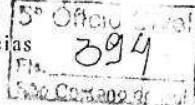


*1269/12*

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

**PROCESSO: 0014807-62.2012.8.26.0565**

**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 DISSOLUÇÃO – DIVÓRCIO LITIGIOSO** proposta por **VIVIANE APARECIDA DA SILVA FERREIRA** em face de **FÁBIO GONÇALVES FERREIRA**, 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**



**MEMBRO TITULAR  
IBAPE/SP N° 1.166**

# RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias  
3º Ofício Civil  
São Caetano do Sul - SP  
325  
Soc. Carioca de Engenharia

## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 31 (duplex) e do Box triplo de garagem nºs 02, 02A e 02B do Edifício Residencial Tacliã, situado na Rua Silvia nº 290 – Bairro Santa Maria - São Caetano do Sul – SP (Matrículas nºs 21.585 e 21.584 do 1º C.R.I de São Caetano do Sul - fls. 21 e 22 dos autos).

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado dos imóveis. 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.”*

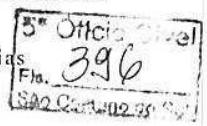
Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo os imóveis deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados das titularidades, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

Os valores dos imóveis serão determinados para o mês de dezembro de 2016.

# RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

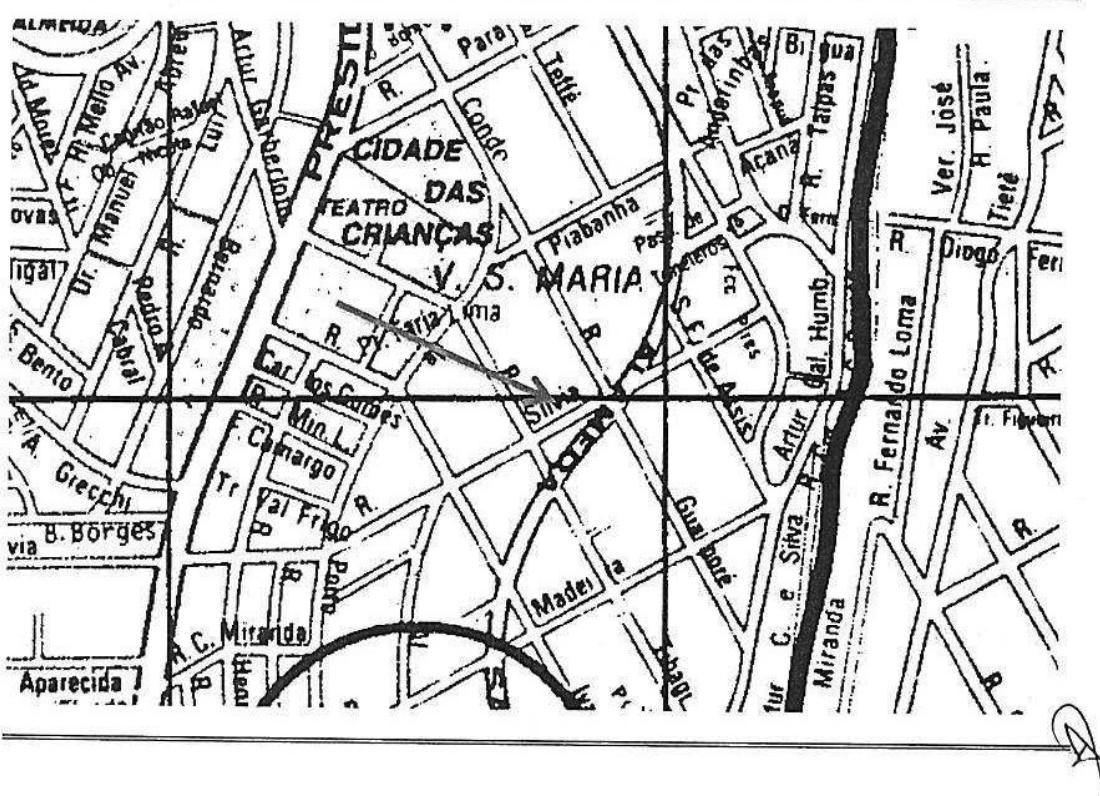


## II. VISTORIA

### II.1. LOCALIZAÇÃO

O Edifício Residencial Tacliã, onde se situam-se as unidades avaliadas, localiza-se Rua Silvia nº 290 – Bairro Santa Maria - São Caetano do Sul – SP, como se pode ver no mapa abaixo.

Este local é classificado como “Z11” – Zona predominantemente residencial de média /alta densidade demográfica - de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo (Zoneamento).



**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

397  
LSC/Carvalho/2018

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

O imóvel em tela situa-se no Bairro Santa Maria, 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, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio 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 pela classe média.

O imóvel avaliando se insere 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.

## II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa o imóvel avaliando 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.

2

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

398

#### II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno em tela encontra-se erigido o Edifício Residencial Tacliã, o qual é composto por 2 subsolos, pavimento térreo e 3 pavimentos elevados, contendo 5 apartamentos cada.

No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, encontram-se somente salão de festas.

O condomínio conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 1 elevador.

A unidade avaliada é do tipo “duplex”, está situada no 3º andar e é identificada pelo nº 31. No pavimento inferior situam-se: sala (com terraço), 3 dormitórios (sendo uma suíte), banheiro, cozinha e área de serviço. O pavimento superior é composto por: sala com 2 ambientes, banheiro e terraço.

De acordo com Matrícula nº 21.585 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul (fls. 21 dos autos), o apartamento avaliado possui área útil de 170,12 m<sup>2</sup>, a área comum de 78,5626m<sup>2</sup>, a área total construída de 248,6826m<sup>2</sup>.

De acordo com Matrícula nº 21.584 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul (fls. 22 dos autos), a unidade autônoma designada box triplo e de vagas vinculadas nºs 02/02A/02B, localizado no 1º subsolo do Residencial Tacliã, situado na Rua Silvia nº 290, com a área útil de 31,49 m<sup>2</sup>, a área comum de 14,5423 m<sup>2</sup>, a área total construída 46,0323 m<sup>2</sup>, e a fração ideal de 1,676%. A parte “2/2A” faz frente para a parte “2B” do box e confronta, do lado direito, com a parede divisória lateral direita da construção; do lado esquerdo, com a parte “2” e a parte “1A” do box duplo número 1A/1B; e nos fundos, com a parede divisória de fundos da construção. A parte “2B”, faz frente para a área de circulação e manobras e confronta, do lado direito, com a parte “3” do box duplo número 3/3A; do lado esquerdo, com partes “2/2A” do mesmo box; e, nos fundos com a parede divisória lateral direita da construção”.

Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil 75º

Avaliações e Perícias

399

### Área Privativa

#### • Salas, Circulação e Dormitórios

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida com moldura / sanca de gesso;
- paredes: látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio.

#### • Banheiros, Cozinha e Área de Serviço

- pisos: cerâmica;
- forros: gesso / laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: azulejos;
- caixilhos: alumínio.

### Áreas Comuns

#### • Hall do Térreo e do Pavimento

- piso: cerâmica;
- forro: laje revestida;
- paredes: látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio com vidro temperado.

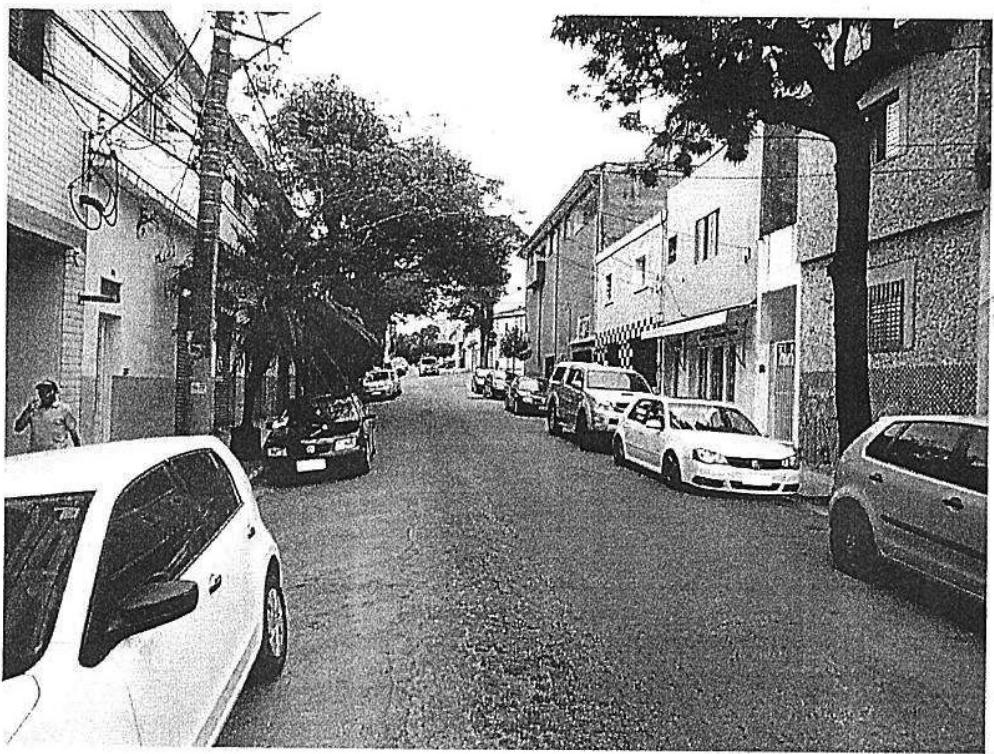
O edifício aparenta ter sido construído há 10 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Superior, com elevador", do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliado.

RODRIGO SALTON LEITES  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

400  
SAC 2018.8.26.0565

1 – Vista da Rua Silvia



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias

401

São Paulo - SP

2 – Vista da Rua Silvia



**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias

3º Ofício  
102  
São Paulo - SP

3 – Frente do Edifício



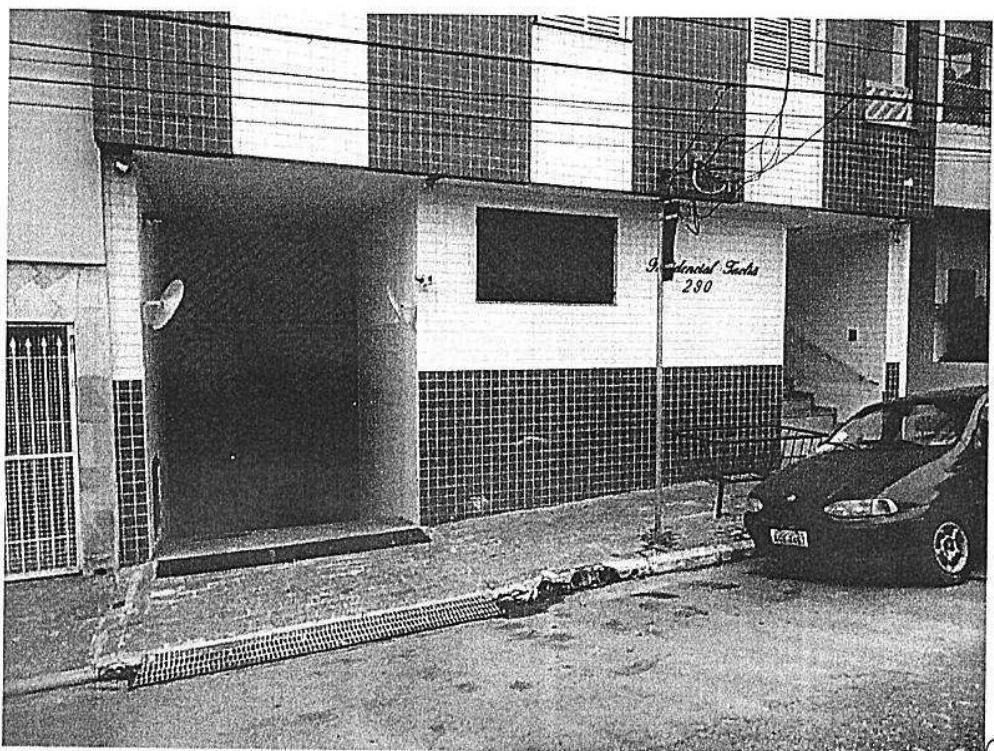
RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias

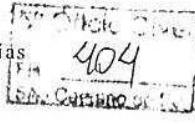
403

4 – Frente do Edifício

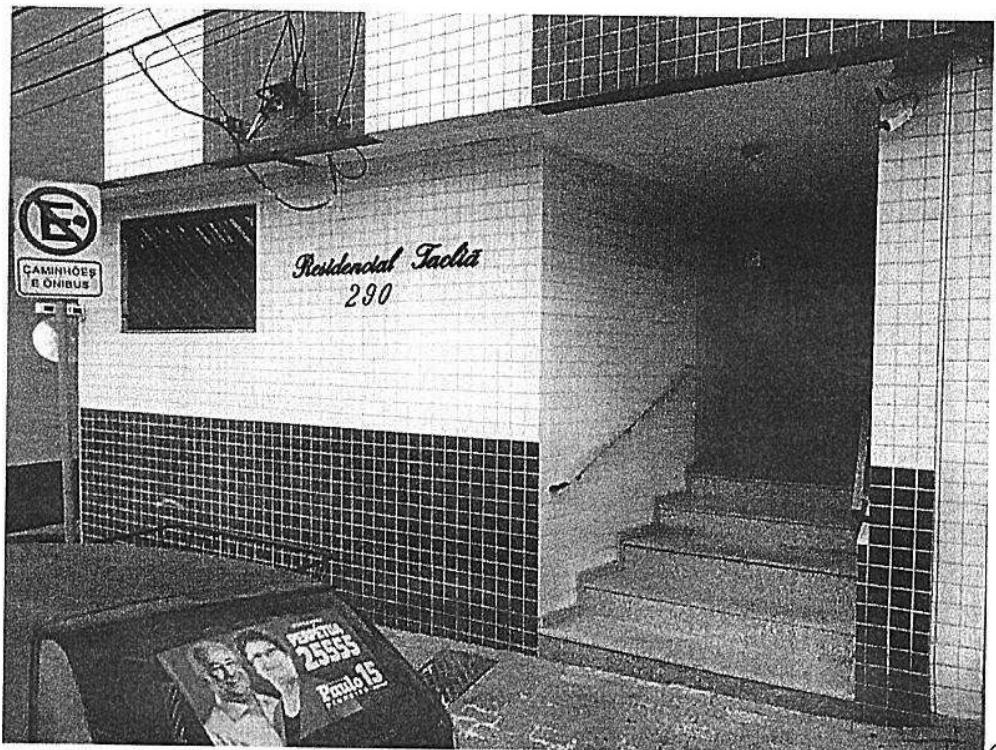


**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias



5 – Acesso ao Edifício



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias

13º Ofício  
405  
SAC 012900-1

6 – Fachada



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias

406

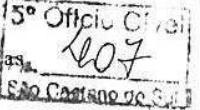
7 – Hall do Pavimento



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias



8 – Acesso à unidade avalianda



**RODRIGO SALTON LEITES**

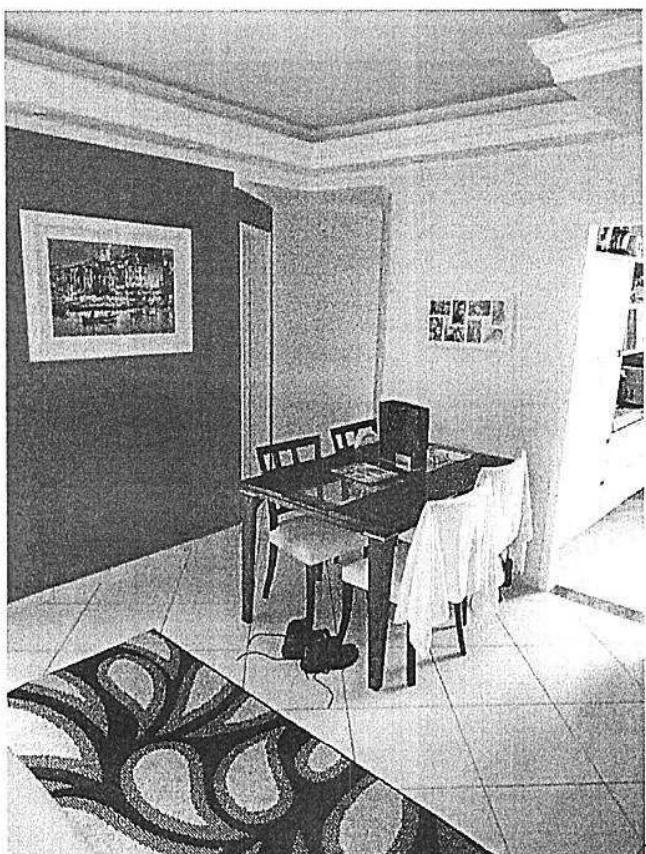
Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias

408

Sao Paulo SP

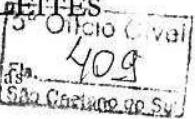
9 – Sala



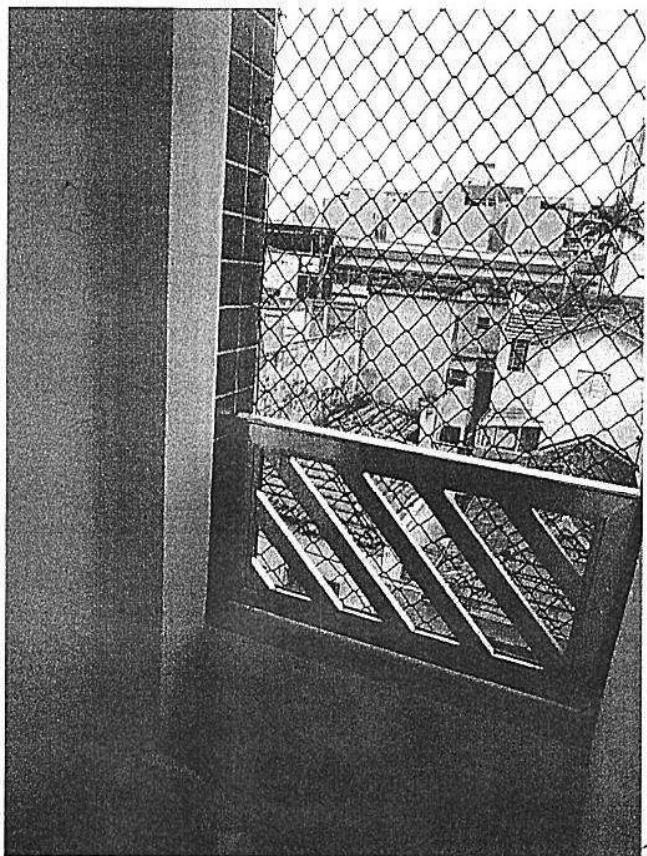
**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias



10 – Sala – Terraço

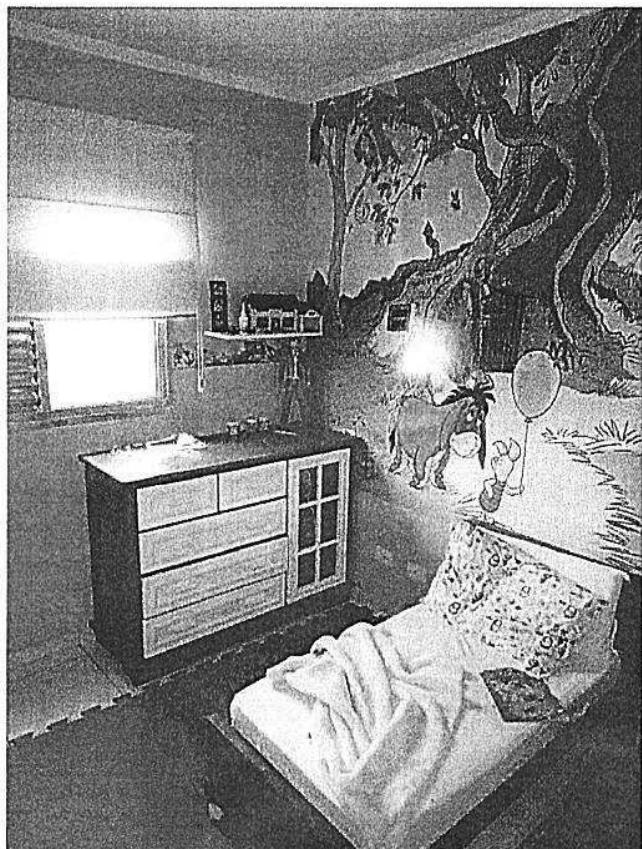


**RODRIGO SALTON LEITES**  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

---

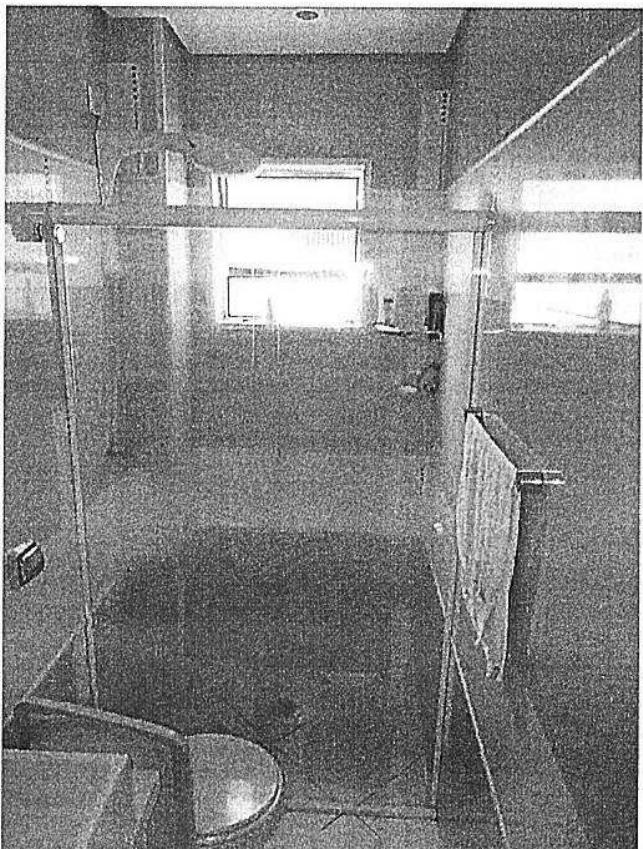
11 – Suíte - Dormitório

---



RODRIGO SALTON LEITES  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias  
13º Ofício Civil  
440  
540 Capitão do Sul

12 – Suíte - Banheiro



DR

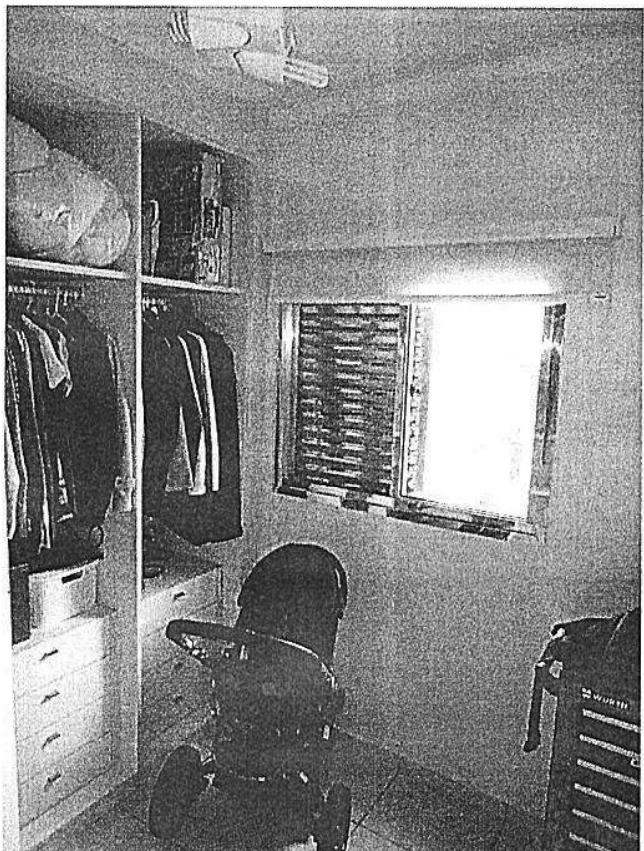
RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias

44  
Sax Capriano de S.

13 – Dormitório

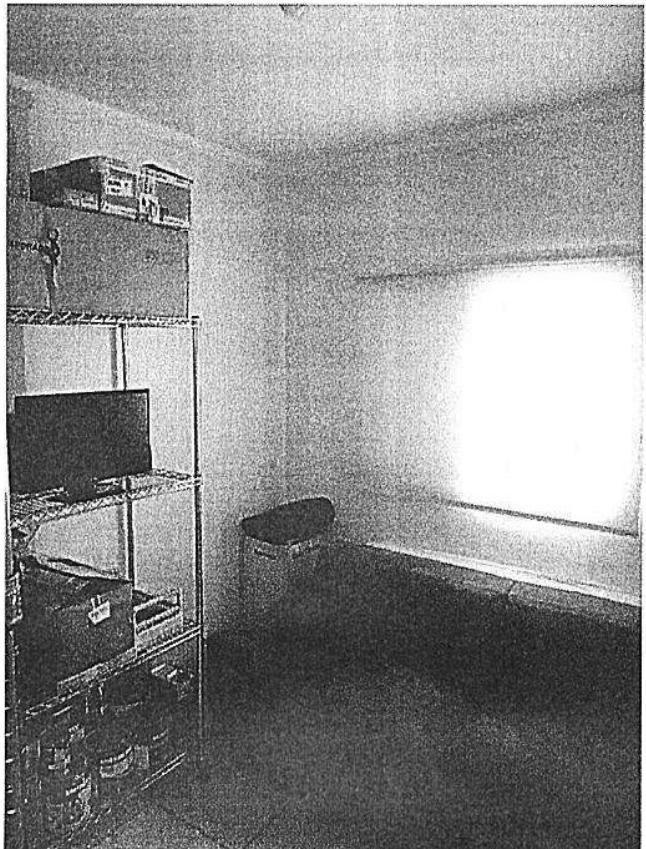


RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

412  
S. C. 10.10.10.

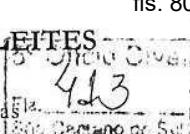
14 – Dormitório



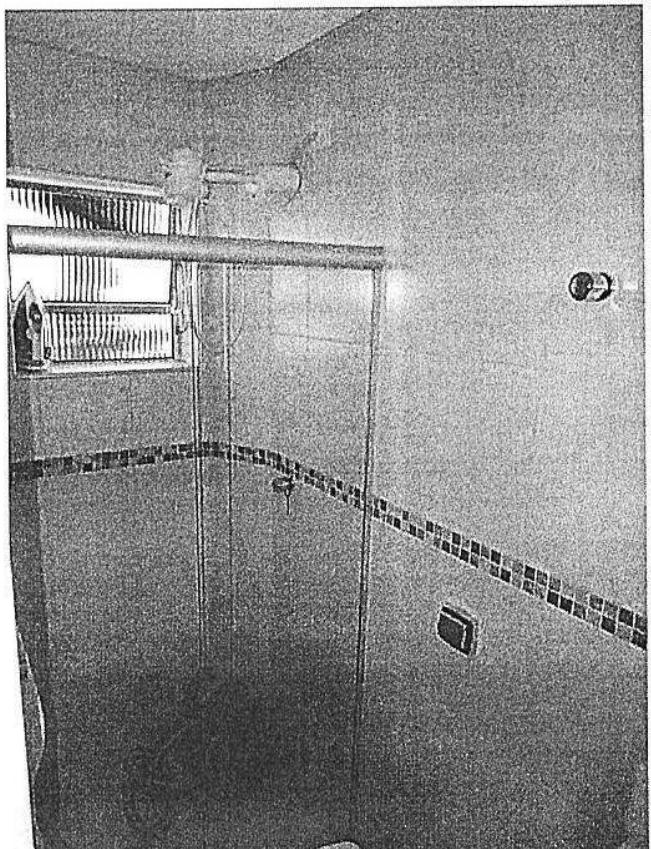
RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias



16 – Banheiro

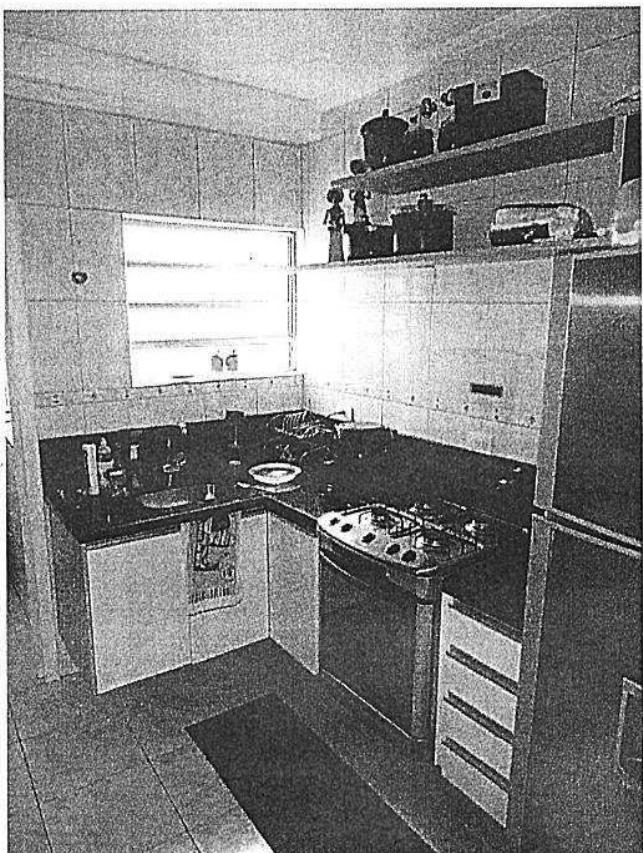


**RODRIGO SALTON LEITES**  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

---

17 – Cozinha

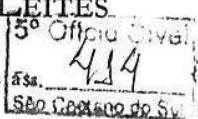
---



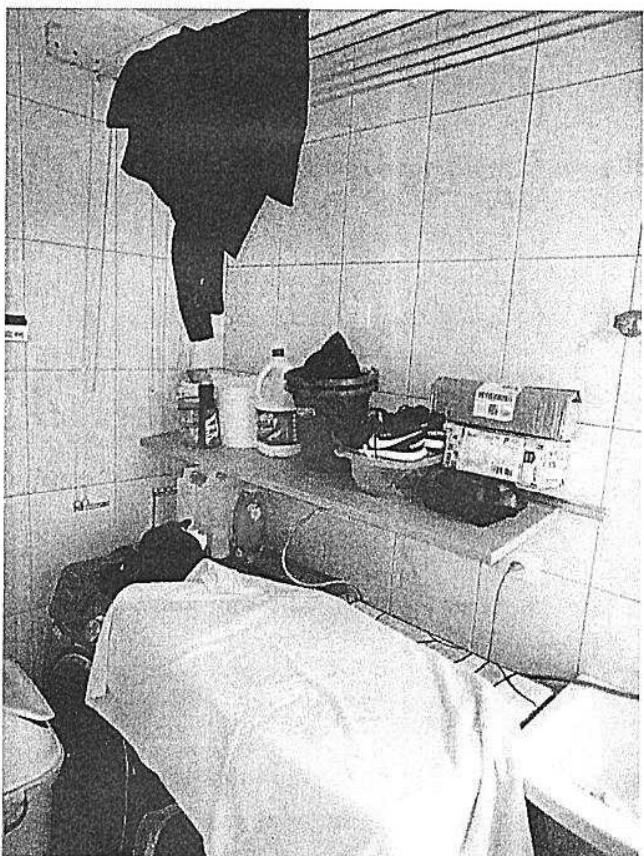
**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias



18 – Área de serviço



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias

1º Ofício  
São Paulo - SP  
Av. Paulista, 415  
Sala 1000 - Centro

19 – Acesso ao pavimento superior



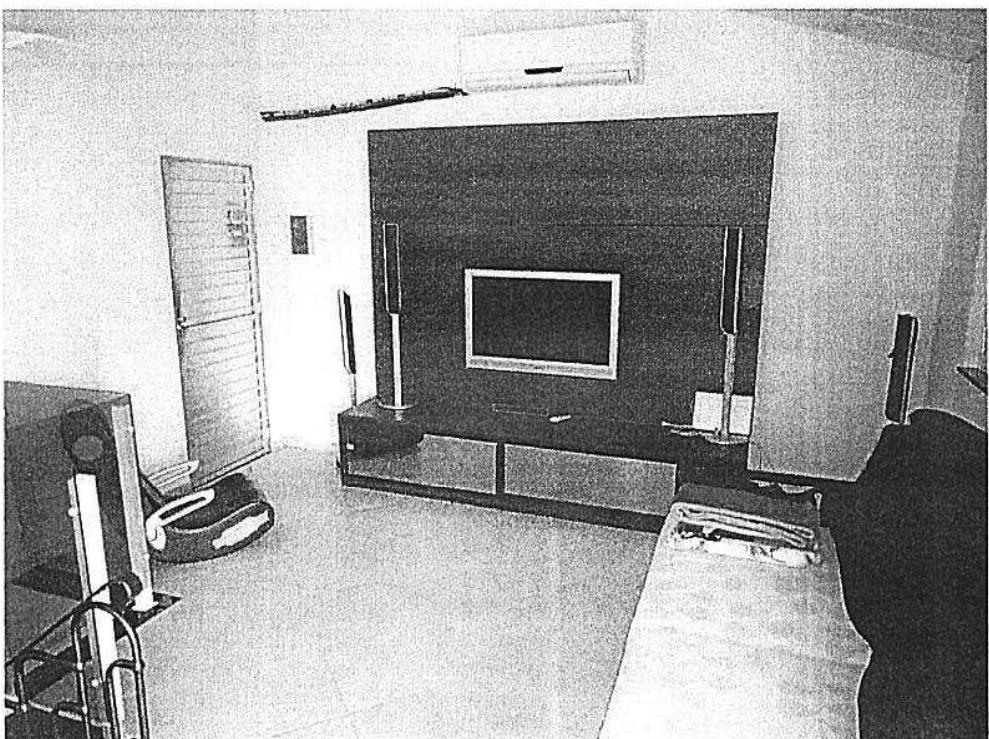
RODRIGO SALTON LEITES

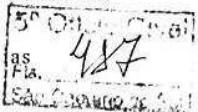
Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias

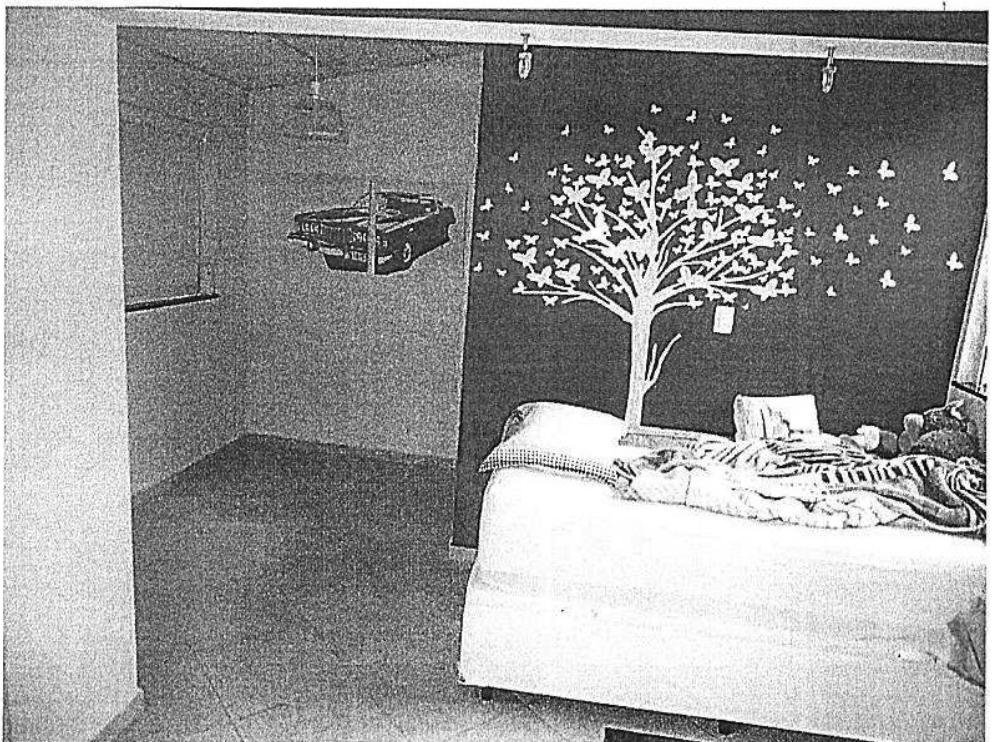
416  
São Paulo/SP  
Setor Centro Civil

20 – Pav. Superior - Sala



**RODRIGO SALTON LEITES**Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

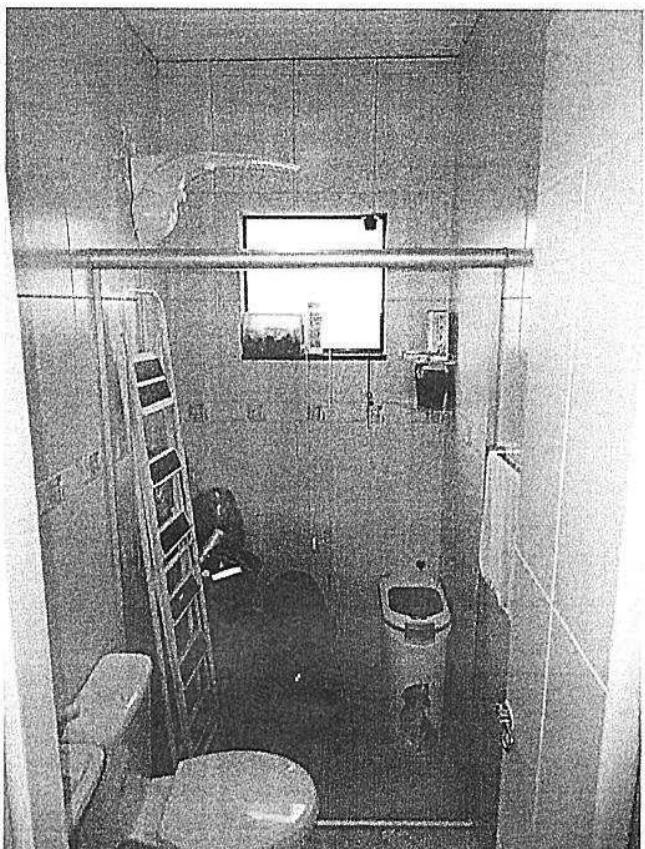
21 – Pav. Superior - Sala



**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil 13053377  
Avaliações e Perícias 418  
SAO paulo SP

22 – Pav. Superior - Banheiro



D

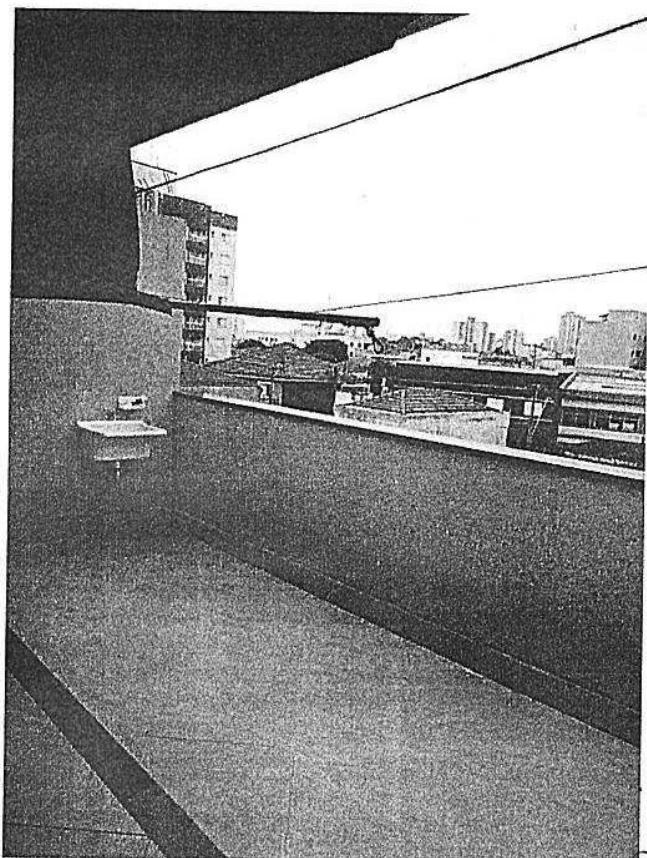
RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias

419

23 – Pav. Superior - Terraço



**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil 5º Ofício  
Avaliações e Perícias 420  
SAC Contato: 00

24 – Subsolo

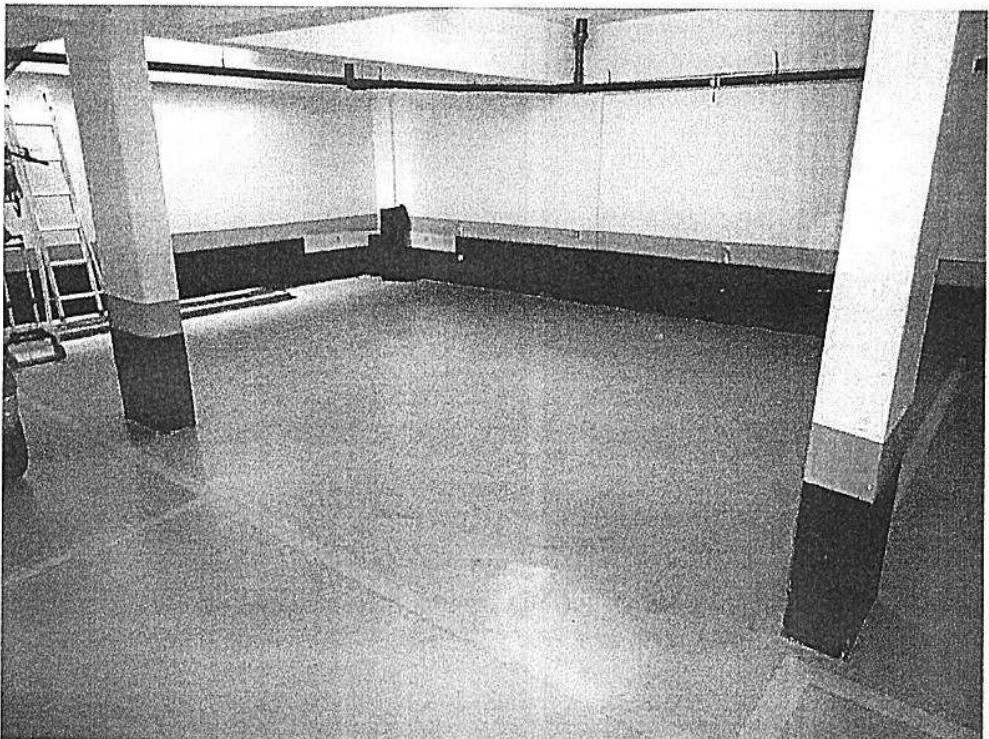


**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

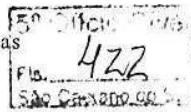
50.792-1093  
F.C.P. 421  
São Paulo - SP

25 – Subsolo – Box de garagem



# RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias



## III. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS IMÓVEIS

### 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:

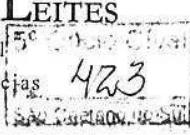
É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliado com dados de mercado assemelhados quanto às características 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.

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias



• 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.

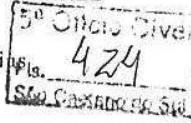
• MÉTODO EVOLUTIVO:

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.

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias



• 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 obsoletismo 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 desconto a ser utilizada.

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias

425

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.

### III.2. VALORES DOS IMÓVEIS

Os Valores dos Imóveis serão determinados 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 paradigmática de acordo com as seguintes Condições Gerais:

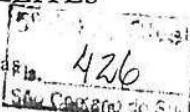
a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se aos imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;

b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias



- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;
- d) Não foi realizada transposição de valores de terrenos pois todos os elementos situam-se na mesma região geoeconômica;
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliado 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 - Fevereiro/2.007.
- f) 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 avaliado 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”.
- g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m<sup>2</sup> por vaga de garagem disponível.
- h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta.  $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) ... + (F_n-1)]\}$

<b>Imóvel Avaliado</b>					
<i>Endereço:</i> Rua Silvia, 290 - Apto. 31		<i>Área útil (m<sup>2</sup>):</i> 170,120	<i>Vaga(s):</i> 0	<i>Dorm.:</i> 3	
<i>Setor:</i>	<i>Quadra:</i>	<i>IF:</i> 1,00	<i>Tipo:</i> Apartamento	<i>Padrão:</i>	Médio
<i>Fator Padrão:</i> 1,746	<i>Idade:</i> 10 anos	<i>Estado de Conservação:</i> C	<i>Regular</i>	<i>FOC:</i>	0,904





**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

929  
Sao Caetano do Sul

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 apresenta a conjugação dos seguintes fatores: **Padrão, Fatores de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação - FOC e Transposição.**

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

$$q = R\$ 3.966,12 / m^2 \text{ (dezembro/2016)}$$

### III.2.1. VALOR DO APARTAMENTO N° 31.

O valor do apartamento nº 31 será calculado pela seguinte expressão :

$$VI_1 = q \times Ap;$$

onde :

$VI_1$  = Valor do imóvel

$q$  = Valor unitário = R\$ 3.966,12 / m<sup>2</sup>

$Ap$  = Área privativa = 170,12 m<sup>2</sup>.

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_1 = R\$ 3.966,12 / m^2 \times 170,12m^2$$

$VI_1 = R\$ 674.716,00$  ou, em números redondos:

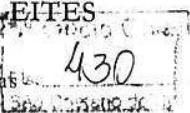
---


$$VI_1 = R\$ 675.000,00 \text{ (dezembro/2016)}$$


---

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias



### III.2.2. VALOR DO BOX TRIPLO DE GARAGEM N<sup>os</sup> 02/02A/02B.

O valor do Box triplo de garagem n<sup>os</sup> 02/02A/02B será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_2 = q \times Au;$$

onde :

$VI_2$  = valor do imóvel

$q$  = valor unitário = R\$ 3.966,12/ m<sup>2</sup>

$Au$  = área útil do Box = 31,49 m<sup>2</sup>

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_2 = R\$ 3.966,12/ m^2 \times 31,49 m^2$$

$VI_2 = R\$ 124.893,00$  ou, em números redondos:

---

$VI_2 = R\$ 125.000,00$  (dezembro/2016)

---

RODRIGO SALTON LEITES  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias  
431

#### IV. RESPOSTA AOS QUESITOS

##### IV.1 – DOS RÉUS (fls. 361)

1 – Qual o valor venal do imóvel vistoriado a se considerar todos os móveis embutidos localizados na propriedade?

**Resposta :** O valor venal do imóvel não guarda relação com os móveis embutidos instalados.

2 – Qual relação de móveis embutidos utilizados para a conclusão do valor estabelecido ao bem?

**Resposta :** Favor reportar-se ao quesito anterior.

3 – Qual a avaliação do imóvel sem a manutenção dos móveis embutidos?

**Resposta :** O padrão do imóvel foi considerado em função dos móveis instalados. Já os bens móveis listados na peça exordial não integram o escopo da presente avaliação.

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias

5º Ofício Civil  
Fla. 432  
São Caetano do Sul

## V. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que os valores, para dezembro/2016, dos imóveis objetos da presente avaliação, desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre os mesmos, são:

- Apartamento nº 31 localizado no 3º andar do Residencial Tacliã, situado na Rua Silvia nº 290 – Bairro Santa Maria - São Caetano do Sul – SP.

$$VI_1 = R\$ 675.000,00 \text{ (dezembro/2016)}$$

- Box triplo de garagem nºs 02/02A/02B, localizada no 1º subsolo do Residencial Tacliã, situado na Rua Silvia nº 290 – Bairro Santa Maria - São Caetano do Sul – SP.

$$VI_2 = R\$ 125.000,00 \text{ (dezembro/2016)}$$

*Obs.: O valor total dos 2 imóveis (apto e Box triplo de garagem) corresponde a: VII + VI2 = R\$ 675.000,00 + R\$ 125.000,00 = R\$ 800.000,00 (dezembro/2016).*

**RODRIGO SALTON LEITES**Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

433

Sociedade de Engenharia

**VI. ENCERRAMENTO**

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 42 (quarenta e duas) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 11 de janeiro de 2017.



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