

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---

EXMA. SR<sup>a</sup>. DR<sup>a</sup>. JUÍZA DE DIREITO DA 44<sup>a</sup>. VARA CÍVEL DO FÓRO  
CENTRAL DA CAPITAL

**PROCESSO nº. 1090879-42.2014.8.2.0100**

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos da Ação de **Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória**, requerida por **BIGNARDI INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PÁPEIS E ARTEFATOS LTDA.**, contra **FORMULÁRIOS PILOTO LTDA e outros**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

**L A U D O**

## **I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

- I.1** À fls. 376 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar LAUDO DE AVALIAÇÃO de dois imóveis residenciais.
- I.2** As partes não indicaram assistentes técnicos.

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO 01**

## **ED. LA VIE EN ROSE RESIDENCE**

**Rua Dois, nº. 501 x Al. das Rosas, Aptº. 2.202  
(Cobertura Duplex), 22º. / 23º. Andares, Ed. La Vie  
Em Rose, Setor Oeste, Goiânia, GO.**



## II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

<b>TIPO DO IMÓVEL:</b>	Apartamento residencial, e respectivas vagas de garagem.	
<b>LOCAL :</b>	Rua Dois, nº. 501, apto. 2202, Ed. La Vie En Rose Residence, Setor Oeste, Goiânia, GO.	
<b>QUADRO DE ÁREA</b>		
Área Útil	295,19 m <sup>2</sup>	
Área Comum	100,6767 m <sup>2</sup>	
Área útil Escaninho	3,25 m <sup>2</sup>	
Área Total Construída	399,12 m <sup>2</sup>	
Fração Ideal de Terreno	44,6698 m <sup>2</sup> ou 2,38812%	
4 (vagas) vagas de garagem individuais (83/84/ 85/ 86) (Área Útil garagem)	50,00 m <sup>2</sup>	
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas das Matrículas nº. 214.214, 214.215, 214.216, 214.217, 214.218, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Goiânia.		
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :</b> II		
<b>GRAU DE PRECISÃO :</b> III		
<b>VALOR DE MERCADO:</b> <b>R\$ 2.196.000,00</b> <b>(Dois milhões cento e noventa e seis mil reais)</b>		
<b>DATA DA AVALIAÇÃO:</b> Agosto de 2016		

### III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do Valor Atual de Mercado de um imóvel residencial, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido de ônus e dívidas.

### IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método do custo
- Método comparativo de dados de mercado
- Método da renda

O método do custo mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

O método comparativo de dados do mercado consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Já o método da renda trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, utilizamos o método comparativo direto, com uso do tratamento por fatores, adiante especificado.

### Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando
- Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas)
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores

No ANEXO 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do apartamento 2202 do Ed. La Vie Em Rose Residence.

### Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Nos anexos, apresentamos o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

No ANEXO Nº 02, avaliação do apartamento nº 2202 – Grau III – Amplitude de 10,00 %.

## **V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO**

### **V.1 OBJETO**

O imóvel objeto do presente Laudo é constituído por um apartamento residencial do tipo cobertura duplex, com 4 (quatro) vagas na garagem, em locais individuais e respectiva fração ideal de terreno.

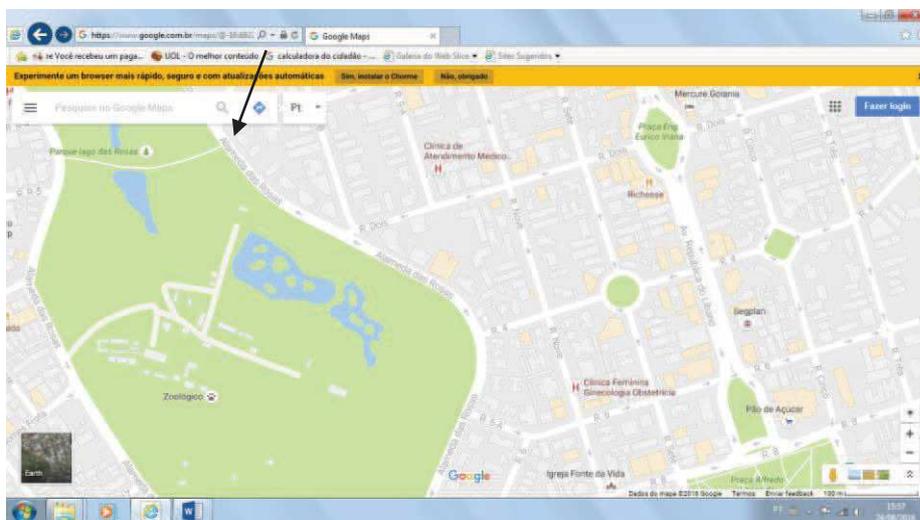
### **V.2 LOCALIZAÇÃO**

O apartamento em questão está situado na Rua Dois, nº 501, esquina com a Al. das Rosas, apartamento nº 2202, situado no 22º / 23º. andares do Edifício La Vie en Rose Residence), no bairro denominado Setor Oeste, no município de Goiânia, GO.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas Ruas: Dois, Nove, Quatro e Al. das Rosas.

Trata-se da quadra G2, do setor Oeste do Mapa Oficial da Cidade de Goiânia.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1**



Vista parcial da Rua Dois, no trecho fronteiro ao Condomínio La Vie Em Rose Residence.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---



Vista da fachada do Ed. La Vie Em Rose Residence, no trecho fronteiro à Alameda das Rosas.

### **V.3 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL**

#### **V.3.1 GERAIS**

##### **V.3.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO**

A Rua Dois, no trecho fronteiro ao Condomínio La Vie Em Rose Residence, apresenta-se em declive suave, pavimentada em asfalto, com 01 pista de rolamento em sentido único, com, aproximadamente, 8,00 m de largura de leito carroçável.

A Alameda das Rosas, no trecho fronteiro ao Condomínio La Vie Em Rose Residence, apresenta-se em declive suave, pavimentada em asfalto, com 01 pista de rolamento em sentido único, com, aproximadamente, 8,00 m de largura de leito carroçável.

##### **V.3.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**

Trata-se de região homogênea, ocupada em sua maioria por prédios de apartamentos residenciais, com predominância dos padrões fino e luxo, Parque, Zoológico, Supermercado, etc., que apresenta características predominantemente residenciais.

##### **V.3.1.3 INFRA-ESTRUTURA URBANA**

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

### **V.3.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Av. República do Líbano, com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

### **V.3.2 PARTICULARES**

#### **V.3.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas. Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam sobremodo a descrição que segue.

#### **V.3.2.2 TERRENO**

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, conforme vistoria realizada no local, pode-se constatar que o terreno sobre o qual está implantado o Condomínio La Vie En Rose Residence, apresenta topografia levemente em declive, com formato irregular, situado ao nível das ruas para as quais entesta e encerra área de 1.870,50 m<sup>2</sup>.

### **V.3.2.3 BENFETORIAS**

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado o Condomínio La Vie Em Rose Residence, o qual é composto por torre de apartamentos residenciais, salão de festas, espaço gourmet, salão de jogos, piscina, sauna, brinquedoteca, playground e academia.

O imóvel objeto de avaliação está situado nos 22º. e 23º. andares do edifício, o qual apresenta uso estritamente residencial e é composto por: 2 subsolos destinados a garagens, pavimento térreo, mezanino e 21 (vinte e um) pavimentos superiores, os quais são constituídos por 2 (dois) apartamentos por andar.

O 22º. e 23º. andares são ocupados por três coberturas.

O acesso aos pavimentos é feito por meio de 3 (dois) elevadores Otis, sendo dois sociais e outro de serviço.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; lajes de concreto armado entre os pavimentos; caixilhos de alumínio adonizado e fachada revestida em pintura látex sobre massa.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o apartamento em questão é composto por uma cobertura duplex com as seguintes características:

**Pavimento Superior (23º. Andar):** Trata-se de um pavimento composto por: Sala de visitas, varanda gourmet com churrasqueira e piscina, sala de jantar, lavabo e cozinha.

**Pavimento Inferior (22º. Andar):** Trata-se de um pavimento composto por: Suíte máster, varanda, suíte nº. 02, suíte nº. 03, suíte nº. 04, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada, banheiro de empregada.

Todos os dormitórios possuem armários embutidos, banheiros com gabinetes, cozinha com armários.

Trata-se de um apartamento do tipo “Apartamento de Luxo”, que denota idade de 4 (quatro) anos e encontra-se em estado de conservação entre novo e regular “b”.

<b>QUADRO DE ÁREA</b>	
Área Útil	295,19 m <sup>2</sup>
Área Comum	100,6767 m <sup>2</sup>
Área Escaninho	3,25 m <sup>2</sup>
Área Total Construída	399,12 m <sup>2</sup>
Fração Ideal de Terreno	44,6698 m <sup>2</sup> ou 2,38812%
4 (vagas) vagas de garagem individuais ( 83/ 84/ 85/ 86) (Área Útil garagem)	50,00 m <sup>2</sup>

**NOTA:** Áreas extraídas das Matrículas nº. 214.214, 214.215, 214.216, 214.217, 214.218, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Goiânia.

Em vistoria foi possível constatar que a unidade em questão apresenta, basicamente, as seguintes características internas:

## **23º. Andar – Pavimento Superior**

Sala de visitas	Piso em porcelanato; paredes revestidas em elementos decorativos (porcelanato); forro de gesso com luminárias embutidas.
Sala de jantar	Piso em porcelanato; paredes revestidas em elementos decorativos (porcelanato); forro de gesso com luminárias embutidas.
Varanda Gourmet/ Churrasqueira/ Spa.	Piso em porcelanato (imitação de madeira); churrasqueira com parede em pedra; forro de gesso com luminárias embutidas
Lavabo	Piso em porcelanato; paredes revestidas em papel decorativo; forro de gesso com luminária embutida; louças claras.
Cozinha	Piso em granito; paredes revestidas em elementos cerâmicos decorativos; forro de gesso com luminárias embutidas.

## 22º. Andar – Pavimento Inferior

Escada de acesso	Piso em mármore travertino; paredes revestidas em pintura acrílica sobre massa corrida; forro de gesso com luminárias embutidas.
Dormitório da Suíte máster/ closet	Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura acrílica sobre massa corrida; forro de gesso com luminárias embutidas.
Varanda	Piso em porcelanato (imitação de madeira).
Banheiro da suíte máster	Piso em porcelanato; paredes revestidas em elementos cerâmicos; forro de gesso com luminárias embutidas. Possui hidromassagem.
Dormitório da suíte nº. 2	Piso cerâmico; paredes revestidas em papel decorativo; forro de gesso com luminárias embutidas.
Banheiro da suíte nº. 02	Piso em porcelanato; paredes revestidas em elementos cerâmicos; forro de gesso com luminárias embutidas.
Dormitório da suíte nº. 03	Piso cerâmico; paredes revestidas em papel decorativo; forro de gesso com luminárias embutidas.
Banheiro da suíte nº. 03	Piso em porcelanato; paredes revestidas em elementos cerâmicos; forro de gesso com luminárias embutidas.
Dormitório da suíte nº. 04	Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura acrílica sobre massa corrida; forro de gesso com luminárias embutidas.
Banheiro da suíte nº. 04	Piso em porcelanato; paredes revestidas em elementos cerâmicos; forro de gesso com luminárias embutidas.
Cozinha	Piso em granito; paredes revestidas em placas cerâmicas (tipo porcelanato); forro de gesso com luminárias embutidas.
Área de Serviço	Piso em granito; paredes revestidas em placas cerâmicas (tipo porcelanato); forro de gesso com luminárias embutidas.
Dormitório empregada	Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso.
Banheiro empregada	Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos claros até o teto; forro de gesso; louças claras.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---

**NOTA:** Os dormitórios apresentam armários embutidos, os banheiros apresentam gabinetes e box com vidros temperados, cozinha com armários e ilha central.

As fotografias apresentadas abaixo denotam as características internas do imóvel.



Fachada do Edifício La Vie Em Rose Residence, onde está situado o imóvel objeto dos autos.



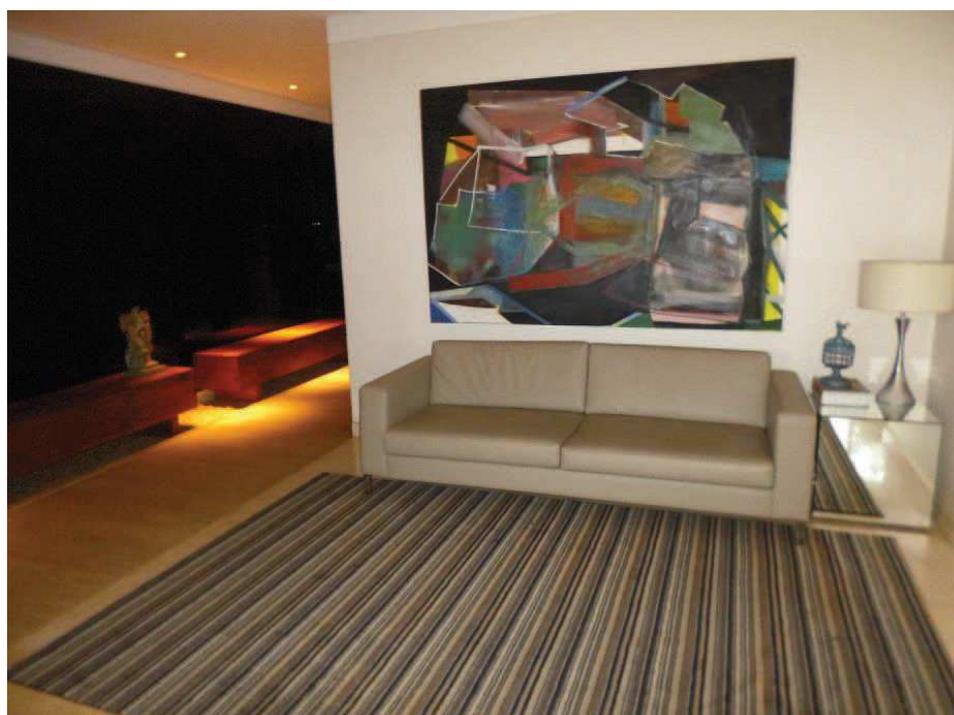
Vista parcial do hall do elevador, o qual serve o pavimento térreo do Condomínio.



Aspectos parciais do pavimento térreo do condomínio.



Aspectos do hall social do edifício, no pavimento térreo.

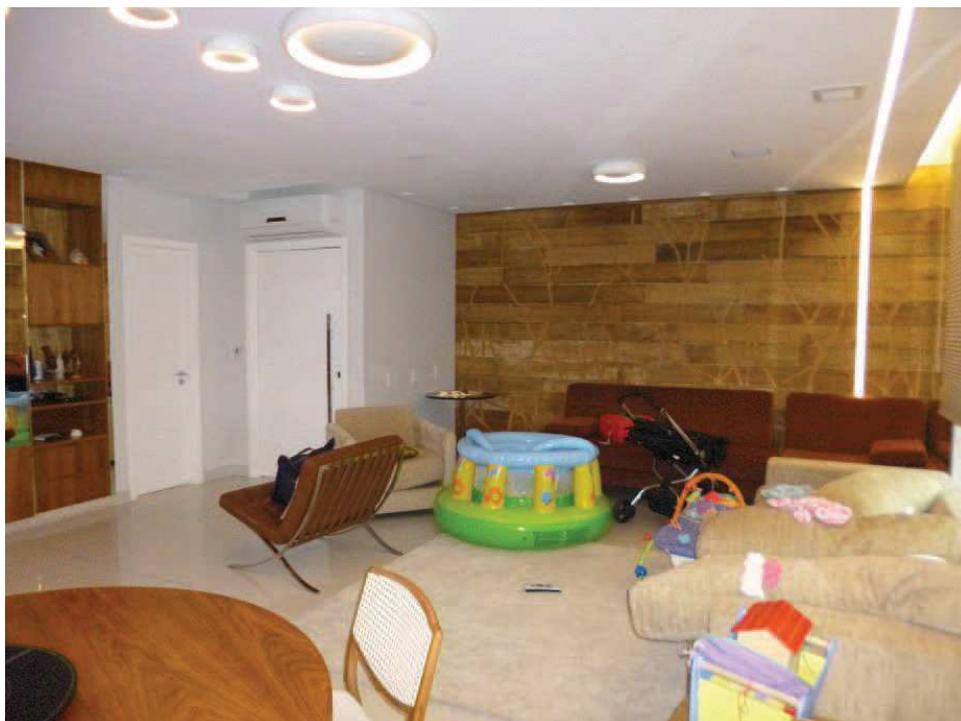


Outros aspectos do hall social no pavimento térreo.

## 23º. Andar



Detalhes de acabamento e conservação do interior da sala de visitas.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.



Detalhes de acabamento e conservação da varanda gourmet.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.



Detalhes de acabamento e conservação do local destinado ao bar.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---



Vista parcial da cozinha com destaque para o acabamento e estado de conservação.



Vista parcial do interior do lavabo com destaque para o acabamento e estado de conservação.



Escada de acesso ao 22º. andar (pavimento inferior).



Detalhe do lustre instalado no local da escada.

## 22º. Andar



Aspectos internos do dormitório da suíte máster, com destaque para o acabamento e estado de conservação.



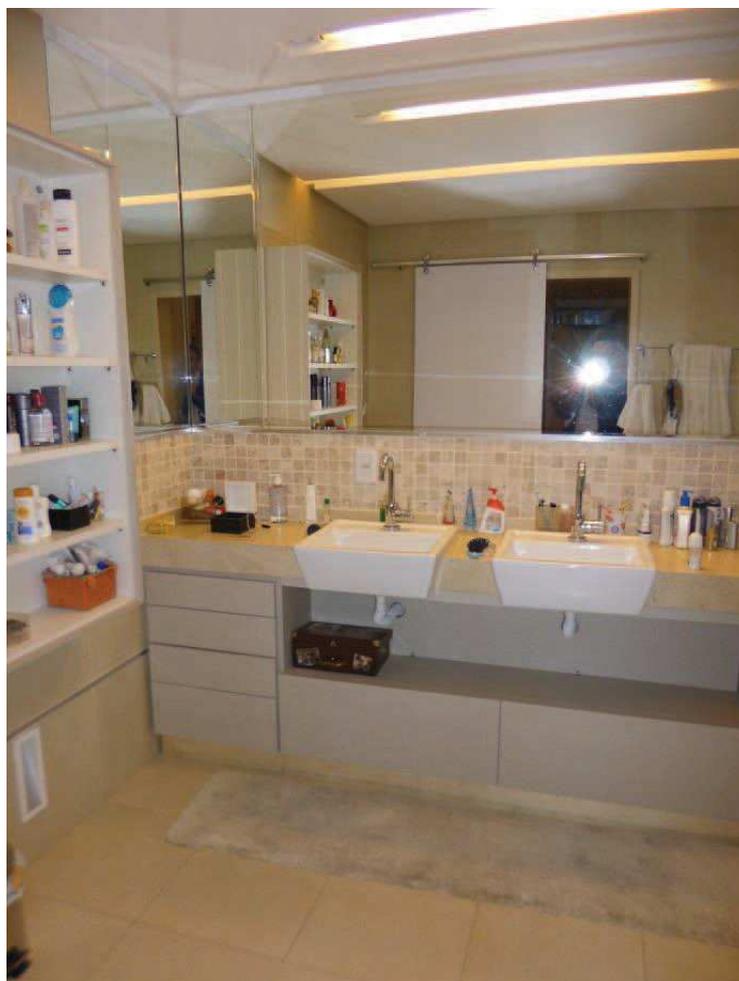
Vista parcial da varanda da suíte máster.



Outros aspectos do interior do dormitório da suíte máster.



Vista parcial do interior do banheiro da suíte máster, com destaque para a banheira de hidromassagem.



Outros aspectos do banheiro da suíte máster, com destaque para o tipo de acabamento e estado de conservação.



Aspectos internos do dormitório da suíte nº. 02, com destaque para o acabamento e estado de conservação.



Aspectos internos do banheiro da suíte nº. 02.



Aspectos internos do dormitório da suíte nº. 03, com destaque para o acabamento e estado de conservação.



Vista parcial do interior do banheiro da suíte nº. 03.



Aspectos internos do dormitório da suíte nº. 04, com destaque para o acabamento e estado de conservação.



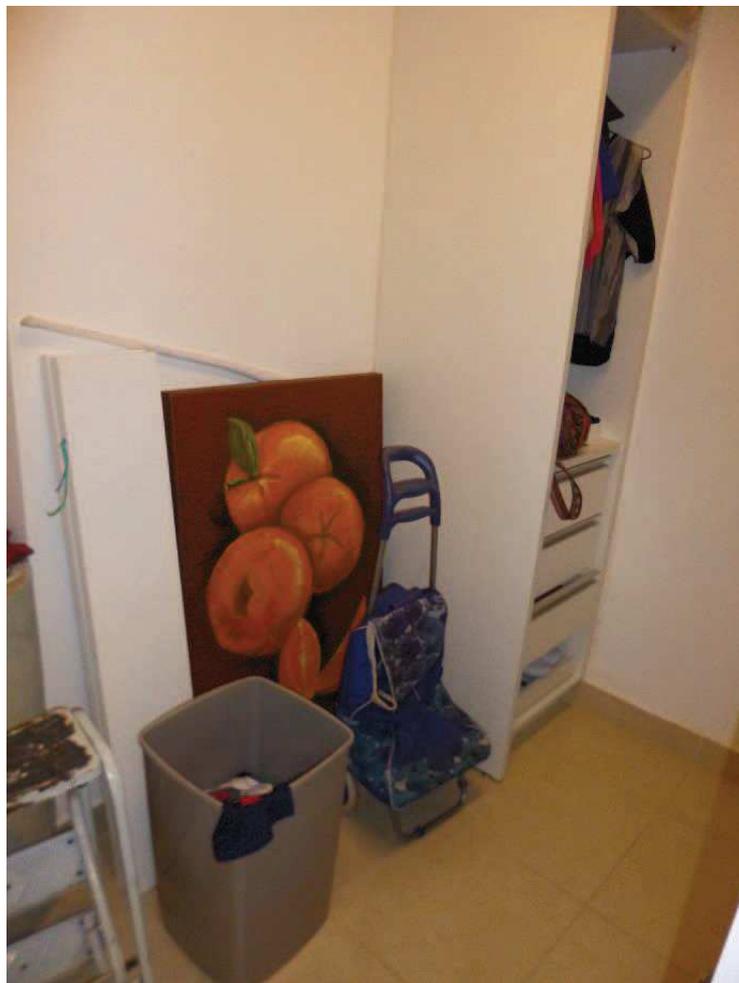
Detalhes de acabamento e conservação do interior do banheiro da suíte n.º 04.



Vista parcial do interior da cozinha do pavimento inferior.



Aspectos da área de serviço.



Vista parcial do interior do dormitório de empregada.



Detalhes de acabamento e conservação do banheiro de empregada.



Aspectos parciais do 1º. subsolo, o qual é destinado às vagas de garagens.

## ÁREA SOCIAL



Aspectos internos do salão de festas, com destaque para o acabamento e estado de conservação.



Aspectos internos do espaço gourmet, com destaque para o acabamento e estado de conservação.



Área de lazer com destaque para a piscina.



Outros aspectos da área de lazer, com destaque para o local da churrasqueira.

## **VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (AGOSTO/2016)**

### **VI.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE ESTE MÉTODO**

Foi realizada pesquisa de apartamentos disponíveis para venda na região, com características similares ou possíveis de serem confrontadas, mediante tratamento, ao avaliando.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Tais fatores são os mais usuais e recomendados para esses casos, sendo os seguintes os critérios adotados em cada um:

**Fator Oferta:** utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

**Padrão:** calculado em relação a diferença entre os padrões previstos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

**Localização:** a valoração do imóvel em função da localização é calculada pela relação entre os índices adotados para ponderação da diferença de localização entre os comparativos e o avaliando.

**Idade:** apurada com a relação entre os fatores de depreciação previstos no critério apresentado a seguir, limitados a relação da incidência de participação capital benfeitoria/capital imóvel.

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que os fatores: “localização”, “idade”, “padrão” contribuem para a homogeneização da amostra.

## VI.2 - Depreciações

A fixação das taxas a serem aplicadas nos cálculos para a depreciação do bem depende da destinação final da valoração. A porcentagem do valor depreciado pode levar em conta:

- a idade e estado de conservação, caso do modelo de Ross-Heidecke;
- a idade e o padrão do bem, como o método do valor decrescente, utilizado para construções civis.

Neste trabalho será utilizado o critério de Ross-Heidecke, que tem como princípios básicos:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente.

### VI.3 Cálculo do Valor de Mercado do Apartamento com respectivas Vagas de Garagem

Conforme cálculos apresentados em Anexo nº 01, para a data base de agosto de 2016, tem-se o seguinte valor locativo:

$$V_{\text{Apt. 2202}} = (Á \text{ Útil} \times V_{\text{Unit. Médio}}) + (Á \text{ Útil Vaga de gar.} \times Á \text{ Esc.}) \times \frac{V_{\text{Unit. Médio}}}{3}$$

Onde:

$V_{\text{Apt. 2202}}$  = Valor do imóvel

$A \text{ Útil}$  = Área Útil = 295,19 m<sup>2</sup>

$A \text{ Útil Esc.}$  = Área Útil Escaninho = 3,25 m<sup>2</sup>

$A \text{ Útil Vaga de gar.}$  = Área útil das vagas de garagens = 12,50 x 4 = 50,00 m<sup>2</sup>

$V_{\text{Unit. Médio}}$  = Valor Locativo Unitário = R\$ 7.017,22/m<sup>2</sup>

$$V_{\text{Apt. 2202}} = (295,19 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.017,22/\text{m}^2) + (50,00 \text{ m}^2 + 3,25 \text{ m}^2) \times \frac{\text{R\$ } 7.017,22/\text{m}^2}{3}$$

$$V_{\text{Apt. 2202}} = (\text{R\$ } 2.2.071.413,17 + \text{R\$ } 124.555,66)$$

$$V_{\text{Apt. 2202}} = \text{R\$ } 2.195.968,83$$

Ou seja:

$$V_{\text{Apt. 2202}} = \text{R\$ } 2.196.000,00/\text{mês}$$

**(Dois milhões e cento e noventa e seis mil reais)**

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

**VII. ENCERRAMENTO**

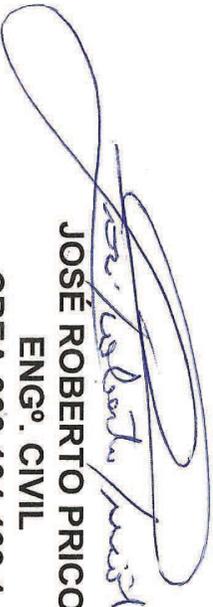
Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 52 (cinquenta e duas) folhas, sendo as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada.

Seguem o seguinte anexo elucidativo:

ANEXO nº. 01: Homogeneização.

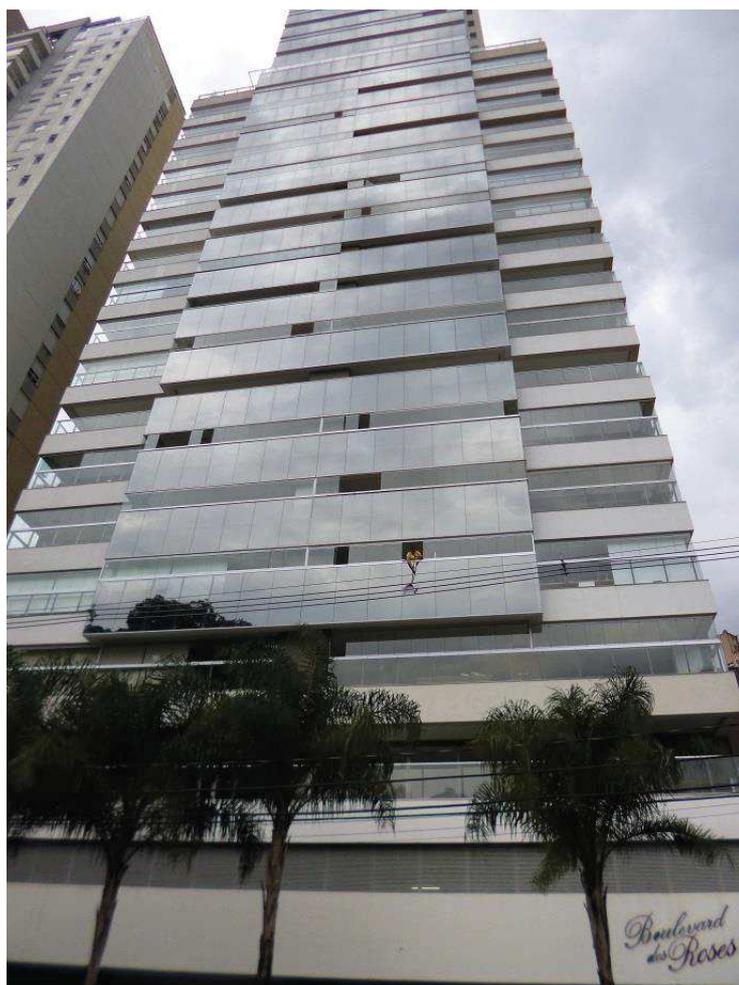
ANEXO nº. 02: Quadro de graus.

São Paulo, 26 de agosto de 2016.

  
**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
ENG.º CIVIL  
CREA 060.104.468 1

# HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

## COMPARATIVOS Nº. 01/ 02/ 03/ 04



Al. das Rosas, nº. 517 – Ed. Boulevard des Roses.

## COMPARATIVO Nº. 05



Al. das Rosas, nº. 299 x Rua 9 B – Ed. The Opus One.

## COMPARATIVO Nº. 06



Rua 2, nº. 501, Ed. La Vie En Rose.

**SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)**

<b>TIPO DE IMÓVEL</b>	Apartamento Residencial, tipo Cobertura Duplex				
<b>ENDEREÇO</b>	Rua 2, nº. 501, aptº. 2202, Ed. La Vie em Rose, Setor Oeste, Goiânia				
<b>SETOR</b>	Oeste	<b>QUADRA</b>	G 2		
<b>Índice F/L</b>	<b>Padrão</b>	<b>Idade</b>	<b>Estado de Conservação</b>	<b>Foc</b>	<b>Índice de Padrão</b>
100,00	Luxo	5 anos	"c"	0,937	3,700
<b>ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO</b>					
<b>Área Útil</b>	<b>Área Comum</b>	<b>Área Escaninho</b>	<b>Área Total</b>	<b>Vagas de Garagem</b>	<b>Área de garagem</b>
295,190	100,677	3,2500	399,117	4,00	50,00

**CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

<b>PESOS PARA PONDERAÇÃO DE ÁREAS</b>			
<b>Área Útil</b>	<b>Vaga de garagem</b>		
1,00		1,00	

Fator Oferta Fo	taxa mensal de juros	Percentual de influência dos fatores de homogeneização		
		Padrão	Idade	Transposição
0,90		100%	100%	100,00%

<b>FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO</b>				
Econômico		0,600	0,81	1,020
Simplex sem elevador		1,032	1,266	1,500
Simplex com elevador		1,260	1,47	1,680
Médio sem elevador		1,512	1,746	1,980
Médio com elevador		1,692	1,926	2,160
Superior sem elevador		1,992	2,226	2,460
Superior com elevador		2,172	2,406	2,640
Fino		2,652	3,066	3,480
Luxo		Acima de 3,49		

<b>Data Base</b>	ago/16	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>
------------------	--------	---------------	---------------

--	--	--	--

**ELEMENTO 01 - (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Apartamento Residencial - Ed. Boulevard des Roses				
<b>Endereço:</b>	Al. das Rosas, nº. 517 (andar alto)				
<b>Setor</b>	Oeste				
<b>Quadra</b>	G 2				
<b>Fonte:</b>	URBS - (Sr Paulo ) - Tel.: (62) 4013-4000/ 8526-9883/ 9-9849-2316				
<b>Data :</b>	Agosto de 2016				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão Luxo, composto por: 4 suítes, sala para 2 ambientes, lavabo, sala de jantar, varanda com bancada gourmet integrada a sala e cozinha, cozinha, área de serviço, dormitório banheiro de empregada. Possui 4 vagas de garagem.			Entre novo e regular "b"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Valor Ofertado para venda (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
239,00		4,00	1.900.000,00	A Combinar	119.246,86

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,90			
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	100,00			
<b>Padrão</b>	<b>Luxo</b>	3,490			
<b>Idade</b>	<b>2 anos</b>				
<b>Est. Conservação</b>	<b>Entre novo e regular "b"</b>				
<b>Foc</b>		0,981			
<b>Vaga de garagem</b>		1,000			
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Oferta</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de garagem</b>
1.780.753,14	0,900	1,060	0,955	1,00	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup	:	6.705,7650
<b>Fator padrão</b>	Ftr	:	403,4988
<b>Fator conservação:</b>	Fp	:	-300,7683
<b>Fator transposição:</b>	Fd	:	0,0000
<b>Fator Vaga de garagem:</b>	Fv	:	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>6.808,50 /m²</b>
-----------------------------	------------	---------------------

**ELEMENTO 02 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Apartamento Residencial - Ed. Boulevard des Roses				
<b>Endereço:</b>	Al. das Rosas, nº. 517 - 26º. Andar - Apartamento decorado				
<b>Setor</b>	Oeste				
<b>Quadra</b>	G 2				
<b>Fonte:</b>	Viva Opus - Tel.: (62) 3999-8100				
<b>Data :</b>	Agosto de 2016				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Apartamento de padrão Luxo, decorado, composto por: 4 suítes, sala para 2 ambientes, lavabo, sala de jantar, varanda com bancada gourmet integrada a sala e cozinha, cozinha, área de serviço, dormitório banheiro de empregada. Possui 4 vagas de garagem.			Entre novo e regular "b"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Valor Ofertado para venda (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
305,00		4,00	2.784.000,00	A Combinar	136.918,03

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Modalidade	<b>Oferta</b>	0,90			
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	100,00			
<b>Padrão</b>	<b>Luxo</b>	3,500			
<b>Idade</b>	<b>2 anos</b>				
<b>Est. Conservação</b>	<b>Entre novo e regular "b"</b>				
<b>Foc</b>		0,981			
<b>Vaga de garagem</b>		1,000			
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Oferta</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de garagem</b>
2.647.081,97	0,900	1,057	0,955	1,00	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup :	7.811,0615
<b>Fator padrão</b>	Ftr :	446,3464
<b>Fator conservação:</b>	Fp :	-350,3432
<b>Fator transposição:</b>	Fd :	0,0000
<b>Fator Vaga de garagem:</b>	Fv :	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>7.907,06 /m²</b>
-----------------------------	------------	---------------------

**ELEMENTO 03 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Apartamento Residencial - Ed. Boulevard des Roses				
<b>Endereço:</b>	Al. das Rosas, nº. 517 - 22º andar				
<b>Setor</b>	Oeste				
<b>Quadra</b>	G 2				
<b>Fonte:</b>	URBS - (Sr Paulo ) - Tel.: (62) 4013-4000/ 8526-9883/ 9-9849-2316				
<b>Data :</b>	Agosto de 2016				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Apartamento de padrão Luxo, totalmente decorado, composto por: 4 suítes, sala para 2 ambientes, lavabo, sala de jantar, varanda com bancada gourmet integrada a sala e cozinha, cozinha, área de serviço, dormitório banheiro de empregada. Possui 4 vagas de garagem.			Entre novo e regular "b"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Valor Ofertado para venda (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
305,00		4,00	2.550.000,00	A Combinar	125.409,84

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Modalidade	<b>Oferta</b>	0,90			
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	100,00			
<b>Padrão</b>	<b>Luxo</b>	3,500			
<b>Idade</b>	<b>2 anos</b>				
<b>Est. Conservação</b>	<b>Entre novo e regular "b"</b>				
<b>Foc</b>		0,981			
<b>Vaga de garagem</b>		1,000			
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Oferta</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de garagem</b>
2.424.590,16	0,900	1,057	0,955	1,00	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup	:	7.154,5284
<b>Fator padrão</b>	Ftr	:	408,8302
<b>Fator conservação:</b>	Fp	:	-320,8963
<b>Fator transposição:</b>	Fd	:	0,0000
<b>Fator Vaga de garagem:</b>	Fv	:	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>7.242,46 /m²</b>
-----------------------------	------------	---------------------

**ELEMENTO 04 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Apartamento Residencial - Ed. Boulevard des Roses				
<b>Endereço:</b>	Al. das Rosas, nº. 517 - 5º. andar - Apartamento decorado				
<b>Setor</b>	Oeste				
<b>Quadra</b>	G 2				
<b>Fonte:</b>	Sr. Edson (proprietário) - Tel.: (62) 9-8255-0444				
<b>Data :</b>	Agosto de 2016				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Apartamento de padrão Luxo, totalmente decorado, composto por: 4 suítes, sala para 2 ambientes, lavabo, sala de jantar, varanda com bancada gourmet integrada a sala e cozinha, cozinha, área de serviço, dormitório banheiro de empregada. Possui 4 vagas de garagem.			Entre novo e regular "b"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Valor Ofertado para venda (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
240,00		3,00	1.700.000,00	A Combinar	79.687,50

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Modalidade	<b>Oferta</b>	0,90			
Índice F/L	<b>PGV</b>	100,00			
Padrão	<b>Luxo</b>	3,500			
Idade	<b>2 anos</b>				
Est. Conservação	<b>Entre novo e regular "b"</b>				
Foc		0,981			
Vaga de garagem		1,000			
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Oferta</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de garagem</b>
1.620.312,50	0,900	1,057	0,955	1,00	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup :	6.076,1719
<b>Fator padrão</b>	Ftr :	347,2098
<b>Fator conservação:</b>	Fp :	-272,5296
<b>Fator transposição:</b>	Fd :	0,0000
<b>Fator Vaga de garagem:</b>	Fv :	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>6.150,85 /m²</b>
-----------------------------	------------	---------------------

**ELEMENTO 05 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Apartamento Residencial - Ed. Opus One				
<b>Endereço:</b>	Al. das Rosas, nº. 299 x Rua 9 B - Apartamento decorado				
<b>Setor</b>	Oeste				
<b>Quadra</b>					
<b>Fonte:</b>	URBS - Tel.: (62) 4013-4000/ Viva Opus - Tel.: (62) 3999-8100				
<b>Data :</b>	Agosto de 2016				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Apartamento de padrão Luxo, composto por: 4 suítes, sala de visitas, home theater, lavabo, sala de jantar, varanda gourmet integrada a sala e cozinha, cozinha, área de serviço, dormitório banheiro de empregada. Possui 4 vagas de garagem.			Entre novo e regular "b"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Valor Ofertado para venda (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
329,59		4,00	2.741.000,00	A combinat	124.745,90

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,90			
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	100,00			
<b>Padrão</b>	<b>Luxo</b>	3,550			
<b>Idade</b>	<b>2 anos</b>				
<b>Est. Conservação</b>	<b>Entre novo e regular "b"</b>				
<b>Foc</b>		0,981			
<b>Vaga de garagem</b>		1,000			
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Oferta</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de garagem</b>
2.616.254,10	0,900	1,042	0,955	1,00	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup :	7.144,1145
<b>Fator padrão</b>	Ftr :	301,8640
<b>Fator conservação:</b>	Fp :	-320,4292
<b>Fator transposição:</b>	Fd :	0,0000
<b>Fator Vaga de garagem:</b>	Fv :	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>7.125,55 /m²</b>
-----------------------------	------------	---------------------

**ELEMENTO 06 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Apartamento Residencial - Ed. La Vie Em Rose				
<b>Endereço:</b>	Rua 2, nº. 501, 16º. Andar - Ed. La Vie em Rose				
<b>Setor</b>	Oeste				
<b>Quadra</b>	G 2				
<b>Fonte:</b>	Viva Opus - Tel.: (62) 3999-8100				
<b>Data :</b>	Agosto de 2016				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Apartamento de padrão Fino (+/-), composto por: 4 suítes, sala de visitas, lavabo, sala de jantar, varanda gourmet integrada a sala e cozinha, cozinha, área de serviço, dormitório banheiro de empregada. Possui 4 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Valor Ofertado para venda (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
174,00		2,00	1.150.000,00	A combinat	49.568,97

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,90			
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	100,00			
<b>Padrão</b>	<b>Fino (+/-)</b>	3,066			
<b>Idade</b>	<b>5 anos</b>				
<b>Est. Conservação</b>	<b>Regular "c"</b>				
<b>Foc</b>		0,937			
<b>Vaga de garagem</b>		1,000			
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Oferta</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de garagem</b>
1.100.431,03	0,900	1,207	1,000	1,00	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup	:	5.691,8847
<b>Fator padrão</b>	Ftr	:	1.176,9912
<b>Fator conservação:</b>	Fp	:	0,0000
<b>Fator transposição:</b>	Fd	:	0,0000
<b>Fator Vaga de garagem:</b>	Fv	:	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>6.868,88 /m²</b>
-----------------------------	------------	---------------------

**Tabela Resumo dos Unitários  
Resultado final da pesquisa**

Elemento	Área útil (m²)	Unitário de Partida (R\$/m²)	Unitário Final (R\$/m²)	Verificação da amostra (R\$/m²)
1	239,00	6.705,76	6.808,50	6.808,50
2	305,00	7.811,06	7.907,06	7.907,06
3	329,59	7.154,53	7.242,46	7.242,46
4	240,00	6.076,17	6.150,85	6.150,85
5	329,59	7.144,11	7.125,55	7.125,55
6	174,00	5.691,88	6.868,88	6.868,88
<b>Resultado preliminar da pesquisa</b>				

Média aritmética	7.017,22
Desvio padrão	578,01
Coef. de variação	8,24%
Limite inferior	4.912,05
Limite superior	9.122,39

**Resultado final após saneamento da pesquisa**

<b>Média saneada</b>	7.017,22
<b>Desvio padrão</b>	578,01
<b>Coef. de variação</b>	8,24%

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO**

**Vu = R\$ 7.017,22 /m²**

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <b>(3)</b>	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 <b>(2)</b>	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo <b>(3)</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25 <b>(3)</b>	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	<b>(9)</b>	<b>(2)</b>	<b>(0)</b>

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **11 pontos**

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos:  $11 > 6$ ;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

**Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	>50%

$$X_{\min} = 7.017,22 - \frac{1,476 \times 578,01}{(6)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 6.668,93$$

$$X_{\max} = 7.017,22 + \frac{1,476 \times 578,01}{(6)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 7.365,51$$

$$\text{Amplitude} = \frac{7.365,51 - 6.668,93}{7.017,22} = 9,93 \% (< 30 \%)$$

---

EXMA. SR<sup>a</sup>. DR<sup>a</sup>. JUÍZA DE DIREITO DA 44<sup>a</sup>. VARA CÍVEL DO  
FÓRO CENTRAL DA CAPITAL

**PROCESSO nº. 1090879-42.2014.8.2.0100**

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos **Ação de Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória**, requerida por **Bignardi Indústria e Comércio de Pápeis e Artefatos Ltda.**, contra **Formulários Piloto Ltda e Outros**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, em atendimento ao R. Despacho de fls. 696, vem, respeitosamente, à presença de V. Ex<sup>a</sup>., apresentar seus

## **ESCLARECIMENTOS**

## I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

À fls. 524/645 o signatário apresentou 2 dois Laudos de avaliação, referentes a dois apartamentos do tipo cobertura duplex, situados no município de Goiânia, tendo apurado os seguintes valores de mercado:

<b>Apartamento nº. 2202, Ed. La Vie En Rose Residence</b>	
Valor do apartamento	R\$ 2.071.413,17
Valor das 4 vagas de garagem+ escaninho	R\$ 124.555,66
<b>Valor Total do Imóvel</b>	<b>R\$ 2.196.000,00</b>

<b>Apartamento nº. 2901, Ed. Breeze Life Style</b>	
Valor do apartamento	R\$ 1.394.523,21
Valor das 3 vagas de garagem + escaninho	R\$ 83.233,43
<b>Valor Total do Imóvel</b>	<b>R\$ 1.478.000,00</b>

---

## **II – DAS CRÍTICAS APRESENTADAS PELA EXEQUENTE**

À fls. 651/670, a Exequente apresenta suas críticas em relação aos laudos periciais, críticas estas as quais o signatário passa a esclarecer.

Inicialmente a Exequente apresenta sua concordância em relação à metodologia utilizada pelo signatário.

Entretanto, discorda dos valores unitários médios apurados pelo signatário.

Alega que em anúncios de imóveis similares aos avaliandos, alguns dos quais pertencentes ao mesmo condomínio, os imóveis estão à venda por valores inferiores ao metro quadrado apurado laudo pericial, sendo que não fazem cobrança a mais pela vaga de garagem e pelo escaninho dos mesmos.

A seguir o signatário passa a esclarecer os tópicos divergentes levantados pela Exequente.

### **II.1 – Apartamento nº. 2.202 – Ed. La Vie Em Rose**

Alega a Exequente que, em um anúncio publicado, há um apartamento tipo em oferta de venda no Ed. La Vie Em Rose, com 174,00 m<sup>2</sup> de área útil, 3 vagas de garagem, pelo valor de R\$ 1.150.000,00, que corresponde a R\$ 6.609,19/m<sup>2</sup>.

---

## **ESCLARECIMENTOS:**

Em primeiro lugar deve-se deixar claro que a metodologia utilizada pelo signatário foi baseada em conformidade com as Normas Técnicas vigentes.

Após a vistoria realizada no imóvel, o signatário realizou levantamento de imóveis comparativos junto a imobiliárias que atuam na região, bem como conversou com consultores do setor imobiliário, com o objetivo de tomar ciência do comportamento atual do mercado na região.

Dessa forma, todos os comparativos levantados foram submetidos a análise, após o que cada comparativo foi homogeneizado por tratamento dos principais fatores, quais sejam: localização, padrão construtivo, estado de conservação, idade e vagas de garagem.

A Exequite questiona a diferença de valor unitário entre o imóvel avaliando e um apartamento tipo situado no mesmo edifício.

Ora, é óbvio que haja tal diferença, uma vez que o imóvel avaliando é uma cobertura duplex, com piscina, 4 (quatro) vagas de garagem, e apresenta padrão construtivo como sendo “Apartamento de Luxo” cujo índice (3,70) é superior ao índice de um apartamento tipo (3,49).

Além disso, todos os comparativos utilizados pelo signatário estão devidamente descritos nos anexos e podem ser comprovados mediante consulta.

O fato do valor do imóvel, levantado pela Exequente, já incorporar as vagas de garagem, apenas informa o preço total ofertado.

Tal fato foi levado em consideração pelo signatário na pesquisa de comparativos apresentada, cujos valores ofertados também incluíam as vagas de garagem.

Entretanto, pelo fato das vagas apresentarem valores unitários diferentes dos valores unitários do apartamento, tais valores foram devidamente separados.

## **II.2 – Apartamento nº. 2901 – Ed. Breeze Life Style**

Da mesma forma, em relação ao Ed. Breeze Life Style, alega a Exequente que, considerando um apartamento tipo em oferta de venda no Ed. Breeze Life Style, o valor unitário deveria ser de R\$ 5.520,00/ m<sup>2</sup> e não de R\$ 6.226,94/m<sup>2</sup>, conforme apurado no laudo pericial.

### **ESCLARECIMENTOS:**

A exemplo do que esclareceu no item II.1 dos presentes esclarecimentos, ressalta o signatário que a metodologia utilizada pelo foi baseada em conformidade com as Normas Técnicas vigentes.

Após a vistoria realizada no imóvel, o signatário realizou levantamento de imóveis comparativos junto a imobiliárias que atuam na região, bem como conversou com consultores do setor imobiliário, com o objetivo de tomar ciência do comportamento atual do mercado na região.

Dessa forma, todos os comparativos levantados foram submetidos a análise, sendo que cada comparativo foi homogeneizado por tratamento dos principais fatores, quais sejam: localização, padrão construtivo, estado de conservação, idade e vagas de garagem.

A Exequente questiona a diferença de valor unitário entre o imóvel avaliando e um apartamento tipo situado no mesmo edifício.

Ora, é óbvio que haja tal diferença, uma vez que o imóvel avaliando é uma cobertura duplex, com piscina, 3 (três) vagas de garagem, e apresenta padrão construtivo como sendo “Apartamento de Luxo” cujo índice (3,70) é superior ao índice do apartamento tipo (3,49).

Além disso, todos os comparativos utilizados pelo signatário estão devidamente descritos nos anexos e podem ser comprovados mediante consulta.

O fato do valor do imóvel, levantado pela Exequente, já incorporar as vagas de garagem, apenas informa o preço total ofertado.

Tal fato foi levado em consideração pelo signatário na pesquisa de comparativos apresentada, cujos valores ofertados também incluíam as vagas de garagem.

Entretanto, pelo fato das vagas apresentarem valores unitários diferentes dos valores unitários do apartamento, tais valores foram devidamente separados.

Em relação aos escaninhos, por se tratarem de espaços situado nos subsolos, foram considerados com valores unitários semelhantes aos das vagas de garagens.

### **II.3 – Dos valores sugeridos pela Exequite para os apartamentos em questão**

Neste item a Exequite sugere os seguintes valores para os apartamentos, já incluídas as respectivas vagas de garagens:

1 - Valor do apartamento nº. 2.202 – Ed. La Vie Em Rose:  
R\$ 2.071.413,71;

2 - Valor do apartamento nº. 2.901 – Ed. Breeze Life Style:  
R\$ 1.394.523,21;

#### **ESCLARECIMENTOS:**

Conforme mencionado no item I dos presentes esclarecimentos, o laudo pericial apontou os seguintes valores para os imóveis em questão:

---

1 - Valor do apartamento nº. 2.202 – Ed. La Vie Em Rose:  
R\$ 2.196.000,00, incluindo as vagas de garagens.

2 - Valor do apartamento nº. 2.901 – Ed. Breeze Life Style:  
R\$ 1.478.000,00, incluindo as vagas de garagens.

Comparando tais valores com aqueles sugeridos pela Exequente, constata-se as seguintes percentuais de diferenças:

% de dif. em relação ao aptº. 2.202 – Ed. La Vie Em Rose: 5,67%

% de dif. em relação ao aptº. 2.901 – Ed. Breeze Life Style: 5,65%

Ou seja: A exequente sugere uma redução média de 5,66 % sobre os valores apurados pelo signatário.

Ora, tal percentual é considerado baixo e dentro dos limites de variação aceitáveis, podendo ser aplicado tanto para mais como para menos.

Além disso, todo o trabalho desenvolvido pelo signatário foi realizado com base em normas técnicas vigentes e totalmente fundamentado.

## II.4 – Da segregação dos valores referentes as vagas de garagens

Finalmente a Exequente requer que o perito atribua valores individualizadas às vagas de garagens.

Com base no que foi exposto nos presentes esclarecimentos, são os seguintes os valores atribuídos às vagas de garagens.

<b>Apartamento nº. 2202, Ed. La Vie En Rose Residence</b>	
Valor do apartamento	R\$ 2.071.413,17
Valor das 4 vagas de garagem + escaninho	R\$ 124.555,66
<b>Valor Total do Imóvel</b>	<b>R\$ 2.196.000,00</b>

**Valor individualizado de cada vaga de garagem: R\$ 29.238,00.**

<b>Apartamento nº. 2901, Ed. Breeze Life Style</b>	
Valor do apartamento	R\$ 1.394.523,21
Valor das 3 vagas de garagem + escaninho	R\$ 83.233,43
<b>Valor Total do Imóvel</b>	<b>R\$ 1.478.000,00</b>

**Valor individualizado de cada vaga de garagem: R\$ 24.946,00.**

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

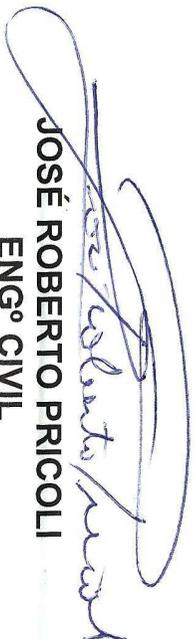
**III. ENCERRAMENTO**

Com os presentes esclarecimentos, o signatário acredita ter atendido ao R. Despacho de fls. 696, ao mesmo tempo em que ratifica os valores apurados nos laudos periciais acostados à fls. 524/645, colocando-se à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 24 de outubro de 2016.



**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
ENGº CIVIL  
CREA Nº 060.104.468 1