



FERNANDO PINTO TUZZOLO
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1^a VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS.

Processo nº 795 / 04
562.01.2004.016639-4
1a Ofício

FERNANDO PINTO TUZZOLO,
engenheiro civil registrado no CREA-SP sob nº 146.158/D, Perito
Judicial nomeado por V. Excia. nos autos da **AÇÃO** de
PROCEDIMENTO SUMÁRIO (Processo nº 795 / 04), que
CONDOMÍNIO VILA RESIDENCIAL JARDINS DE SANTA THEREZA
move contra **LUIZ ANTÔNIO PAOLLILO CENDON**, em curso pelo
Cartório do 1º Ofício, tendo procedido aos estudos, pesquisas e
diligências que se fizeram necessárias ao cabal desempenho de suas
funções, vem, mui respeitosamente à presença de V. Excia., apresentar
os resultados de seu trabalho, consubstanciado no seguinte

L A U D O

[Signature]

RESUMO DO LAUDO

2009
SANTOS

- OBJETIVO DO LAUDO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

- IMÓVEL: CONDOMÍNIO VILA RESIDENCIAL JARDINS DE SANTA THEREZA – RUA “G” Nº 105 LOTES B-21 e G-22 MATRÍCULA Nº 34.371 (Termo de Penhora – fls. 400) “MORRO SANTA THEREZINHA” MUNICÍPIO DE SANTOS - SP

- VALOR IMÓVEL OBTIDO NO LAUDO: R\$ 3.200.000,00
(Três milhões e duzentos mil reais)

- DATA-BASE: JULHO / 2009

À seguir, apresentamos a descrição detalhada do imóvel avaliando bem como a metodologia empregada, no qual foram expostas as razões que nos levaram à essa conclusão de valor:



FERNANDO PINTO TUZZOLO
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

3

L A U D O

D E

A V A L I A C Á O

1-) OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo, o cálculo do valor atual do imóvel do “Termo de Penhora” de fls. 400 dos autos, constituído pela casa residencial situada à RUA “B” – LOTE 21 e RUA “G” – LOTE 22 – RUA “G” nº 105 do Condomínio denominado “VILA RESIDENCIAL JARDINS DE SANTA THEREZA” – “MORRO SANTA TEREZINHA”, município de SANTOS, objeto da Matrícula nº 34.371 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos (fls. 372 dos autos).

2-) DESCRIÇÃO

(fls. 372 dos autos), o imóvel objeto do presente trabalho é assim descrito:

"Um terreno, situado na Rua B, no loteamento denominado Vila Residencial de Santa Tereza, no Morro Santa Terezinha, no perímetro desta Comarca, com a seguinte descrição: medindo 35,65 metros no alinhamento da Rua "B" em três segmentos sendo o primeiro em linha reta com 14,39 metros de extensão, sendo o seguinte em curva de raio de 7,00 metros com extensão de 6,32 metros seguindo-se outro segmento reto com a extensão de 14,94 metros daí, deflete à esquerda em linha reta, perpendicular ao segmento pré-citado, numa extensão de 26,00 metros daí, deflete a direita em linha reta até atingir o alinhamento de uma via sanitária cujo alinhamento segue defletindo à esquerda, percorrendo uma linha quebrada tendo o primeiro trecho 4,50 metros e o seguinte 19,00 metros daí, deflete à esquerda seguindo o alinhamento da Rua "G" em linha quebrada tendo o primeiro trecho 3,00 metros e o segundo 24,50 metros de extensão, daí, deflete à esquerda em linha reta na extensão de 40,22 metros até atingir o alinhamento da Rua "B", encerrando a área de 1.461,18 m².

Como **anexo nº 01** juntamos ao presente trabalho cópia parcial da planta do Loteamento "Vila Residencial Jardins de Santa Tereza", onde se observa em destaque os lotes nºs G-22 e B-21.



FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil - CREA-SP 166.1960

6

Sobre o terreno descrito, encontra-se ergida uma edificação designada sob nº 105 da Rua "G", com 03 (três) pavimentos, assim denominados pelo signatário para descrição dos cômodos: pavimento inferior (1º andar), pavimento térreo (2º andar) e pavimento superior (3º andar).

Segundo apurado pelo signatário em vistoria procedida "in loco" ao imóvel em questão, trata-se de um bem de caráter residencial, dispondo de:

PAVIMENTO INFERIOR OU 1º ANDAR: Salão de jogos e lazer, adega, copa/cozinha, lavanderia, escritório, vestiário, sala de ginástica, sauna úmida, churrasqueira, piscina, quadra de squash e banheiro.

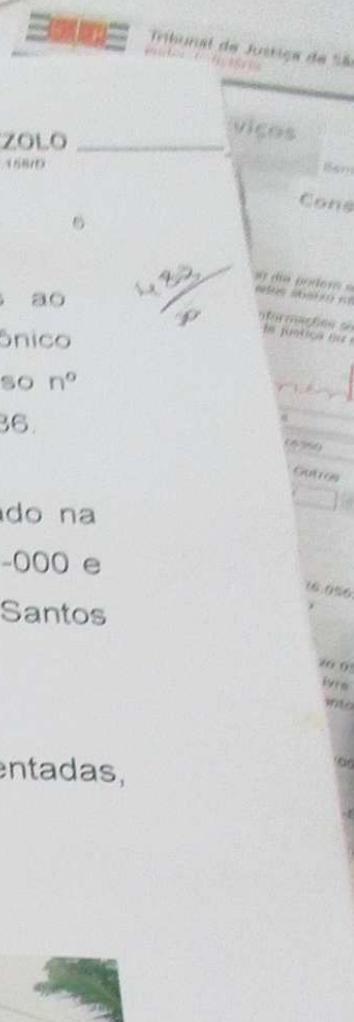
PAVIMENTO TÉRREO OU 2º ANDAR: Sala-living, varanda, sala de jantar, "home-theater", estúdio, lavabo, quarto de despejo, copa, cozinha, despensa, e dependências de serviço com copa, lavanderia/área de serviço, w.c. e dois dormitórios.

PAVIMENTO SUPERIOR OU 3º ANDAR: sala íntima, 04 (quatro) dormitórios sendo todos com banheiro privativo (suítes) e terraços, e a suíte máster com banheiro masculino e feminino, corredor / hall de circulação / distribuição.

A circulação entre os pavimentos é efetuada por meio de elevador marca "Atlas Schindler", além das escadas social e de serviço.



FERNANDO PINTO TUZZOLO
Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D



Como anexo nº 02 juntamos ao
presente trabalho, cópia das fls. 1/4 e 2/4 do Projeto Arquitetônico
aprovado pela Prefeitura Municipal de Santos através do Processo nº
19.535/86, quando foi expedida a Licença nº 212/86 em 13/10/1986.

O imóvel encontra-se cadastrado na
Prefeitura Municipal de Santos sob o lançamento nº 14-006-004-000 e
registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos
sob a matrícula nº 34.371.

As fotos a seguir apresentadas,
ilustram parcialmente o imóvel avaliando:



FOTO 01: Vista da frente do imóvel avaliando, voltada para a Rua "G",
morro Santa Therezinha, município de Santos.



MEMBRO TITULAR

FERNANDO PINTO TUZZOLO

Engenheiro Civil - CREA-SP 146.158/D

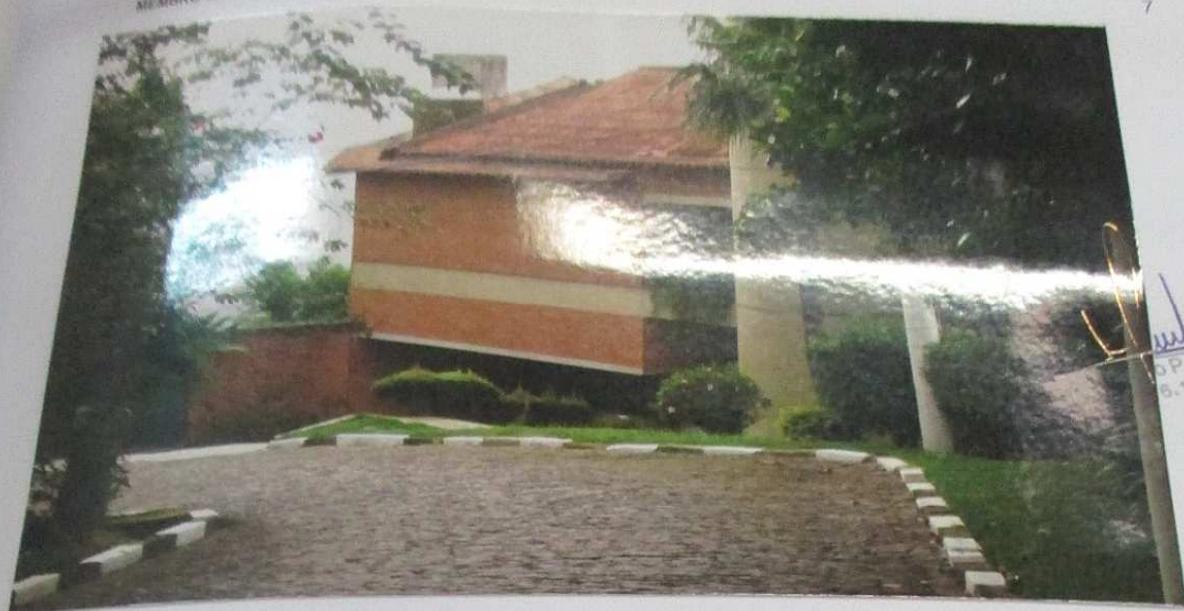


FOTO 02: Outra vista do imóvel objeto da presente avaliação, localizado à Rua "G" nº 105 – Morro Santa Therezinha, município de Santos.



FOTO 03: Vista da área da piscina e lazer da edificação avaliada; o observador encontra-se na Rua "B" olhando para o imóvel que possui entrada pela Rua "G" nº 105.

- PAVIMENTO INFERIOR OU 1º ANDAR:



FOTO 04: Vista parcial do salão de jogos e lazer; o piso é revestido com pedras "goiás", as paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida, fôrro em laje, e portas de vidro temperado de 10 mm.



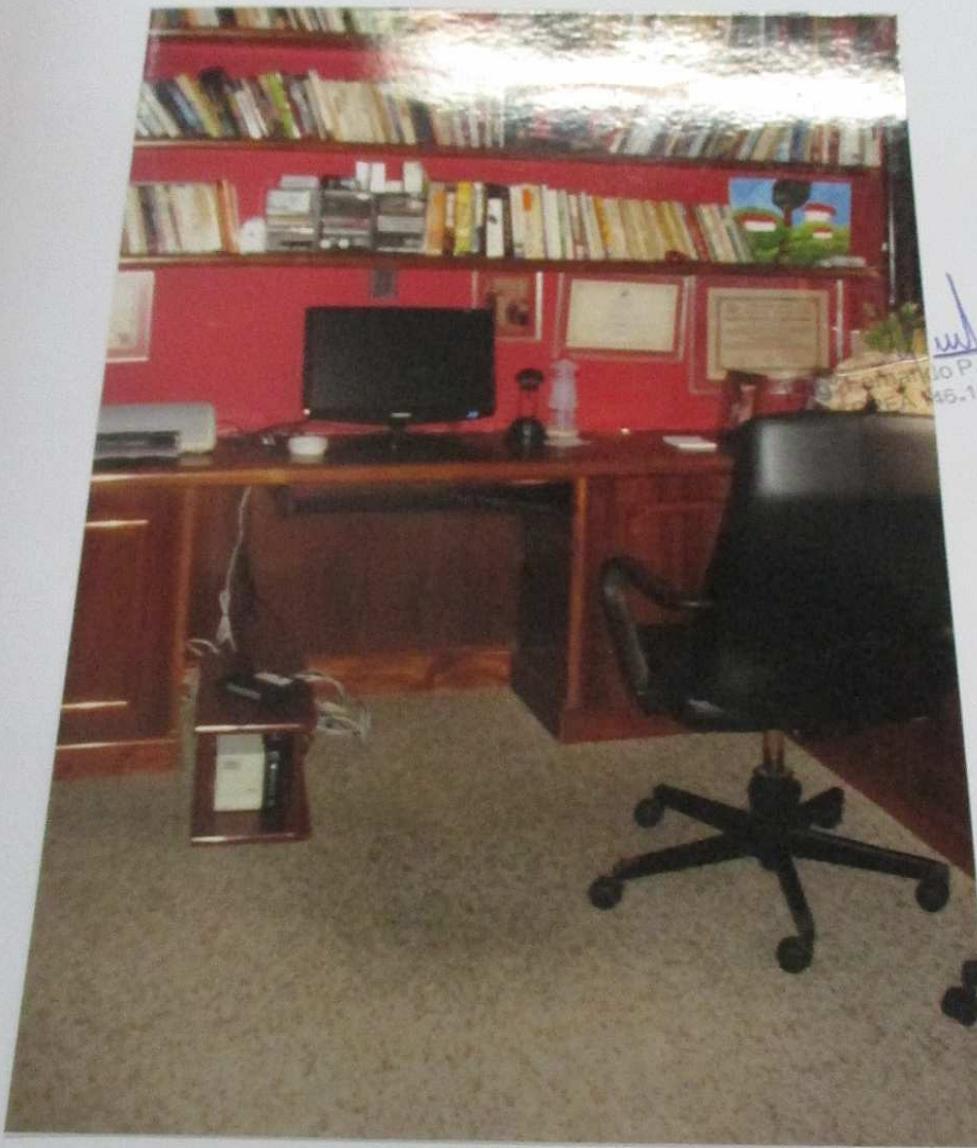
FOTO 05: Vista parcial da adega; o piso é revestido com pedras “goiás”, as paredes revestidas com tijolos aparentes e elementos vazados, e o fôrro de laje com rebaixo em gesso.



FOTO 06: Vista parcial da copa/cozinha de apoio ao salão de jogos; o piso é revestido com cerâmicas decoradas, as paredes em fórmica, e o fôrro em laje.



FOTO 07: Vista parcial da lavanderia; o piso é revestido com material cerâmico, paredes revestidas com azulejos decorados até o teto, fôrro rebaixado em gesso, e esquadria com vidro temperado.



WZ
P.
ML
Fernando P. Tuzzolo
146.158/D

FOTO 08: Vista parcial do escritório; o piso é revestido em carpete, as paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida, o fôrro em laje, e a esquadria com vidro temperado.



FOTO 09: Vista parcial do vestiário; o piso é revestido com cerâmicas decoradas, as paredes revestidas com azulejos decorados até o teto, e o fôrro em laje.



FOTO 10: Vista parcial da sala de ginástica; o piso é revestido com cerâmicas decoradas, as paredes revestidas com azulejos decorados até o teto, e porta de correr com vidro temperado 10 mm.



FOTO 11: Vista parcial da sauna úmida; o piso é revestido com cerâmicas decoradas, as paredes com azulejos decorados até o teto, e o fôrro em laje.

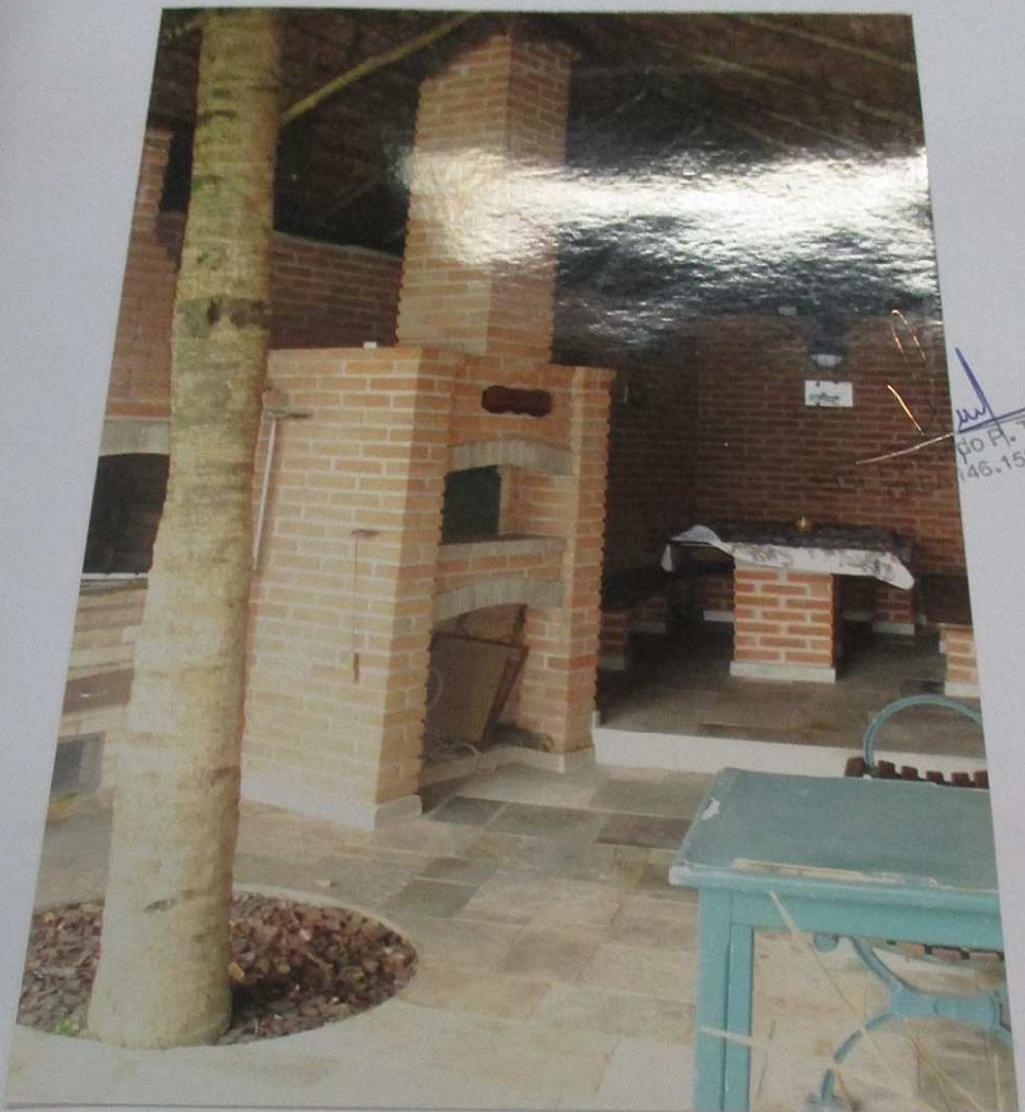


FOTO 12: Vista parcial da churrasqueira; o piso é revestido com pedras “goiás”, as paredes revestidas com tijolos refratários.



FOTO 13: Vista parcial da piscina e deck; as paredes laterais e de fundo são revestidas com azulejos, e a borda/deck com pedras “goiás”.



FOTO 14: Vista parcial da quadra de squash; o piso é revestido com tacos de madeira e as paredes com pintura sobre massa corrida.



FOTO 15: Vista parcial do banheiro; o piso é revestido com cerâmicas decoradas, as paredes revestidas com azulejos decorados até o teto, o fôrro rebaixado de gesso, e esquadria com vidro temperado 10 mm.

- PAVIMENTO TÉRREO OU 2º ANDAR:



FOTO 16: Vista parcial da sala – living; com o observador posicionado próximo à escada do hall de entrada olhando em direção a frente; o piso é revestido com tábuas corridas de madeira, as paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida, o teto em concreto aparente e molduras de madeira, e fechamento frontal com vidro temperado 10 mm.



FOTO 18: Vista parcial da varanda ao lado da sala-living, com o piso revestido com pedra "goiás".



FOTO 19: Vista parcial da sala de jantar; o piso é revestido com tábuas corridas de madeira, as paredes com pintura látex sobre massa corrida e forro em laje com rebaixo em gesso, e vidro temperado 10 mm.

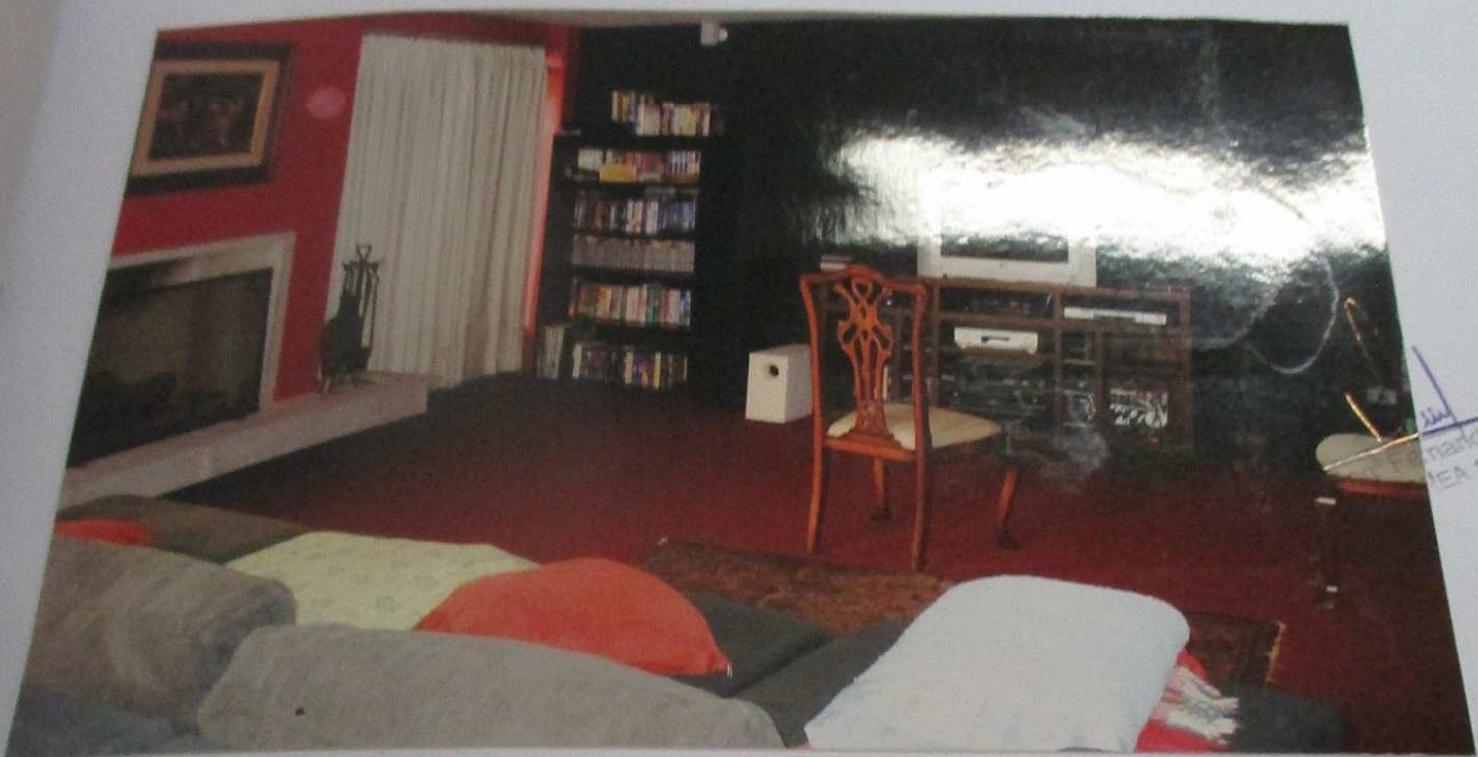
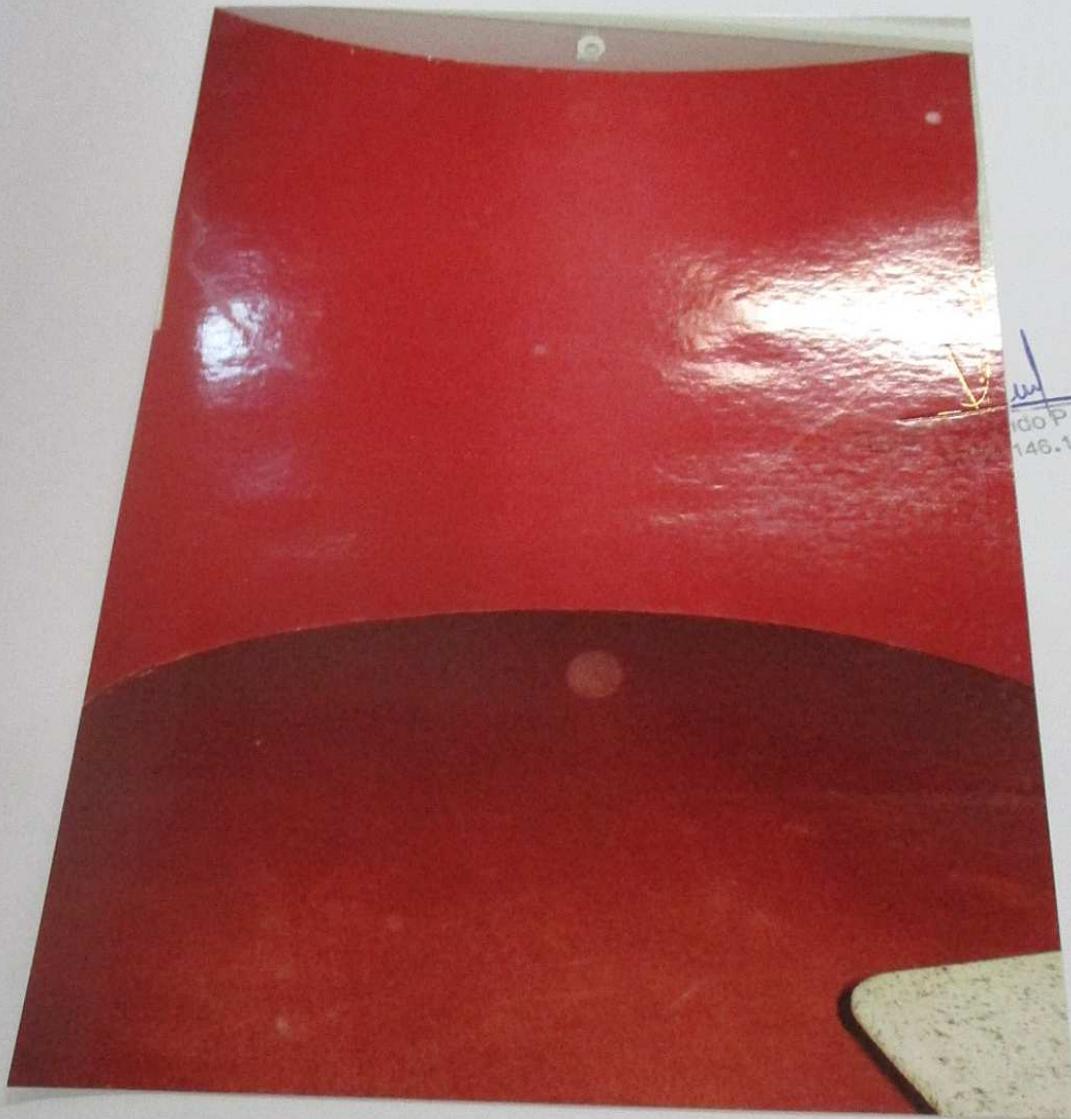


FOTO 20: Vista parcial do "home-theater"; o piso é revestido com corração de carpete, as paredes com pintura látex sobre massa corrida, fôrro em laje e rebaixo em gesso, e vão com vidro temperado.



V
FOTO 21
Fernando P. Tuzzolo
146.158/D

FOTO 21: Vista parcial do estúdio; o piso é revestido com forração de carpete, as paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida, o fôrro em laje e rebaixo de gesso, e vão com vidro temperado.

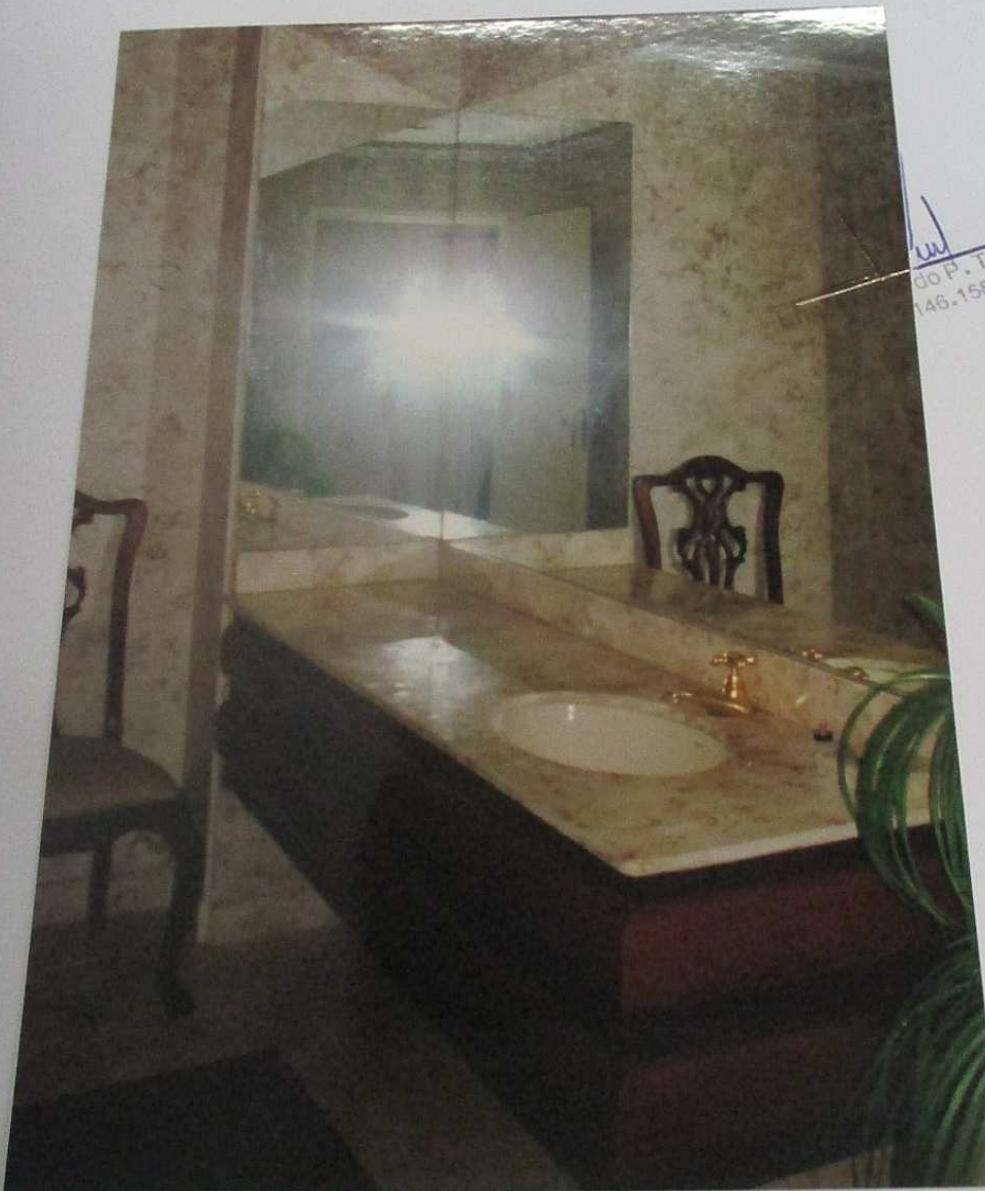


FOTO 22: Vista parcial do lavabo; o piso e as paredes são revestidas com mármore "travertino", o fôrro com rebaixo de gesso e o vão com vidro temperado.



FOTO 23: Vista parcial do quarto de despejo; o piso é revestido com forração de carpete, as paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida, o fôrro em laje e porta treliçada de madeira.



FOTO 24: Vista da porta do elevador marca "Atlas Schindler" que serve aos três pavimentos, além da escada social e de serviço.



FOTO 25: Vista parcial da copa; o piso é revestido com cerâmicas decoradas, as paredes revestidas em fórmica, o fôrro em laje rebaixo com gesso, e esquadria metálica com vidro temperado.



FOTO 26: Vista parcial da cozinha; o piso é revestido com cerâmicas decoradas, as paredes revestidas em fórmica, o fôrro em laje rebaixo em gesso, e esquadria metálica com vidro temperado.



FOTO 27: Vista parcial da despensa; o piso é revestido com cerâmicas decoradas, as paredes revestidas com azulejos decorados até o teto, o fôrro em laje, e porta treliçada de madeira.



FOTO 28: Vista parcial da copa de serviço; o piso é revestido com material cerâmico, as paredes revestidas com azulejos até o teto, o fôrro em laje e vão com vidro temperado.

502



Eng. Fernando P. Tuzzolo
CREA-SP 146.158/D

FOTO 29: Vista parcial da área de serviço/lavanderia; o piso é revestido com material cerâmico, as paredes revestidas com azulejos decorados até o teto, o fôrro em laje e vão com vidro temperado.

507
2

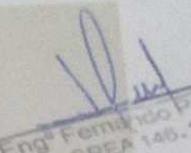

Engº Fernando P. Tuzzolo
CREA 146.158/D



FOTO 30: Vista parcial do w.c. de serviço; o piso é revestido com material cerâmico, as paredes revestidas com azulejos decorados até o teto, o fôrro em laje, e vão com vidro temperado.

50%
4

FOTO 31: Vista parcial de um dos dois dormitórios de empregada; o piso é revestido com material cerâmico, as paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida, o fôrro em laje, e o vão com vidro temperado.

517
6
Eng. Fernando P. Tuzzolo
CRE 146.158ID



FOTO 32: Vista parcial do outro dormitório de empregada; o piso é revestido com material cerâmico, as paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida, o fôrro em laje, e o vão com vidro temperado.

- PAVIMENTO SUPERIOR OU 3º ANDAR:

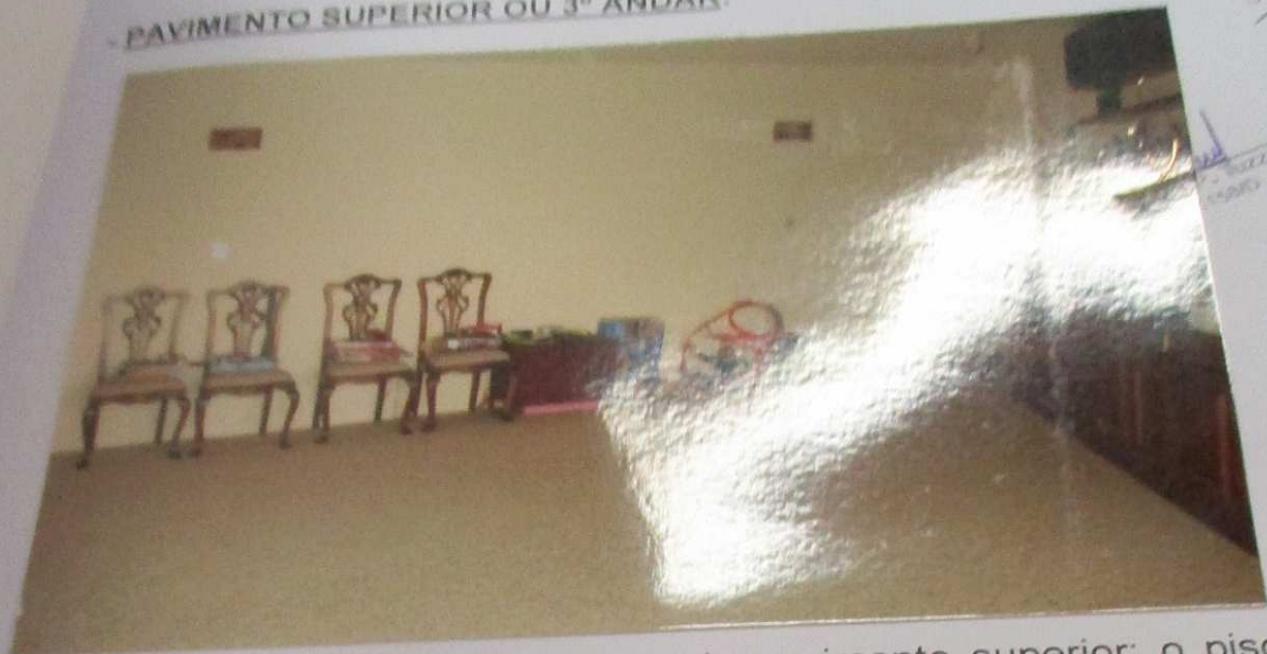


FOTO 33: Vista parcial da sala íntima do pavimento superior; o piso é revestido com carpete, as paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida, fôrro em laje com tubulação embutida de ar condicionado.

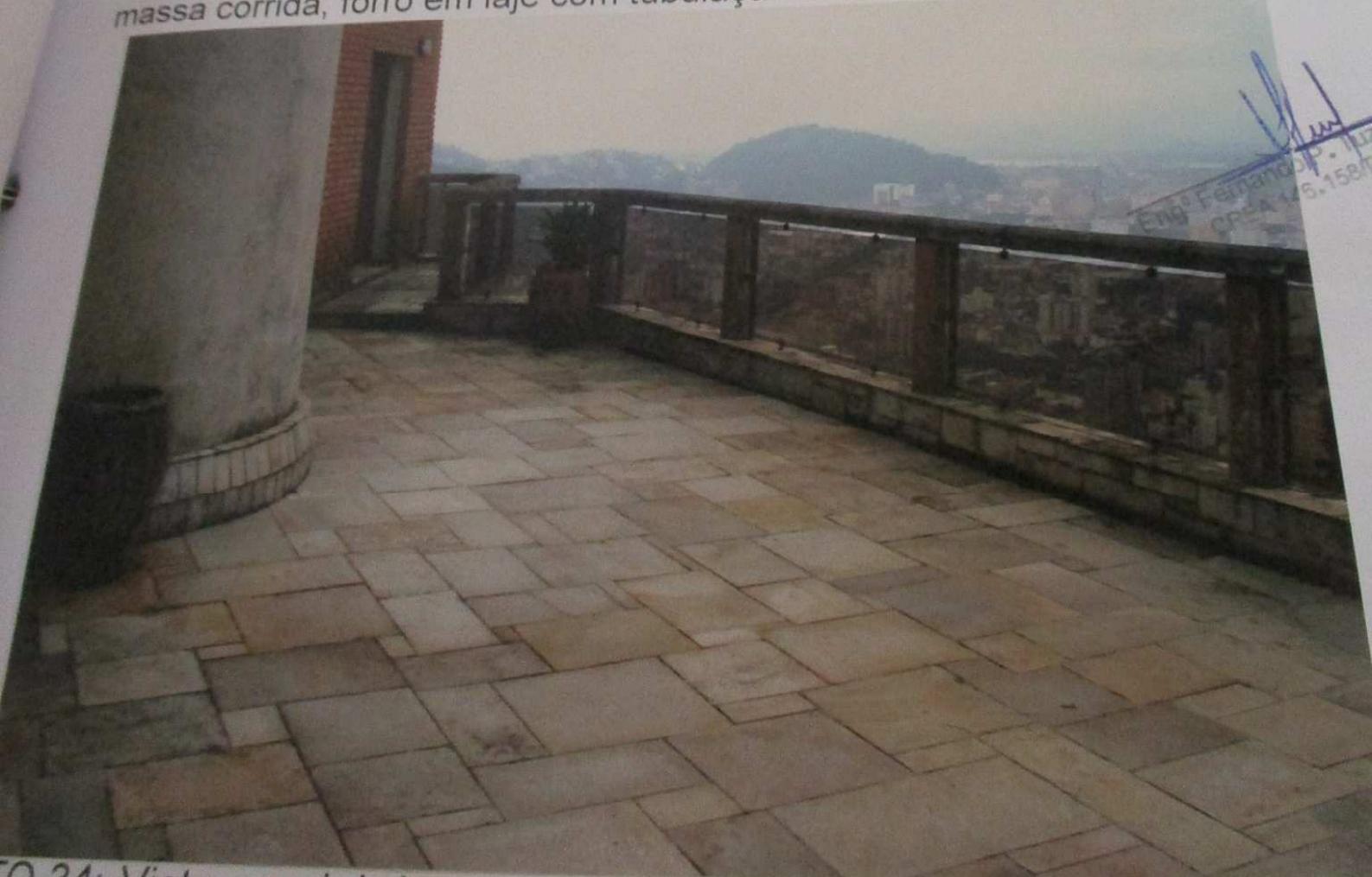


FOTO 34: Vista parcial da varanda / terraço da sala íntima do pavimento superior; o piso é revestido com pedras “goiás”.



FOTO 35: Vista parcial de um dos dormitórios das quatro suítes do pavimento superior ou 3º andar da edificação; o piso é revestido com carpete, as paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida, o fôrro em laje com tubulação e saída de ar condicionado embutida, e porta de correr para em vidro temperado para a varanda.



FOTO 36: Vista parcial do banheiro da suíte mencionada e ilustrada na foto anterior; o piso e as paredes são revestidas com mármore "travertino", fôrro em laje e vão com vidro temperado.



Eng. Fernando P. Tuzzolo
CRF-A 146.158/D

FOTO 37: Vista do corredor / hall de circulação do pavimento superior ou 3º andar; o piso é revestido com carpete, as paredes revestidas com pintura látex sobre massa corrida, e o fôrro em laje rebaixado em gesso.

3-) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Toda metodologia aplicada no presente trabalho fundamenta-se nas Normas de Avaliações do "IBRAPE" – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e na NBR 14.653-2 – Parte 2 – Avaliações de Bens – Imóveis Urbanos – da "A.B.N.T." – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Para apurarmos o valor atual do imóvel, utilizaremos o "**Método Evolutivo**", onde a composição do valor total do bem é feita pela somatória do valor da parcela do terreno e do valor da parcela das benfeitorias, sendo ainda considerado que:

- o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- as benfeitorias sejam appropriadas pelo método do custo de reprodução.

A seguir, passamos a expor a metodologia a ser empregada no cálculo de cada uma das parcelas:

3.1-) TERRENO

O valor correspondente à parcela do terreno será obtido mediante a utilização da seguinte expressão:

$$Vt = A_t \times Vu , \quad \text{onde:}$$

Vt = Valor da parcela do terreno (R\$).

A_t = Área ou fração ideal do terreno (m²).

Vu = Valor unitário médio (R\$ / m²).

Para o cálculo do valor unitário médio de terreno (Vu), procedemos a uma pesquisa no mercado imobiliário local com o intuito de colher elementos comparativos em oferta e/ou transacionados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliado.

Pesquisas de elementos comparativos discriminadas no **anexo nº 03** deste trabalho, concluíram pelo valor unitário médio correspondente ao local objeto da avaliação, obedecendo ao seguinte "tratamento de fatores":

- Os fatores devem ser aplicados na forma somatória após o ajuste do valor original de transação ou a incidência da elasticidade de oferta.

- Estabelecida a situação paradigma, procede-se a homogeneização através do ajuste por fatores e é determinado o valor unitário médio (Vu).

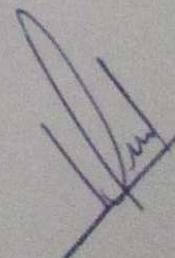
- A incidência de alguns desses fatores na homogeneização dos elementos amostrais à situação paradigmática pode coincidir com a própria situação do avaliado, como por exemplo, é a aplicação do "fator localização". Em outros fatores, como é o caso do "fator testada", isto geralmente não ocorre. Por isso, torna-se necessário considerar, primeiramente, as respectivas influências dos fatores utilizados na homogeneização à condição paradigmática (V_u) (por exemplo, quanto à topografia do terreno – se plano, em acente ou em declive), e após a aplicação e validação de todos os fatores, na referida condição, é que devem ser aplicados os ajustes referentes aos atributos específicos do imóvel avaliado, em relação ao que foi adotado como situação paradigmática.

Para apurarmos o valor atual do imóvel, procederemos ao cálculo dos valores das parcelas correspondentes ao terreno e à construção, resultando a soma das mesmas, o valor final do mesmo.

3.2-) CONSTRUÇÃO

O valor da parcela correspondente à construção do imóvel será obtido mediante a seguinte expressão:

$$V_c = A_c \times V_{uc} \times F_{oc}, \text{ onde:}$$



V_c = Valor da parcela correspondente à construção.

A_c = Área construída do imóvel (m^2).

V_{uc} = Valor unitário de construção (R\$ / m^2).

F_{oc} = Coeficiente de depreciação em de-
corrência da idade da edificação.

Quanto ao valor unitário de construção, utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP 2.006”, concebido nos moldes do estudo “Edificações – Valores de Venda” (1987) elaborado pela Comissão de Peritos e Avaliadores nomeada pelo Provimento nº 02/86 (Edificações – Valores de venda), onde é recomendada a utilização desses novos valores e/ou intervalos a partir do mês de MARÇO/2006, e onde o valor unitário da construção é obtido de acordo com o padrão construtivo do imóvel avaliado, através da correlação com o valor padrão de R₈N do CUB – “Custo Unitário Básico de Edificações”.

O Novo CUB que representa o custo médio do mercado residencial correspondente ao padrão R₈N é calculado mensalmente pelo Sinduscon – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, e publicado através de boletins econômicos que integram jornais e revistas, dentre elas a Revista “Construção/Mercado”.

O último valor oficialmente publicado resulta em R\$ 850,92 / m², correspondente ao mês de JUNHO/2009 (anexo nº 04), para o mês atual (JULHO/2009), será considerado este último valor publicado acrescido da variação percentual estimada de 0,50%, resultando portanto o valor de R\$N atualizado para JULHO/2009 aproximado de R\$ 850,92 / m² x 1,005 = R\$ 855,00 / m².

Quanto à depreciação em decorrência da idade da edificação e de seu estado de conservação, será obtido o critério do Método "Ross-Heidecke", que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator F_{oc} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{oc} é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela "A", apresentada a seguir:

K = Coeficiente de Ross / Heidecke.
 Encontra-se na tabela "B" apresentada a seguir, mediante dupla entrada, onde
 entra-se com o número da relação percentual entre a idade da
 construção na época de sua avaliação – I₀ e a vida referencial I_R – relativa ao
 correspondente ao estado de conservação, fixado segundo as faixas
 especificadas.

TABELA "A"

Casa	Tipo	Padrão	Vida referencial (anos)	Valor residual (%)
Residencial	Barraco	Rústico	05	0
		Simples	10	0
		Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
	Casa	Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
Comercial	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
	Escritório	Luxo	50	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
Coberturas	Galpões	Fino	50	20
		Luxo	50	20
		Rústico	60	20
		Simples	60	20
	Coberturas	Médio	80	20
		Superior	80	20
		Rústico	20	10
	Coberturas	Simples	20	10
		Superior	30	10

TABELA "B"

O estado de conservação do imóvel deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos.

O enquadramento no estado de conservação do imóvel, que constam das colunas a, b, c, d, e, f, g, h da tabela anteriormente apresentada deve ser feito considerando os seguintes critérios:

- a) Nova
- b) Entre nova e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e necessitando reparos simples
- e) Necessitando de reparos simples
- f) Necessitando de reparos simples a importantes
- g) Necessitando de reparos importantes
- h) Necessitando de reparos importantes a edificações sem valor
- i) Sem valor

Desta forma, lançando os dados anteriormente apresentados, relativos ao porcentual da vida útil ($V\%$) e o estado de conservação, teremos fazendo-se a interpolação de valores na tabela de "Ross-Heidecke", o valor de "K".

Isto posto, exposta a metodologia empregada, passamos ao cálculo de cada uma das parcelas, e, consequentemente, o valor final do imóvel:

TERRENO - $A_t = 1.461,18 \text{ m}^2$

$V_{ut} = R\$ 406,21 / \text{m}^2$ (anexo nº 03)

(valor unitário já devidamente homogeneizado
com os fatores de forma e de topografia)

$$V_t = 1.461,18 \text{ m}^2 \times R\$ 406,21 / \text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_t = R\$ 593.545,93$$

CONSTRUÇÃO - $A_c = 948,09 \text{ m}^2$ ("corpo" da casa - 3 pavtos.)

PADRÃO: Residências Padrão "Luxo"

$$V_{uc} = 2,50 \times H_{82QN}$$

Conversão coeficientes H_{82QN} para R_{8N} : 1,3953

$$V_{uc} = 2,50 \times 1,3953 \times R_{8N}$$

$$R_{8N} (\text{junho/2009}) = R\$ 850,92 / \text{m}^2$$

valor oficial

$$R_{8N} (\text{julho/2009}) \approx R\$ 855,00 / \text{m}^2$$

valor estimado

- IDADE APARENTE: 10 ANOS

- VALOR RESIDUAL (R): 20%

- VIDA REFERENCIAL (Ir): 60 anos



$$V\% = 10 / 60 \approx 0,16$$

$$K = 0,904
(coluna "b" = entre nova e regular)$$

$$F_{ce} = 0,20 + 0,904 \times (1 - 0,20) = 0,9232$$

$$Vc = 948,09 \text{ m}^2 \times 2,50 \times 1,3953 \times R\$ 855,00 / \text{m}^2 \times 0,9232$$

$$Vc = R\$ 2.610.472,24$$

VALOR DO IMÓVEL

$$Vi = Vt + Vc$$

$$Vi = R\$ 593.545,93 + R\$ 2.610.472,24$$

$Vi = R\$ 3.204.018,17$, ou arredondando-se ao limite de 1% segundo as Normas de Avaliações, teremos:

$Vi = R\$ 3.200.000,00$ (Três milhões e duzentos mil mil reais)

DATA-BASE: JULHO/2009

4-) CONCLUSÃO

De todo o exposto no presente trabalho, concluímos pelo seguinte valor atual para o imóvel constituído pela casa residencial situada à RUA "B" – LOTE 21 e RUA "G" – LOTE 22 – ATUAL RUA "G" nº 105 do Condomínio denominado "VILA RESIDENCIAL JARDINS DE SANTA THEREZA" – "MORRO SANTA TEREZINHA", município de SANTOS:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.200.000,00

(Três milhões e duzentos mil reais)

DATA-BASE: JULHO / 2009

5-) RESPOSTAS AOS QUESITOS:

5.1-) Quesitos do Requerido
(fls. 438 / 439):

**QUESITO 1º) QUAL A ÁREA DO IMÓVEL OBJETO DA PENHORA?
DESCREVÊ-LO NA INTEGRALIDADE.**

RESPOSTA: Com a devida vênia a descrição detalhada do imóvel consta do item 2 do presente trabalho – "Descrição".



QUESITO 2º) TRATA-SE DE IMÓVEL COM CARACTERÍSTICAS DE MANSÃO, COM VISTA PARA O MAR?

RESPOSTA: Sim, trata-se de imóvel com características de mansão com vista para o mar.

QUESITO 3º) OS IMÓVEIS NO MORRO DE SANTA TEREZINHA SÃO BASTANTE VALIOSOS? QUAL O PREÇO DO METRO QUADRADO?

RESPOSTA: Sim. A quase totalidade dos imóveis que integram o Condomínio Vila Residencial Jardins de Santa Thereza são constituídos por residências de alto padrão.

Observando-se imóveis ofertados para venda no Morro Santa Terezinha, verificamos que o valor do metro quadrado de construção varia entre R\$ 1.500,00 a R\$ 5.000,00, dependendo evidentemente das acomodações e materiais construtivos que integram a edificação, seu estado de conservação, como também da localização, da topografia do terreno, da vista, dentre outros fatores.

QUESITO 4º) QUAL O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL?

RESPOSTA: O valor de mercado do imóvel constituído pela casa residencial situada à RUA "B" – LOTE 21 e RUA "G" – LOTE 22 – RUA "G" nº 105 do Condomínio denominado "VILA RESIDENCIAL JARDINS DE SANTA THEREZA" – "MORRO SANTA TEREZINHA", neste município, obtido no item 3 do presente trabalho – "Avaliação do Imóvel", resulta em **R\$ 3.200.000,00 (Três milhões e duzentos mil reais)**, para Julho/2009.



6-) ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação impresso no anverso de 52 (cinquenta e duas) folhas, rubricadas as anteriores, e esta última datada e assinada. Acompanham (04) quatro anexos.

Santos, 07 de julho de 2.009.

ENGº FERNANDO PINTO TUZZOLO
CREA-SP 146.158/D
PERITO JUDICIAL

- MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia –

- MEMBRO FUNDADOR DO NÚCLEO
REGIONAL DO IBAPE – Baixada –

Santista –

- MEMBRO DA COMISSÃO TÉCNICA
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE -
ENGENHARIA DA A. E. A. S. – As-
sociação de Engenheiros e Arquite-
tos de Santos –