

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA**

PROCESSO: 0007368-61.2017.8.26.0003
(2016/851)

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE CONDOMÍNIO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **CELESTINA BOCCAROSSA CAVALIERI** em face de **SANDRA MARIA GAVA CAVALIERI**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 02 e ao abrigo para auto nº 02 do Edifício Jardim, situados na Rua Pierre Curie nº 46 – Jardim da Saúde - São Paulo – SP (Matrículas nºs 71.831 e 71.832 do 14º C.R.I da Capital - fls. 112 a 119 dos autos principais).

Referida avaliação tem como objetivo a determinação dos valores de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Ibape/SP o valor de mercado é definido como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente...”

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os valores dos imóveis serão determinados para o mês de junho de 2018.

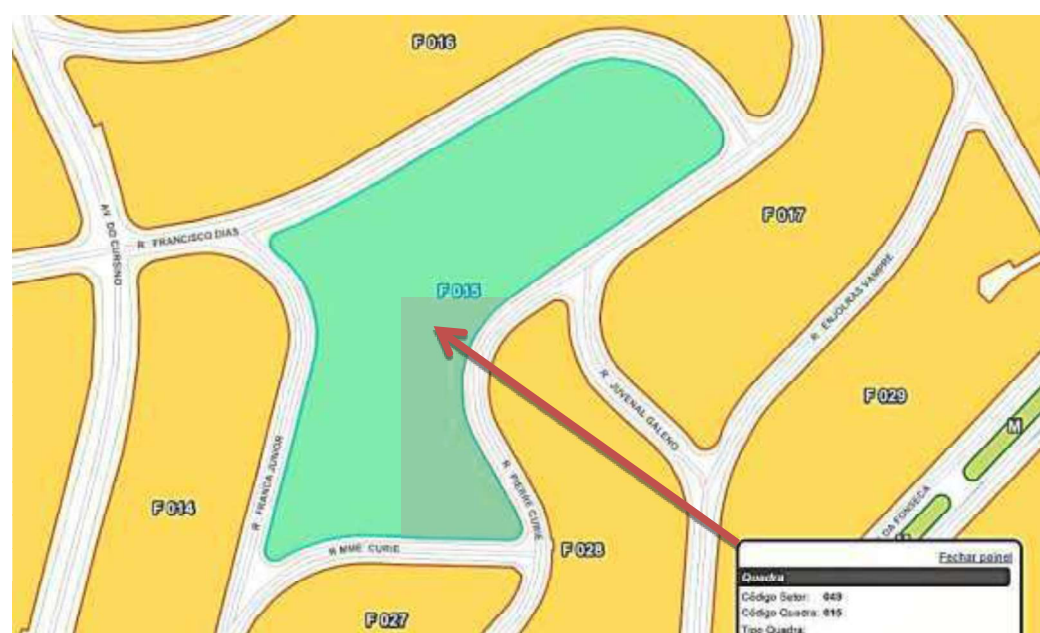


II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O Edifício onde localizam-se as unidades avaliadas situam-se na Rua Pierre Curie nº 46 – Jardim da Saúde - São Paulo – SP, situando-se na Quadra 015 do Setor Fiscal 049 - como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo -, possuindo Índice Fiscal correspondente a 1.434,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

Este local é classificado como "ZER-1 – Zona Exclusivamente Residencial 1" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento – Lei 16.402/16).



II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Os imóveis em tela situam-se no Jardim da Saúde, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, arborização, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio / superior e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pelas classes média e alta.

Os imóveis avaliados se inserem no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2005), o que implica em um lote paradigma com frente mínima de 16,00 m.

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa os imóveis avaliados apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia acompanha a declividade natural do logradouro.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.



II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno em tela encontra-se erigido o Edifício Jardim, o qual é composto por pavimento térreo e 03 pavimentos elevados, contendo 01 apartamento cada.

No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, encontram-se hall social e vagas de garagem.

O condomínio conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 01 elevador.

A unidade avalianda situa-se no 2º andar e é identificada pelo nº 02. É composta por sala de estar (02 ambientes) com terraço, 02 lavabos, escritório, sala de TV, 03 suítes (sendo 01 com closet), cozinha, área de serviço, dependências de empregada, despensa e depósito.

De acordo com Matrícula nº 71.831 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 112 / 115 dos autos), o apartamento nº 02, situado no 2º andar do Edifício Jardim, contém uma área útil de 271,85m², área comum de 30,64m², área total de 302,49 m². Correspondendo-lhe a fração ideal de 26,816% no terreno.

De acordo com Matrícula nº 71.832 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 116 / 119 dos autos), o abrigo para auto nº 02, localizado no andar térreo do Edifício Jardim, com uma área útil 65,52, área comum de 7,38m² e área total 72,90m², Correspondendo-lhe a fração ideal de 6,463% no terreno.



Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

Área Privativa

• **Salas, Lavabos, Escritório, Dormitórios, Despensa e Depósito;**

- pisos: ardósia / carpete / cerâmica;
- forros: laje revestida com moldura;
- paredes: látex sobre massa corrida / papel decorativo;
- caixilhos: alumínio.

• **Cozinha, Banheiros, Lavatório e Área de Serviço;**

- pisos: granito / cerâmica;
- forros: laje revestida com moldura;
- paredes: azulejos / látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio / alumínio com vidro temperado.

Áreas Comuns

• **Hall do Térreo e do Pavimento;**

- pisos: granito;
- forros: laje revestida com moldura;
- paredes: látex sobre massa / textura;
- caixilhos: ferro / alumínio com vidro temperado.

O edifício aparenta ter sido construído há 35 anos e apresenta estado de conservação necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador", do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.



1 – Vista da Rua Pierre Curie



R

2 – Vista da Rua Pierre Curie



8

3 – Frente do Edifício



8

4 – Frente do Edifício



2

5 – Acesso ao Edifício



R

6 – Fachada do Edifício



4

7 – Acesso as vagas de garagem



(Handwritten signature)

8 – Hall social



8

9 – Sala de estar



(Handwritten signature)

10 – Sala de estar



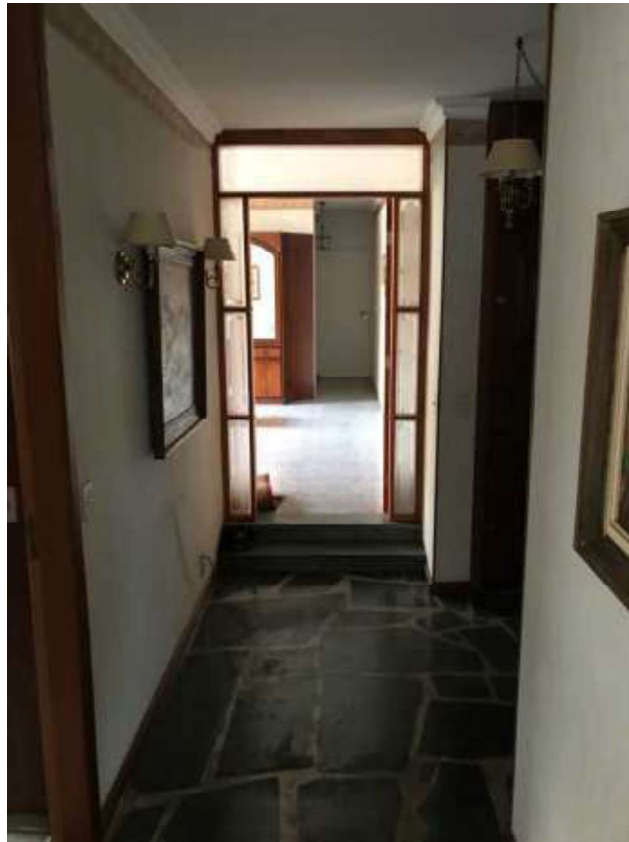
R

11 – Sala de estar - Terraço



4

12 – Circulação



R

13 – Lavabo



R

14 – Escritório



8

15 – Sala de TV



R

16 – Suíte 1 - Dormitório



R

17 – Suíte 1 – Banheiro



R

18 – Suíte 2 - Dormitório



R

19 – Suíte 2 - Banheiro



R

20 – Suíte Máster - Dormitório



R

21 – Suíte máster - Closet



R

22 – Suíte Máster - Lavatório



(Handwritten signature)

23 – Suíte Máster - Banheiro



(Handwritten signature)

24 – Suíte Máster - Banheiro



R

25 – Cozinha



8

26 – Área de serviço



(Handwritten signature)

27 – Despensa



✍

28 – Lavabo



(Handwritten signature)

29 – Dormitório de empregada



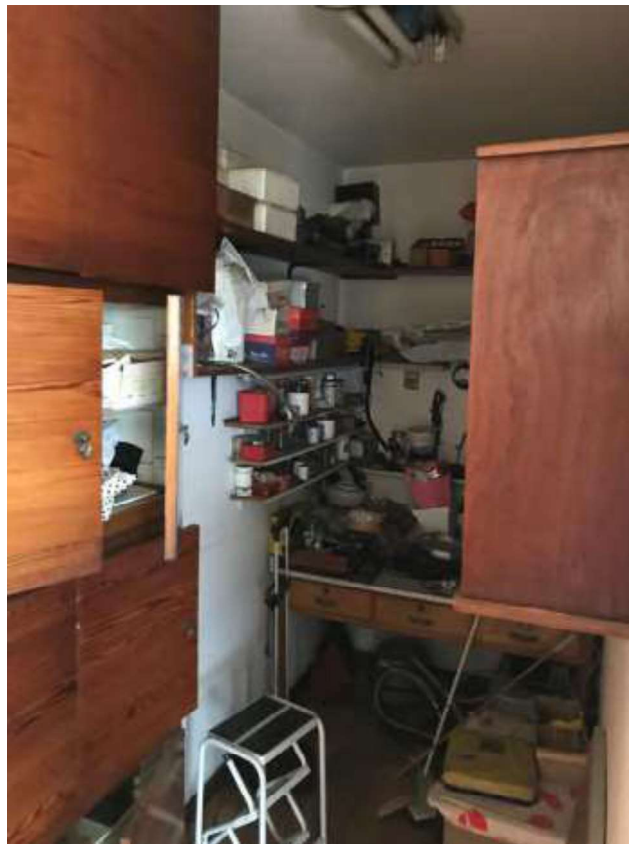
R

30 – Banheiro de empregada



(Handwritten signature)

31 – Depósito



[Handwritten signature]

32 – Pav. Térreo - Estacionamento



(Handwritten signature)

33 – Pav. Térreo – Vagas de garagem



(Handwritten signature)

III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor, devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias. O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa de desconto a ser utilizada.

A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, buscando-se alcançar grau I de fundamentação e precisão, como explicitado na norma já referida “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”.



III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2014).
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002” e “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Abril/2.007.



e) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002”.

f) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

g) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua Pierre Curie, 46 - apto. 2		Área útil (m²): 271,850		Vaga(s):
Setor: 49	Quadra: 15	IF: 1.434,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 35 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,553

X

Elemento Comparativo nº 1				
Endereço: Rua Pierre Curie, 46 - 1º andar		Valor: R\$ 1.450.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Arakaki Imóveis - (11) 5079-8243		Área útil (m²): 271,850		Vaga(s): 4
Setor: 49	Quadra: 15	IF: 1.434,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 35 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,553

Elemento Comparativo nº 2				
Endereço: Rua Pierre Curie, 46 - 3º andar		Valor: R\$ 1.300.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Salvador Imóveis - (11) 5058-6655		Área útil (m²): 271,850		Vaga(s): 4
Setor: 49	Quadra: 15	IF: 1.434,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 35 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,553

Elemento Comparativo nº 3				
Endereço: Rua Doutor Luís Augusto Pereira de Queirós, 184		Valor: R\$ 1.650.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Yasuda Imóveis - (11) 4114-2600		Área útil (m²): 280,000		Vaga(s): 3
Setor: 49	Quadra: 259	IF: 1.343,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 2,160	Idade: 30 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,610

Elemento Comparativo nº 4				
Endereço: Rua Marcos Fernandes, 195		Valor: R\$ 1.550.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Sr. Hélio - (11) 4369 - 7842		Área útil (m²): 270,000		Vaga(s): 3
Setor: 46	Quadra: 159	IF: 1.582,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 2,160	Idade: 30 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,610

8

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

Dados		Fator Oferta		Fator Padrão						
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benef.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padraval/H	J = %Co(I-1)xF	K = F+J
1	1.450.000,00	291,85	4.968,31	0,900	4.471,48	Médio	1,926	1,000	0,00	4.471,48
2	1.300.000,00	291,85	4.454,34	0,900	4.008,91	Médio	1,926	1,000	0,00	4.008,91
3	1.650.000,00	295	5.593,22	0,900	5.033,90	Médio	2,160	0,892	-490,81	4.543,09
4	1.550.000,00	285	5.438,60	0,900	4.894,74	Médio	2,160	0,892	-477,24	4.417,50

Fator Foc		Fator Transposição								
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benef.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/mês/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/mês/m²)
L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %conxO/1xF	Q = F+P	R	S = Iaval/R	T = %T.x(S-1)xP	U = F+T	
1	35	E	0,553	1,000	0,00	4.471,48	1.434,00	1,000	0,00	4.471,48
2	35	E	0,553	1,000	0,00	4.008,91	1.434,00	1,000	0,00	4.008,91
3	30	E	0,610	0,907	-423,34	4.610,56	1.343,00	1,068	34,11	5.068,01
4	30	E	0,610	0,907	-411,64	4.483,10	1.582,00	0,906	-45,79	4.848,95

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	4.471,48	4.471,48	4.471,48	4.471,48	4.471,48	4.471,48	4.471,48	4.471,48
2	4.008,91	4.008,91	4.008,91	4.008,91	4.008,91	4.008,91	4.008,91	4.008,91
3	5.033,90	5.068,01	4.543,09	4.610,56	4.577,20	4.644,66	4.119,75	4.153,86
4	4.894,74	4.848,95	4.417,50	4.483,10	4.371,71	4.437,31	4.005,86	3.960,07

Média (R\$/m²)	4.602,25	4.599,33	4.360,24	4.393,51	4.357,32	4.390,59	4.151,50	4.148,58
Desvio Pad.	462,25	464,37	239,81	264,03	246,97	270,16	219,80	230,46
Coef.Varição.	10,04	10,10	5,50	6,01	5,67	6,15	5,29	5,56
Inter.Conf(80%)	535,40	537,85	277,75	305,81	286,05	312,91	254,58	266,93
Interv. Inf.	4.066,86	4.061,49	4.082,49	4.087,70	4.071,28	4.077,68	3.896,92	3.881,65
Interv. Sup.	5.137,65	5.137,18	4.638,00	4.699,32	4.643,37	4.703,50	4.406,08	4.415,50
Amplitude	20,84	20,94	11,98	13,01	12,32	13,31	11,56	12,09
Lim. Sup. (+30%)	5.982,93	5.979,13	5.668,32	5.711,56	5.664,52	5.707,77	5.396,95	5.393,15
Lim. Inf. (+30%)	3.221,58	3.219,53	3.052,17	3.075,46	3.050,13	3.073,41	2.906,05	2.904,00

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Padrão e FOC**.

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q = \text{R\$ } 4.151,50 / \text{m}^2 \text{ (junho/2018)}$$



III.2.1. VALOR DO APARTAMENTO Nº 02.

O valor do apartamento nº 02 será calculado pela seguinte expressão :

$$VI_1 = q \times Ap;$$

onde :

VI_1 = Valor do imóvel

q = Valor unitário = R\$ 4.151,50/ m²

Ap = Área privativa = 271,85 m².

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_1 = \text{R\$ } 4.151,50/\text{ m}^2 \times 271,85 \text{ m}^2$$

$VI_1 = \text{R\$ } 1.128.585,00$ ou, em números redondos:

$$VI_1 = \text{R\$ } 1.129.000,00 \text{ (junho/2018)}$$



III.2.2. VALOR DO ABRIGO PARA AUTO Nº 02. (MATRÍCULA Nº 71.832 DO 14ºCRI)

O valor do abrigo para autos nº 02 será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_2 = q \times Ap;$$

onde :

VI_2 = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 4.151,50/ m²

Au = área útil do abrigo para auto = 65,52m² (Matrícula nº 71.832 do 14ºCRI)

Ap = área útil ponderada do abrigo para auto = $Au \times 0,5 = 32,76m^2$

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_2 = R\$ 4.151,50/ m^2 \times 32,76m^2$$

$VI_2 = R\$ 136.003,00$ ou, em números comerciais:

$$VI_2 = R\$ 136.000,00 \text{ (junho/2018)}$$



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que os valores, para junho/2018, dos imóveis objetos da presente avaliação, desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre os mesmos, são:

- **Apartamento nº 02, situado no 2º andar do Edifício Jardim, situado na Rua Pierre Curie nº 46 – Jardim da Saúde - São Paulo – SP.**

VI₁ = R\$ 1.129.000,00 (junho/2018)

- **Abrigo para auto nº 02, localizado no andar térreo do Edifício Jardim, situado na Rua Pierre Curie nº 46 – Jardim da Saúde - São Paulo – SP.**

VI₂ = R\$ 136.000,00 (junho/2018)

*Obs.: O valor total dos 2 imóveis (apto e abrigo para auto) corresponde a: VI₁ + VI₂ = R\$ 1.129.000,00 + R\$ 136.000,00 = **R\$ 1.265.000,00 (junho/2018).***



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 52 (cinquenta e duas) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 05 de julho de 2018.


Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP
Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia
Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia