

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **PRIMEIRA VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE PINHEIROS**, COMARCA DE **SÃO PAULO** – CAPITAL.

Processo n.º: **1004305-89.2014.8.26.0011**

Repte.: **Conjunto Residencial Alameda dos Músicos**

Reqdo.: **Ana Paula Marin de Souza Vono**

MATEUS GALANTE OLMEDO,

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 50607889 42/D-SP, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Técnico Pericial, conforme descrição abaixo.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

I – OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO do apartamento n.º 73, localizado no 7º andar do Edifício Elis (Bloco II), integrante do Conjunto Residencial Alameda dos Músicos, situado na Estrada do Sabão, n.º 1.403, nesta cidade de São Paulo, Capital, conforme descrição detalhada a seguir.

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 1
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

“As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Assim, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram previamente informadas da data, horário e local da perícia técnica, conforme petição de fls. 120 dos autos.

Cumprida as exigências legais, em 09 de fevereiro de 2018, às 09 horas e 30 minutos, foi realizada diligência técnica *in loco* ao imóvel *sub-judice*, ou seja, na data, horário e local aprazados, na presença:

- I) Pelo Requerente – Ninguém compareceu;
- II) Pelo Requerido – Ninguém compareceu;
- III) Informante – O inquilino Rogério Alves.

III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SUB-JUDICE

“O APARTAMENTO N° 73, localizado no 7° anda do EDIFÍCIO ELIS, (BLOCO II), integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DOS MÚSICOS, situado na ESTRADA DO SABÃO, n° 1.403, no 40° Subdistrito Brasilândia, com a área total de 88,89 m², sendo 50,27 m² de área privativa e 38,62 m² de área comum, com direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada, independentemente de tamanho, localizada indistintamente, no térreo, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3322% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio”. Conforme transcrição *in verbis* da matrícula do imóvel de n.º 149.280 do 18.º CRI da Capital, juntada às fls. 93/98 dos autos.

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 2
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Através da vistoria técnica realizada *in loco*, este Perito Judicial pode constatar que o apartamento *sub-judice* é composto de 02 dormitórios, 01 banheiro, sala de estar / jantar, cozinha e área de serviço, bem como 01 vagas de garagem descoberta, classificado de um modo geral no padrão: "Apartamento Simples com elevador" segundo os critérios de classificação das construções do IBAPE/SP; Estado de Conservação "C" – Regular; Idade Aparente estimada em nossa sensibilidade de aproximadamente 18 anos, melhor demonstrado através do levantamento fotográfico a seguir.

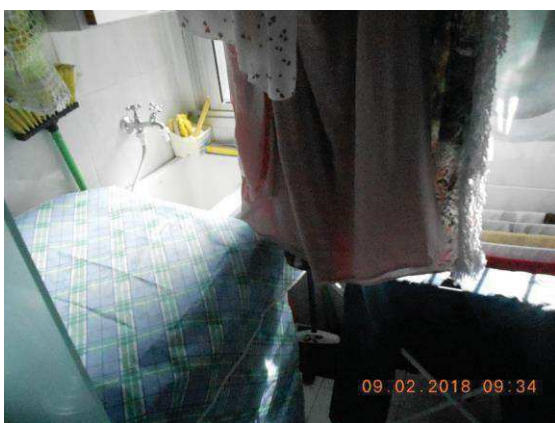


Fotos 01/02 - Vistas parciais externas do edifício onde se situa o apartamento *sub-judice*

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 3
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 03/08 - Vistas parciais internas do apartamento *sub-judice*

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Foto 09 - Vista parcial das vagas de garagem

Já o Condomínio onde se situa o apartamento *sub-judice* é formado por 03 (três) torres, possuindo a título de área comum: piscinas adulto e infantil, churrasqueira, academia e quadra poli esportiva, melhor demonstrado através do registro fotográfico a seguir.

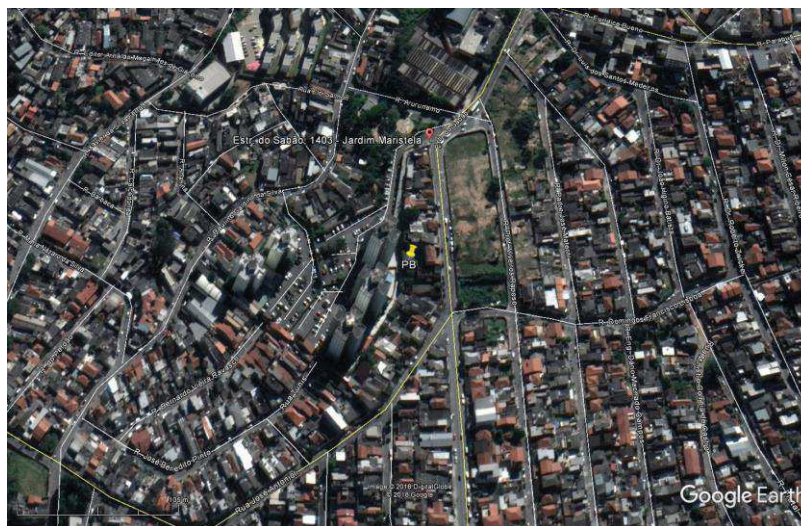


Fotos 10/13 - Vistas parciais das áreas de uso comum existentes no Condomínio

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Por fim, a via pública onde está inserido o apartamento *sub-judice* possui alta densidade demográfica, situada numa região mista da cidade de São Paulo, consiste em sua grande maioria de unidades verticais plurifamiliares, residências térreas unifamiliares e pequenos estabelecimentos comerciais, servido dos melhoramentos públicos básicos, a exemplo: rede d'água, rede de esgoto, energia elétrica, sistema telefônico, transporte público, coleta de lixo, meio fio (guias e sarjetas), calçada e pavimentação, melhor demonstrado através do registro fotográfico a seguir.



Fotos 14/15 - Vistas parciais da situação e da via pública onde se localiza o imóvel *sub-judice*

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III – METODOLOGIA TÉCNICA UTILIZADA DA AVALIAÇÃO

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do imóvel, convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, as definições a seguir mostram os sentidos mais empregados na Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra venda e da utilidade da propriedade.

VALOR DE REPOSIÇÃO é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes de mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

Em primeiro lugar, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo se é para alienação, hipoteca, taxaço, inventário, desapropriação, reavaliação de ativos, etc., pois poderão surgir valores dispersos, dependendo do enfoque do problema.

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

O objetivo da avaliação é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por importantes transações imobiliárias e, para alcançar isto, o avaliador fica subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

1. Procurar referências de vendas ou de rendas de propriedades comparáveis;
2. Atualizar os valores das propriedades, considerando as diferentes épocas de transições;
3. Comparar as propriedades de referência com a propriedade que está sendo avaliada, através do método mais adequado ao caso:
 - a) Comparação direta – reduzir ao mesmo denominador ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc.
 - b) Comparação indireta – comparar as rendas e aplicar a taxa de capitalização à renda da propriedade sobre avaliação.

De acordo com a norma NBR-14.653, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

- a – Método Comparativo (comparação de vendas);
- b – Método de Custo (custo de reprodução ou da soma).

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a – Método de Capitalização ou Comparação das Rendas;
- b – Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente.

No caso em tela, utilizaremos o Método Comparativo que consiste na pesquisa do valor de mercado na região, obtida através das transações imobiliárias e ofertas de imóveis que sirvam como comparação, aplicando-se as fórmulas técnicas definidas por norma, dando-lhes os acréscimos relativos aos custos indiretos, adicionando-se a este, a somatória da vantagem da coisa feita, sendo ambos multiplicados por um fator de depreciação (Fator de ROSS-HEIDECKE), devidamente calculado através do programa de computador GeoAvaliar da CTAGEO/IBAPE-SP (software original – recibo n.º 29007).

IV – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1004305-89.2014 Pinheiros

DATA : 05/04/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,80

OBSERVAÇÃO :

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 18 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 1,00

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/04/2018	
SETOR: Brasil	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Porto Nacional		NÚMERO: NI	
COMP.: IM014532192	BAIRRO: Brasilândia	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A1) M²: 0,00	TESTADA - (cf) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	FORMATO:	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO: 1,204	CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (K): 0,922	IDADE: 10 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
VAGAS COB: 1		VAGAS DESCOB: 0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 48,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 48,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
PISCINA: 0	SALÃO DE FESTAS: 1	ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 1
SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0	SUB-SOLOS: 0	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00		
IMOBILIÁRIA: Lopes One			
CONTATO: site: www.zapimoveis.com.br	TELEFONE: (11)2262-9988		
OBSERVAÇÃO: Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.467,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -362,32	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.836,43
PADRÃO Fp: -468,75	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,8184
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		

APARTAMENTO À VENDA
Rua Porto Nacional
Brasilândia, Sao Paulo - SP
VALOR DE VENDA R\$ 250.000,00

- 2 QUARTOS
- 48 ÁREA ÚTIL (M²)
- 48 ÁREA TOTAL (M²)
- 1 VAGA
- R\$ 5.208 VALOR DO M²
- R\$ 360 CONDOMÍNIO

(11) 2262-9988(11) 93800-0040
Código oferta no site ZAP: IM014532192
Lopes One CRECI: 729266
Descrição

Apartamento Vila Siqueira/Brasilândia Localizado na Rua Porto Nacional, 90 Ap. de 48m com cozinha, sala, sacada, 2 dormitórios e banheiro. 1 vaga de garagem coberta. Possui elevador, salão de festas, brinquedoteca, academia, quadra poliesportiva e portaria 24h Apartamento novo com piso laminado, box na lavanderia e banheiro. O Imóvel está alugado a apenas 3 meses... - Ref.: 170-IM261691

Características

Características das Áreas Comuns: Churrasqueira, Piscina, Quadra Poliesportiva, Salão de Festas, Sauna



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/04/2018 às 12:08, sob o número WPIN18700410772 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004305-89.2014.8.26.0011 e código 5916612.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/04/2018	
SETOR: Brasil	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tiro ao Pombo		NÚMERO: N°	
COMP.: IM311884929	BAIRRO: Brasília	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE RUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) M²: 0,00	TESTADA - (ct) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pa): 0,00	
ACESSIBILIDADE:	FORMATO:	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO: 1,054	CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
VAGAS COB.: 0	VAGAS DESCOB.: 1		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 50,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 50,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
PISCINA: 0	SALÃO DE FESTAS: 1		
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0
SUB-SOLOS: 0			
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 245.000,00		
IMOBILIÁRIA: Rogério			
CONTATO: site: www.zapimoveis.com.br	TELEFONE: (11)9208-8088		
OBSERVAÇÃO:			
Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-123,38	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	4.410,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.266,64
		VARIAÇÃO:	0,9720

APARTAMENTO À VENDA
 Rua Tiro Ao Pombo
 Brasília, Sao Paulo - SP
 VALOR DE VENDA R\$ 245.000,00

- 2 QUARTOS
- 50 ÁREA ÚTIL (M²)
- 1 VAGA
- R\$ 4.900 VALOR DO M²
- R\$ 490 CONDOMÍNIO

(11) 99208-8088

Código oferta no site ZAP: IM311884929
 Atualizado há 1 mês
 Rogério
 Descrição

Apartamento com 2 dormitórios, armários embutidos na cozinha, banheiro e quarto do casal. Vaga para 1 carro. Muito iluminado e arejado. Áreas de lazer no térreo, com churrasqueira, quadra poliesportiva e playground. Segurança 24 horas. Comercio próximo e abundante.

Características

Características do Imóvel: Acessibilidade, Armário de Cozinha, Armário Embutido, Blindex, Gás Encanado, Móveis Planejados, Rampas, Ventilação Natural
 Características das Áreas Comuns: Academia, Área de Lazer, Churrasqueira, Playground, Quadra Poliesportiva, Salão de Festas



PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2018	
SETOR : Brasil	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tiro ao Pombo		NÚMERO : Nil	
COMP. : IM015650787	BAIRRO : Brasilândia	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (ct) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,054
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEF. (K) :	0,886	IDADE :	12 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	1
DIMENSÕES			
A PRIVATIVA M² :	52,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	52,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) :	277.000,00
IMOBILIÁRIA :	Lopes One		
CONTATO :	site: www.zapimoveis.com.br	TELEFONE :	(11)2262-9988
OBSERVAÇÃO :			
Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCENCIA Fobs :	-251,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.794,23
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.543,16
		VARIAÇÃO :	0,9476

APARTAMENTO À VENDA
 Rua Tiro Ao Pombo
 Brasilândia, Sao Paulo - SP
 VALOR DE VENDA R\$ 277.000,00

- 2 QUARTOS
- 52 ÁREA ÚTIL (M²)
- 1 VAGA
- R\$ 5.327 VALOR DO M²
- R\$ 490 CONDOMÍNIO

(11) 2262-9988(11) 93800-0040
 Código oferta no site ZAP: IM015650787.
 Atualizado hoje
 Lopes One CRECI: J29266
 Descrição

Apartamento à venda na Brasilândia. Próximo à rua Parapuã, em andar alto. Possui 52 metros quadrados de área útil bem divididos em 2 dormitórios, armários planejados, sala para 2 ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem. Todo reformado. Oferece área de lazer com quadra poliesportiva, salão de festas, salão de jogos, playground e churrasqueira. Agende agora mesmo sua visita com nossos corretores e confira! - Ref.: 170-IM291768

Características

Características do Imóvel: Armário Embutido, Mobilado, Segurança Interna
 Características das Áreas Comuns: Bosque, Churrasqueira, Playground, Quadra Poliesportiva, Salão de Festas, Salão de Jogos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/04/2018 às 12:08, sob o número WPIN18700410772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004305-89.2014.8.26.0011 e código 5916612.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/04/2018	
SETOR: Brasil	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tiro ao Pombo		NÚMERO: NI	
COMP.: IM014531432	BAIRRO: Brasilândia	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) M²: 0,00	TESTADA - (cf) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE:	FORMATO:	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples al elev.	COEF. PADRÃO: 1,054	CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (K): 0,904	IDADE: 12 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
VAGAS COB: 0	VAGAS DESCOB: 1		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 52,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 52,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
PISCINA: 0	SALA DE FESTAS: 1	ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 1
SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0	SUB-SOLOS: 0	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00		
IMOBILIÁRIA: Lopes One			
CONTATO: site: www.zapimoveis.com.br	TELEFONE: (11)2262-9988		
OBSERVAÇÃO: Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.673,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -314,30	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.358,78
PADRÃO Fp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,9327
VAGAS 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00		
	FI ADICIONAL 05: 0,00		
	FI ADICIONAL 06: 0,00		

Rua Tiro Ao Pombo
 Brasilândia, Sao Paulo - SP
 VALOR DE VENDAR\$ 270.000,00

- 2 QUARTOS
- 52 ÁREA ÚTIL (M²)
- 1VAGA
- R\$ 5.192 VALOR DO M²
- R\$ 400 CONDOMÍNIO

(11) 2262-9988(11) 93800-0040
 Código oferta no site ZAP: IM014531432
 Atualizado hoje
 Lopes One CRECI: J29266
 Descrição

Lindo apartamento, próximo as futuras estações do metrô Vila Brasilândia, Itaberaba e Freguesia do Ó. Apartamento 2 dormitórios, sala 2 ambientes, cozinha com armários embutidos, área de serviço, banheiro, 1 vaga, Piso porcelanato em todos os ambientes. Área de lazer completa: - Academia no bloco - Bicletário - 2 Churrasqueiras - Estacionamento - Pista de caminhada - Academia Terapêutica - Quadra Poliesportiva - Salão de festas - Áreas arborizadas - Segurança 24h - Portaria 24h Documentos ok, aceita financiamento. Próximo há bancos, mercados, posto de saúde e comércio em geral. Características: Academia, armários embutidos, área de serviço, churrasqueira, salão de festas, porteiro 24h - Ref.: 169-IM187298

Características

Características do Imóvel: Armário Embutido, Mobiliado, Segurança Interna
 Características das Áreas Comuns: Bosque, Churrasqueira, Playground, Quadra Poliesportiva, Salão de Festas, Salão de Jogos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/04/2018 às 12:08, sob o número WPIN18700410772 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004305-89.2014.8.26.0011 e código 5916612.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2018	
SETOR : Brasil	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tiro ao Pombo		NÚMERO : Nil	
COMP. : IM014178568	BAIRRO : Brasilândia	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (ct) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
CARACTERÍSTICAS		FACE :	
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,054	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) :	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0
VAGAS DESCOR. :	1		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	50,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	50,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) :	250.000,00
IMOBILIÁRIA :	Gonçalves e Gonçalves		
CONTATO :	site: www.zapimoveis.com.br	TELEFONE :	(11)3932-1733
OBSERVAÇÃO : Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		VALOR UNITÁRIO :	4.500,00
OBsolescência Fobs :	-125,87	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.374,13
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		VARIAÇÃO :	0,9720
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

APARTAMENTO À VENDA
Rua Tiro Ao Pombo
Brasilândia, Sao Paulo - SP
VALOR DE VENDA R\$ 250.000,00

- 2 QUARTOS
- 50 ÁREA ÚTIL (M²)
- 50 ÁREA TOTAL (M²)
- 1 VAGA
- R\$ 5.000 VALOR DO M²
- R\$ 480 CONDOMÍNIO

(11) 3932-1733
Código oferta no site ZAP: IM014178568
Atualizado hoje
GONÇALVES E GONÇALVESCRECI: 19501J

Descrição

Apartamento com 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e 01 vaga de garagem. Lazer, Quadra, churrasqueira, academia e Playground. Para mais informações 3932-1733.



PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO		
DADOS DA FICHA 6		
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2018	
SETOR : Brasil - QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		
ENDEREÇO : Rua Tiro ao Pombo	NÚMERO : Nil	
COMP.: IM010196395	BAIRRO : Brasília	CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 07	UF : SP	
DADOS DA REGIÃO		
MELHORAMENTOS :		
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO		
ÁREA (Ar) M² : 0,00	TESTADA - (ct) m : 0,00	PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :	ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano	CONSISTÊNCIA : seco	
DADOS DO APARTAMENTO		
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE :
CARACTERÍSTICAS		
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,054	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1
DIMENSÕES		
A. PRIVATIVA M² : 50,00	ÁREA COMUM M² : 0,00	GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 50,00
EDIFÍCIO		
DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0	W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0
DADOS DA TRANSAÇÃO		
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 250.000,00	
IMOBILIÁRIA : Santos Bruno Imóveis	CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br	
TELEFONE : (11)3932-2110	OBSERVAÇÃO : Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.	
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -125,87	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.374,13
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9720
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

APARTAMENTO À VENDA
Rua Tiro Ao Pombo
Brasília, Sao Paulo - SP
VALOR DE VENDER \$ 250.000,00.

- 2 QUARTOS
- 50 ÁREA ÚTIL (M²)
- 50 ÁREA TOTAL (M²)
- 1 VAGA
- R\$ 5.000 VALOR DO M²
- R\$ 260 CONDOMÍNIO

(11) 3932-2110
Código oferta no site ZAP: IM010196395
Atualizado ontem
SANTOS BRUNO IMÓVEIS CRECI: 65067

Descrição

Apartamento com 2 dormitórios, sala de 2 ambientes, cozinha, wc social, área de serviço e 1 vaga. Reformado. Próximo a Av. Parapuá e Av. Itaberaba, comércios, mercados Sondas, escolas e acesso fácil a condução para vários pontos da cidade e marginais. - 03/04/2018

Características

Características do Imóvel: Área de Serviço, Armário de Cozinha, Interfone, TV a cabo
Características das Áreas Comuns: Churrasqueira



PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2018	
SETOR : Brasil - QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tiro ao Pombo		NÚMERO : NI	
COMP. : IM013063417	BAIRRO : Brasilândia	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	TESTADA - (ct) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :
0,00			0,00
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,054	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,838	IDADE : 17 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00
VAGAS COB. : 0	VAGAS DESCOB. : 1		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	51,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	51,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
PISCINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 1		
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 0
SUB-SOLOS : 0			
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 235.000,00		
IMOBILIÁRIA : Nunes Franchini Imóveis			
CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br	TELEFONE : (11) 4302-7695		
OBSEVAÇÃO :			
Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.147,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-39,59	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.107,47
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	0,9905
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

APARTAMENTO À VENDA
 Rua Raulino Galdino da Silva
 Brasilândia, Sao Paulo - SP
 VALOR DE VENDER \$ 235.000,00

- 2 QUARTOS
- 51 ÁREA ÚTIL (M²)
- 51 ÁREA TOTAL (M²)
- 1VAGA
- R\$ 4.608 VALOR DO M²
- R\$ 490 CONDOMÍNIO

(11) 4302-7695
 Código oferta no site ZAP: IM013063417
 Atualizado ontem

NUNES FRANCHINI IMÓVEIS CRECI: 18359
 Descrição

Apartamento de 2 dormitórios, sala, cozinha com armários planejados, 1 vaga de garagem. Imóvel com andar intermediário. Amplo lazer com bicicletário, salão de jogos, salão de festas, churrasqueira, piscina e sala de ginástica. Localizado próximo a Estrada do Sabão. Ligue e agende uma visita! (DENI) - 03/04/2018

Características

Andares: 1 |
 Características do Imóvel: Armário de Cozinha, Interfone

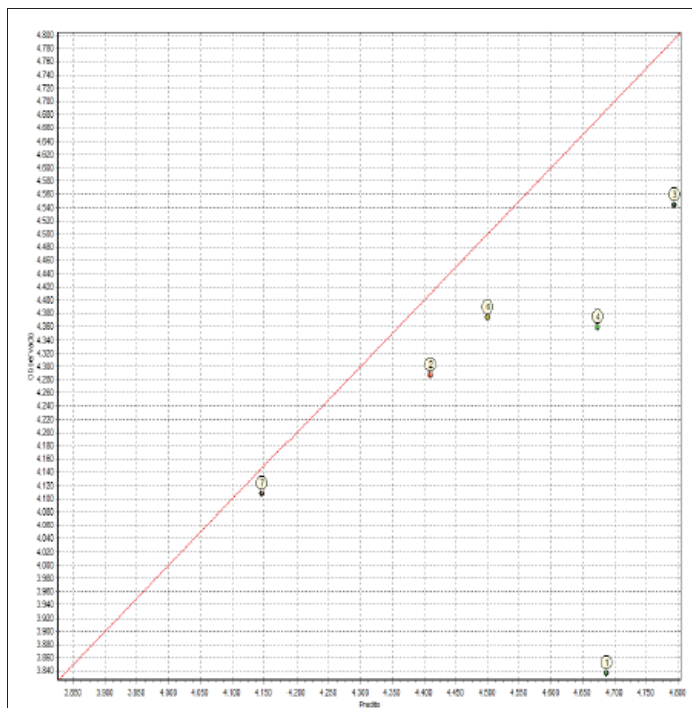


PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Porto Nacional ,NI	4.687,50	3.836,43	0,8184
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Tiro ao Pombo ,NI	4.410,00	4.286,64	0,9720
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Tiro ao Pombo ,NI	4.794,23	4.543,16	0,9476
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Tiro ao Pombo ,NI	4.673,08	4.358,78	0,9327
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Tiro ao Pombo ,NI	4.500,00	4.374,13	0,9720
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Tiro ao Pombo ,NI	4.500,00	4.374,13	0,9720
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Tiro ao Pombo ,NI	4.147,06	4.107,47	0,9905

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	4.687,50	3.836,43
2	4.410,00	4.286,64
3	4.794,23	4.543,16
4	4.673,08	4.358,78
5	4.500,00	4.374,13
6	4.500,00	4.374,13
7	4.147,06	4.107,47



PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.530,27
 Desvio Padrão : 215,23
 - 30% : 3.171,19
 + 30% : 5.889,35
 Coeficiente de Variação : 4,7500

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.268,68
 Desvio Padrão : 230,52
 - 30% : 2.988,07
 + 30% : 5.549,28
 Coeficiente de Variação : 5,4000

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical
 Modalidade : Venda
 Data : 05/04/2018
 Local : São Paulo
 Cliente : 1 Vara Cível de Pinheiros
 Área m²: 50,27
 MÉDIA SANEADA (R\$): 4.268,68

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 4.143,22
 INTERVALO MÁXIMO : 4.394,14
 VALOR TOTAL (R\$) : **214.586,54**

GRAU DE PRECISÃO

III

V – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnicas acima, resta concluir que o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel *sub-judice*, com referência ao mês de março de 2018 é de **R\$ 214.586,54 (duzentos e quatorze mil quinhentos e oitenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos)**.

VI – RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

Em análise aos documentos juntados aos autos, não encontramos quesitos formulados pelas partes litigantes.

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VII – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

VII.1– Limitações e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo "AD CORPUS" .

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciem o seu valor de mercado.

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública em a expressa autorização do Juízo.

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 19
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VII.2 - Princípios Éticos

- a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- c- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;
- d- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- e- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

VII – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente laudo pericial, que é composto por **20 (vinte)** folhas, todas assinadas digitalmente.

Sem mais, renovo protestos de estimas e considerações.

Termos em que
P. E. Deferimento.

São Paulo, 05 de abril de 2018.

Perito Judicial - MATEUS GALANTE OLMEDO
Assinado Digitalmente