

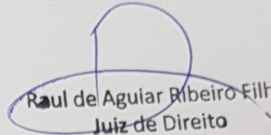
EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO 3ª VARA CÍVEL DO FORO
DE BARUERI - SP.

295,

*Atende ao solicitado
sobre o laudo.*

24

Bq 21/3/18


Raul de Aguiar Ribeiro Filho
Juiz de Direito

068 FERREIRA, ANILSON - 220318 LENS 08

**PROCESSO Nº. 0023870-60.2006.8.26.0068
AÇÃO DE RITO SUMÁRIO - COBRANÇA DE CONDOMÍNIO
REQUERENTE: CONDOMÍNIO MORADA DO SOL
REQUERIDO: ROSEMEIRE MORACA**

CÉSAR AUGUSTO DE OLIVEIRA PIRAJÁ, Perito Judicial nomeado às fls. 267, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões no Laudo de Avaliação conforme segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

gal,-

Índice:

- 1- Introdução;
- 2 - Do feito;
- 3- Dos documentos juntados com a inicial;
- 4 - Dos documentos juntados com a contestação;
- 5 - Dos procedimentos legais adotados para elaboração do laudo de avaliação;
- 6 - Da vistoria;
- 7 - Da avaliação;
- 8 - Da conclusão;
- 9 - Encerramento.

297,-

Introdução

298,

1- Introdução;

Este signatário foi nomeado perito judicial através do R.
Despacho de fls. 267 para elaborar Laudo de Avaliação.

299,

Do feito

2 - Do feito:

O autor - CONDOMÍNIO MORADA DO SOL
ajuizou a presente ação de condomínio pelo fato de não terem sido pagas
as parcelas de condomínio vencidas no período de 01/2004 a 12/2005
(fls. 02) em face a ré - GEMINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C
LTDA.

Posteriormente foi chamada no polo passivo ROSEMEIRE
MORACA, requerendo a sua citação.

Marcada conciliação, deixou as rés de comparecer em
audiência de conciliação, fls. 92 e 109.

Citada a ré apresentou contestação, fls. 108/112.

Sentença, fls. 146/150 em que julgou procedente o
pagamento das taxas condominiais, condenando-a nos termos de fls.
150.

A ré - ROSEMEIRE MORACA, informa que interpôs
RECURSO DE APELAÇÃO, fls. 152/153 conforme as RAZÕES DE
APELAÇÃO, fls. 154/164.

Recurso recebido, fls. 165, CONTRARRAZÕES, fls.
166/181, instrumento particular de compra e venda, fls. 182/184,
quadro resumo, fls. 185/187, Acórdão, fls. 199/205.

303
Recurso Especial, fls. 210/211, RAZÕES DO RECURSO ESPECIAL, fls. 212/214, recurso especial, negado, fls. 218.

Débito atualizado, fls. 234, planilhas de cálculos, fls. 235/238.

Decisão, fls. 239, impugnação aos cálculos, fls. 243/244.

Débito atualizado, fls. 247/248, planilhas de cálculos, fls. 249/253.

Decisão, fls. 257/258.

Pedido de penhora do lote 07 da quadra G, matrícula, 262/265.

Decisão com nomeação de perito, 266/267.

Débito atualizado, fls. 270/271, planilha de cálculo, fls. 272/276.

Estimativa de honorários, fls. 279/280, depósito, fls. 289/291.

302,

Dos documentos juntados com inicial

303 1.

3 - Dos documentos juntados com inicial:

O autor juntou com a inicial os seguintes documentos a seguir relacionados:

- ✓ Procuração - fls. 04;
- ✓ Cópia da Ata de Assembleia Geral Ordinária datada de 21 de maio de 2005 - fls. 05/06;
- ✓ Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - fls. 07;
- ✓ Cópia da Ata de Assembleia Geral do Condomínio datada de 11 de março de 1990 - fls. 08/26;
- ✓ Certidão - fls. 27/28;
- ✓ Planilha de débito - fls. 29.

304
i

Dos documentos juntados com a contestação

4 - Dos documentos juntados com a contestação:

305,

Com a contestação foram juntados os seguintes documentos:

- ✓ Procuração, fls. 113;
- ✓ Declaração de pobreza, fls. 114;
- ✓ Procuração, fls. 115;
- ✓ Matrícula, fls. 116;
- ✓ Matrícula, fls. 117/119-v;
- ✓ Certidão, fls. 120;
- ✓ Comprovante de salário, fls. 121.

3de.

Dos procedimentos adotados para elaboração do laudo de avaliação

5- Dos procedimentos adotados para elaboração do laudo de avaliação:

Para a avaliação do imóvel foi empregada pelo Perito a ABNT - NBR 14653-1:2001 e 14653-2:2001 de 01/02/05 e a Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos, elaboradas por membros titulares do Departamento de São Paulo do Instituto Brasileiro de Avaliações de Engenharia - IBAPE/SP - 2011 com suas alterações e determinações com atualização para novembro de 2011.

Os itens abaixo referenciados seguem a numeração das NORMAS.

3.1 - Da apresentação do laudo de avaliação:

O laudo de avaliação considerado como completo, deverá conter no mínimo os seguintes itens:

- 3.1.1- Identificação do solicitante;
- 3.1.2- Finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante;
- 3.1.3- Objetivo da avaliação;
- 3.1.4- Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes, atendendo o disposto no item 8.3. da ABNT NBR 14653-1:2001 (vide item 4, no que não conflitarem, as definições constantes nos itens e subitens de definições, 3.2 da NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e do GLOSSÁRIO DE TERMINOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL À ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DO IBAPE/SP - 2005).
- 3.1.5- Identificação e caracterização do imóvel avaliando - atendendo ao disposto no subitem 8.4- da ABNT NBR 14653-1:2001 (vide subitens 8.4.1, 8.4.2 e 8.4.3);

303,

- 3.1.6- Diagnóstico de mercado – relatado conforme item 8.6 da ABNT NBR 14653-1:2001;
- 3.1.7- Indicar o (s) método (s) e procedimento (s) utilizado (s) – relatado conforme seção 9, da ABNT NBR 14653-1:2001.
- 3.1.8- A avaliação deverá especificar o grau de fundamentação e precisão, conforme seção 13 da ABNT NBR 14653-2-2004, sendo que, quando solicitado pelo contratante deverá apresentar demonstrativo da pontuação atingida;
- 3.1.9- Para o tratamento dos dados e especificações, deverão ser apresentados os cálculos que foram elaborados, o campo de arbítrio e a justificativa do resultado que foi adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme subitem 9.2.2.1.
- 3.1.10- Deverá ser apresentado o resultado da avaliação, e, sua data de referência;
- 3.1.11- O laudo deverá conter a qualificação legal completa e assinatura do (s) profissional (is) responsável (is) pela avaliação.

3.2 - Para a elaboração do Laudo de Avaliação deverá ser observado o item 8.2. da ABNT NBR 14653-1:2001, que se refere ao conhecimento da documentação sendo observado os seguintes subitens:

3.2.1- É recomendável que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do engenheiro de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.

3.2.2- Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecer toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o engenheiro de avaliações deverá julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação. Em caso positivo, deverá deixar claramente expressas as ressalvas à insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

3.3 - Deverá ser observado o item 8.4. da ABNT NBR 14653-1:2001, que se refere à vistoria do imóvel avaliando, analisando-se os seguintes subitens e procedimentos:

3.3.1- Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.

3.3.2- A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.

3.3.3- É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.

3.3.4- O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliando deverá ser explicitado e suas consequências apreciadas.

3.4- Conforme item 8.6 da ABNT NBR 14653-1:2001, no que se refere ao diagnóstico de mercado, o engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde

se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

380

3.5 - Os método (s) e procedimento (s) utilizado (s), deve (m) seguir as seguintes metodologia aplicável:

3.5.1- Generalidades:

3.5.1.1- A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada a ater-se ao estabelecido na Parte 1, bem como nas demais partes que compõe a Norma, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

3.5.1.2- A norma de avaliações e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas em Norma é facultado ao Engenheiro de Avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

3.5.1.3- Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, estão descritos na Norma como itens 9.2, 9.6 e subitens 9.6.1, 9.6.2 e 9.6.3 respectivamente.

3.5.2- Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos - Item 9.2 da ABNT NBR 14653-1:2001:

3.5.2.1- Método comparativo direto de dados de mercado:
O método comparativo de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

3.5.3- Métodos para identificar o custo de um bem:

3.5.3.1- Método comparativo direto de custo:
O método comparativo direto de custo identifica o custo do bem por meio de tratamento dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

3.6 - O grau de fundamentação e precisão da avaliação deve ser especificado conforme item 13 da ABNT NBR 14653-2:2001, obedecendo os seguintes subitens:

3.6.1- Generalidades:

3.6.1.1- A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como o mercado e as informações que possam ser extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao

332,
grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

3.6.1.2- No caso de informações insuficientes para a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme 9.2.1.2 - letra G, da ABNT NBR 14653-1:2001, o trabalho não deve ser classificado quanto a fundamentação e à precisão, e deve ser considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.

3.6.1.3- Os laudos de uso restrito, conforme 15.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, podem ser dispensados de especificação, em comum acordo entre as partes.

3.6.2- Método comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo:

3.6.2.1- Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Vide Tabela 1 - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear - ABNT NBR 14653-2:2004.

3.6.2.1.1- Para atingir o grau III são obrigatórias:

- a) apresentação do laudo em sua modalidade completa;
- b) discussão do modelo, verificadas a coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades no ponto de estimação.

3.6.2.1.2- A utilização de códigos alocados no modelo de regressão implica a obtenção, no máximo, de grau II de fundamentação. 353,

3.6.2.1.3- A utilização de tratamento prévio por fatores de homogeneização, para a transformação de variáveis em modelos de regressão, implica a obtenção, no máximo, de grau II de fundamentação.

3.6.2.1.4- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e sete itens;
- b) O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendente a tabela 2.

Vide Tabela 2 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear - ABNT NBR 14653-2:2004.

3.6.2.2- Graus de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Vide tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear - ABNT NBR 14653-2:2004.

3.6.2.2.1- A utilização de códigos alocados de regressão implica a obtenção, no máximo, de grau II de precisão.

3.6.2.3- Graus de fundamentação com uso do tratamento por fatores:

Vide tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores. 334

3.6.2.3.1- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

3.6.2.3.2- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na tabela 5, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- b) O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos e do grau III, três pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 5.

Vide tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – ABNT NBR 14653-2:2004

3.6.2.4- Grau de precisão para o tratamento por fatores:

Vide tabela 6 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores – ABNT NBR 14653-2:2004.

3.6.3- Método da quantificação de custo:

Vide tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias.

3.6.3.1- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

3.6.3.2- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na tabela 7, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
 - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto, do grau II, dois pontos, do grau III, três pontos;
 - c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendendo à tabela 8.
- Vide tabela 8 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias - ABNT NBR 14653-2:2004.

3.7 - Para o tratamento dos dados, é recomendável preliminarmente, a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostrem as distribuições de freqüência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verifica-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação, possíveis dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, pode se confrontar as respostas obtidas no mercado com as crenças a priori do engenheiro de avaliações, bem como permitir a formulação de novas hipóteses.

Nos casos de transformação de pagamento parcelado ou a prazo de um dado de mercado para preço à vista, esta deve ser realizada com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e representativa da média praticada pelo mercado, à data correspondente a esse dado, discriminando-se a fonte.

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2- da Norma, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.

O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Alternativamente, podem ser utilizados procedimentos de validação.

Dados complementares para elaboração do Laudo:

3.8 - Das pesquisas de valores e tratamentos dos dados:

Este Perito realizou pesquisa na micro-região onde se situa o imóvel avaliado, tendo sido aproveitado os elementos, procedendo às homogeneizações, obedecendo aos seguintes princípios:

3) ;
Quanto ao fator de fonte ou fator de elasticidade dos negócios, para os imóveis, este Perito nas pesquisas de mercado, observou que as imobiliárias ou particulares chegam até 10% de desconto do valor pedido quando para pagamento à vista, valor este também adotado por Norma.

Para efeito de compreensão dos cálculos do Laudo em questão, passaremos a apresentar a seguinte simbologia:

- At = área do terreno;
- Ac = área das benfeitorias
- Ce = coeficiente de valorização ou desvalorização pela frente;
- Cf = coeficiente de frente;
- Cp = coeficiente de profundidade;
- f = expoente da fórmula do coeficiente de frente;
- Fob = fator de obsolescência;
- Ff = fator de fonte ou oferta;
- Fp = frente principal do terreno;
- Fr = frente de referência do terreno;
- Ft = fator de topografia;
- P = expoente da fórmula do coeficiente de profundidade;
- Pe = profundidade equivalente;
- Pm = profundidade recomendada para a zona;
- Pma = profundidade máxima recomendada para a zona;
- Pmi = profundidade mínima recomendada para a zona;
- Vt = valor total do terreno;
- Vc = valor das benfeitorias;
- Vu = valor básico unitário.

g) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc):

Para os cálculos foi utilizado o Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação - Foc, que é determinado pela expressão:

$Foc = R + K * (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal, obtido na Tabela 01 - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS.

K = Coeficiente de Ross/Heideck, obtido por meio de tabela própria (Tabela 02 - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS), tomando-se como base a relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie) e a idade referencial (Ir), relativa ao padrão dessa construção.

Já na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas especificadas no Quadro A.

359,-

Da vistoria

6 - Da vistoria:

Este signatário vistoriou o imóvel avaliando em 20 de março de 2018 quando esteve acompanhando a vistoria o Zelador Sr. Arthur Pinheiro.

6.1 - Da microrregião:

O imóvel tem acesso pelo Km 40,5 da Rodovia Castelo Branco, Município e Comarca de Santana de Parnaíba - SP.

6.2 - Das características físicas:

A região é composta de alguns melhoramentos públicos.

A topografia da microrregião é plana à acidentada.

A região onde se situa o imóvel é considerada como residencial para chácaras com casas de médio e médio alto.

6.3 - Dos melhoramentos públicos:

A região que a cerca possui melhoramentos públicos, tais como luz, água, telefone, iluminação, pavimentação, coleta de lixo, guias, segurança pública estadual e municipal, Corpo de Bombeiros, assistência médico-hospitalar, escolas públicas, ginásio de esporte, biblioteca etc.

6.4 - Dos serviços comunitários:

No entorno do imóvel, a região possui transporte coletivo, igrejas, ambulatórios, bancos, correios, comércio local e diversificado, supermercados etc.

6.5 - Das características do Imóvel:

Trata-se de um terreno com acíve acentuado de quem da
Rua Nossa Senhora de Fatima, Lote 7 da Quadra G olha para o terreno.

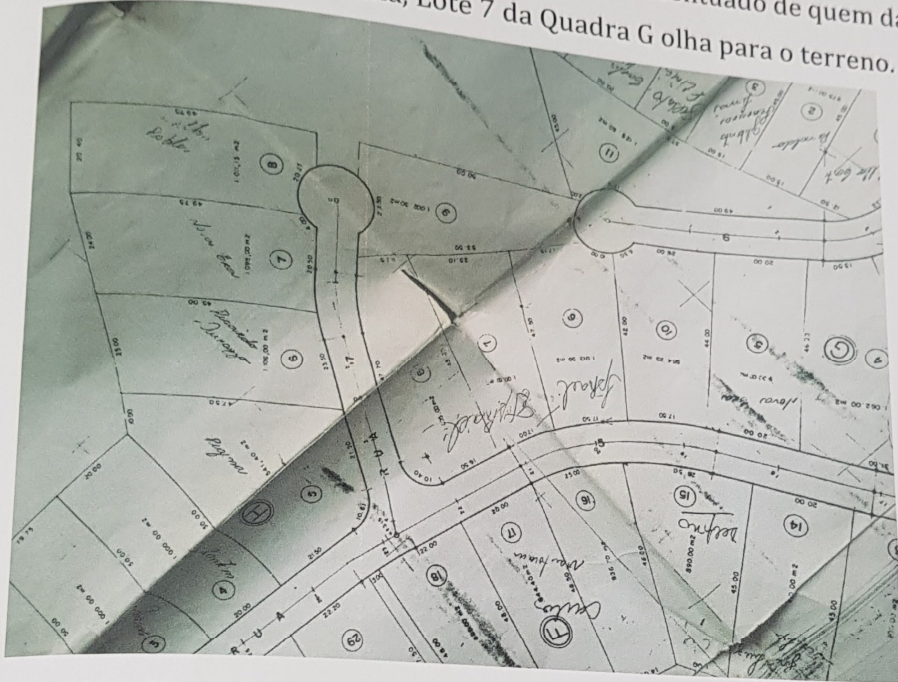


Foto 01 - Vista da planta baixa do condomínio onde se situação o
imóvel avaliado.

3225

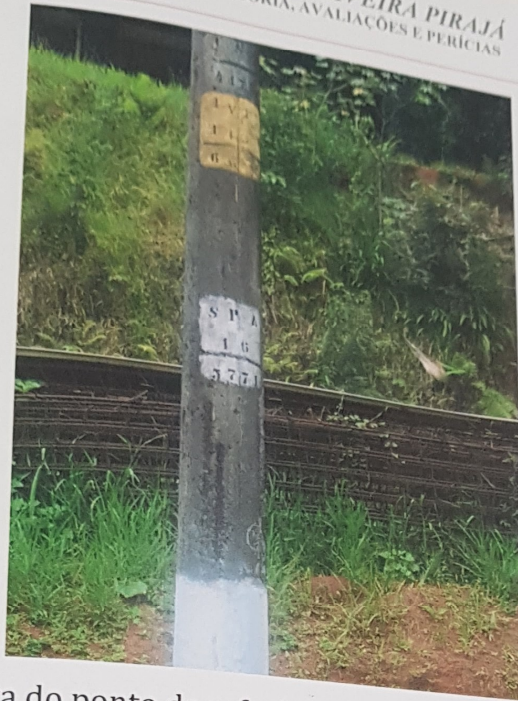


Foto 02 - Vista do ponto de referência da localização do lote 07 da quadra G



Foto 03 - Vista parcial do lote 07 da quadra G

323
1.



Foto 04 – Vista parcial do lote 07 da Quadra G

324,

Da avaliação

7 - Da avaliação:

O imóvel avaliado foi classificado pelo perito judicial, como sendo terreno em aclive acentuado com base nos VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP.

7.1 - Da homogeneização para avaliação do imóvel:

Dados do imóvel avaliado:

Localização: Lote 07 da quadra G, loteamento Morada do Sol Município e Comarca de Santana de Parnaíba - SP.

Área construída: -

Área terreno: 1.000,00 m²

Frente: 17,00 m

Padrão: -

Idade aparente: -

Foc.: -

Profundidade: 32,75 m

Fator de correção: -

Estado de conservação: -

Obs.: Trata-se de terreno em aclive acentuado - mais de 20% de inclinação.

Os imóveis que serviram como comparativos foram pesquisados na região e através de sites.

Elemento 01



Terreno em declive acentuado

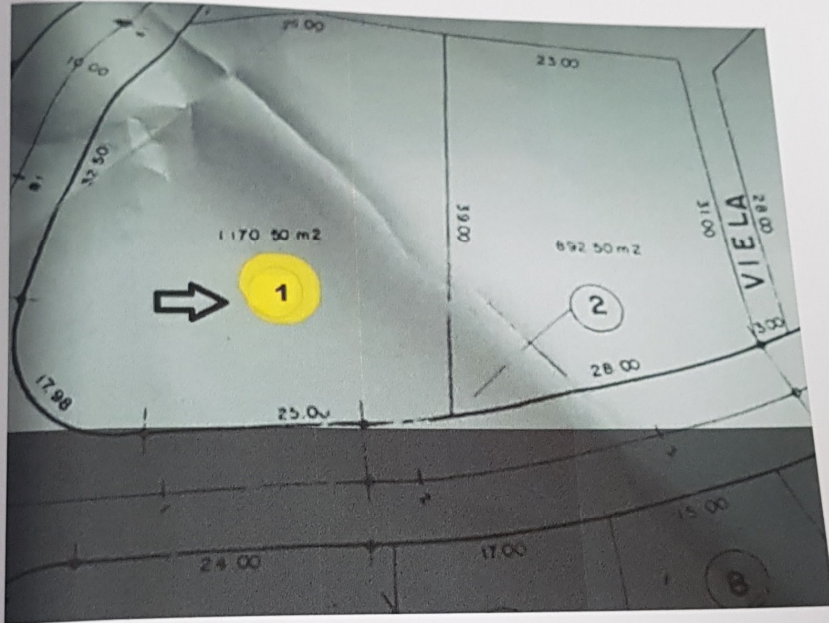
Elemento 02



Terreno em declive acentuado

3271

Elemento 03



Terreno em declive acentuado

Elemento 04



Terreno com leva active

Nota: O elemento 05 não foi localizada a reportagem fotográfica e as informações são aquelas apresentadas em planilha.

A seguir é apresentado o quadro dos elementos pesquisados e homogeneizados em anexo (planilhas), transcritos abaixo:

Elemento	Vu1	Vu2	Vu3	Vu4
1	109,46	109,46	109,46	109,46
2	123,75	123,75	123,75	123,75
3	146,09	146,09	146,09	146,09
4	118,71	118,71	118,71	118,71
5	120,33	120,33	120,33	120,33
média	123,67	123,67	123,67	123,67
1,3*M	160,77	160,77	160,77	160,77
0,7*M	86,57	86,57	86,57	86,57

Para sanear os valores procede-se o expurgo dos que estiverem fora da média ordinária, ou seja, compreendido no intervalo +30% e -30%, obtendo-se os seguintes parâmetros:

Limite superior 30% + _____ 160,77

Limite inferior 30% - _____ 86,57

Após análise dos limites, verificou-se que a média saneada é de R\$ 123,67/m², sendo que, todos os elementos que serviram como amostras estão dentro da média dos limites superiores e inferiores.

Vu (homogeneizado) R\$ 123,67/m²

7.2 - Da avaliação do imóvel:

Dados do imóvel avaliado

Localização: Lote 15 da quadra D, loteamento Morada do Sol Município e Comarca de Santana de Parnaíba - SP.

Área construída: -

Área terreno: 1.000,00 m²

Frente: 17,00 m

Profundidade: 32,75 m

Padrão: -

Fator de correção: -

Idade aparente: -

Estado de conservação: -

Foc.: -

Obs.: Trata-se de terreno em acive acentuado - mais de 20% de inclinação.

Valor do terreno

$$V_t = (V_u / (1 + F_t)) \times A_t$$

$$V_t = 123,67 / (1 + (F_t - 1) + (F_p - 1)) \times 1.000,00$$

V_t = R\$ 123.667,20 (novecentos e oitenta e um mil quinhentos e cinquenta e três reais e noventa e sete centavos).

Os cálculos foram elaborados conforme planilhas em anexo e acima transcritos com base em elementos comparativos obtidos junto a imobiliárias e ofertas de imóveis através de sites, cujas fotografias dos elementos são reportadas acima.

333,

Da conclusão

8 - Da conclusão;

Com os cálculos elaborados conclui o signatário que o valor do imóvel incluindo benfeitorias é de:

Valor do terreno

$$Vt = (Vu / (1 + Ft)) \times At$$

$$Vt = 123,67 / (1 + (Ft - 1) + (Fp - 1)) \times 1.000,00$$

Vt(números redondos) = R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais), válido para março de 2018.

3325

333,

Encerramento

12 - Encerramento.

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO é constituída de 40 (quarenta) laudas, digitadas de um único lado com reportagens fotográficas, e 05 (cinco) planilhas de cálculo, estando todas as folhas devidamente rubricadas e esta última datada e assinada pelo perito judicial.

Este é o LAUDO DE AVALIAÇÃO que apresento a apreciação de Vossa Excelência, sob censura.

Termos em que
Pede Deferimento
São Paulo, 20 de março de 2018

César Augusto de Oliveira Pirajá
Engenheiro Civil - CREA 0601165951
Administrador - CRA 51729.