

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

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

Processo n.º **1013123-93.2015.8.26.0011**

Reqte.: **Banco Safra S/A**

Reqdo.: **Jaime Serebrenic**

**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 DE AVALIAÇÃO**

**I – OBJETIVO**

O presente laudo pericial tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO de diversos imóveis situados na cidade de São Roque, Estado de São Paulo, conforme descrição detalhada a seguir.

Escritórios: e-mail: [mgoengenharia@bol.com.br](mailto: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 32, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO em 16/02/2022 às 12:45:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013123-93.2015.8.26.0000 e código SA044488.



**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

*“IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA N° 05, em construção, do “CONDOMÍNIO SÍTIO DAS HORTENSÍAS”, situado no Bairro Pinheirinhos, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque – SP., assim descrita e caracterizada mede 29,68 metros de frente para a Via de Circulação n° 4; 52,08 metros do lado direito de quem da unidade olha para fora, confrontando com a Unidade 6; 52,54 metros do lado esquerdo de quem da unidade olha para fora, confrontando com a unidade 4; e 29,68 metros nos fundos, confrontando com a Estrada 4, encerrando uma área privativa de 1.500,00 metros quadrados, área útil construída de 47,81 metros quadrados correspondendo-lhe 2.154,97 metros quadrados ou 1/80 anos de participação nas áreas de uso comum.”.*

*“IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA N° 06, em construção, do “CONDOMÍNIO SÍTIO DAS HORTENSÍAS”, situado no Bairro Pinheirinhos ou Mailasqui, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque – SP., assim descrita e caracterizada mede 14,95 metros mais 14,77 metros em curva, de frente para a Via de Circulação n° 4; 55,57 metros do lado direito de quem da unidade olha para fora, confrontando com a Unidade 7; 52,08 metros do lado esquerdo de quem da unidade olha para fora, confrontando com a unidade 5; e 29,68 metros nos fundos, confrontando com a Estrada 4; encerrando uma área privativa de 1.500,00 metros quadrados, área útil construída de 48,71 metros quadrados correspondendo-lhe 2.154,97 metros quadrados ou 1/80 anos de participação nas áreas de uso comum.”.*

*“IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA N° 07, em construção, do “CONDOMÍNIO SÍTIO DAS HORTENSÍAS”, situado no Bairro Pinheirinhos ou Mailasqui, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque – SP., assim descrita e caracterizada mede 3,52 metros 68,59 metros do lado direito de quem da unidade olha para fora, confrontando com a Unidade 8; 55,57 metros do lado esquerdo de quem da unidade olha para fora, confrontando com a unidade 6; e 23,37 metros nos fundos, confrontando com a Estrada 4; encerrando uma área privativa de 1.500,00 metros quadrados, área útil construída de 48,71 metros quadrados correspondendo-lhe 2.154,97 metros quadrados ou 1/80 anos de participação nas áreas de uso comum.”.*

**Escritórios:** e-mail: [mgoengenharia@bol.com.br](mailto: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 32, 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 em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial



Fotos 07/12 - Vistas parciais externas, do acesso e dos terrenos onde se situa o imóvel *sub-judice*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO, em 24/11/2016 às 10:27, sob o número WPMF01187003595668. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código 5A.E4.FE8F.

# Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial



Fotos 13/18 - Vistas parciais internas do imóvel *sub-judice* (CASA PRINCIPAL)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO, CPF nº 034.222.088-88, em 12/27/2016, sob o número de protocolo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código 5A.E4.E88F. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código 5A.E4.E88F.

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial



Fotos 19/24 - Outras vistas parciais internas do imóvel *sub-judice* (CASA PRINCIPAL)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO, CPF nº 034.122.088-88, em 24/11/2016 às 10:00:27, sob o número WPMF01187003595668. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código 5A84E88F.



**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

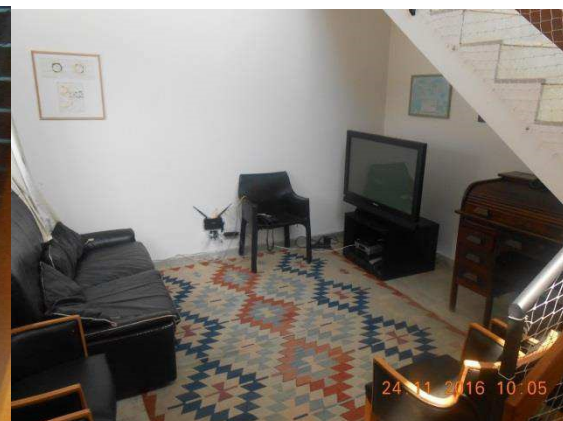
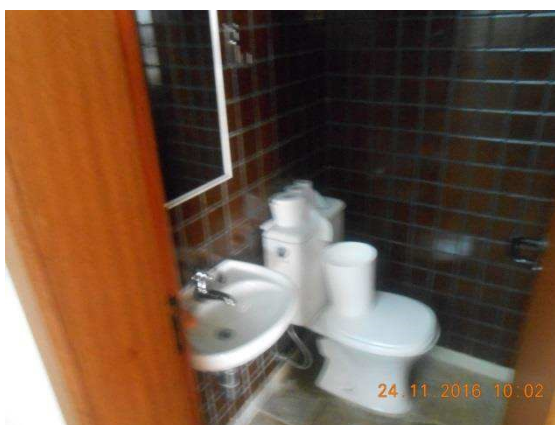
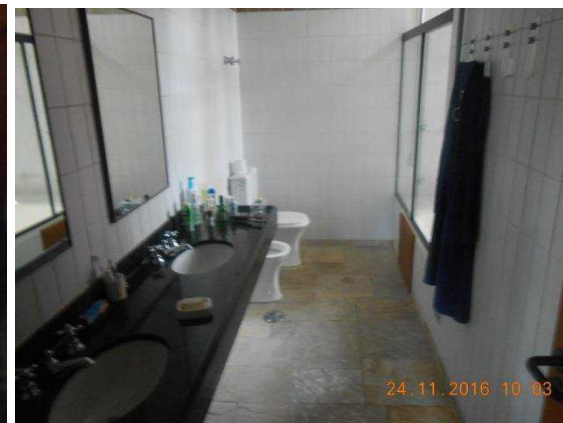
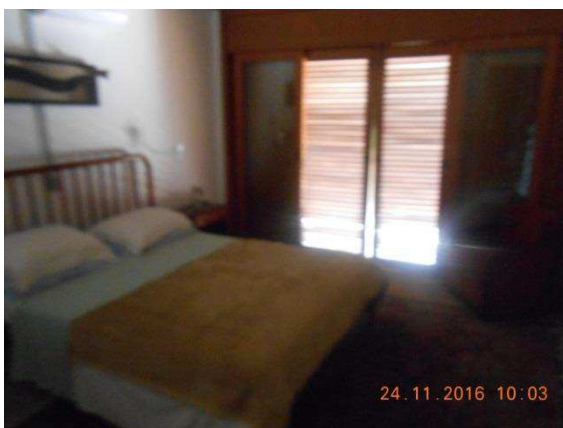
Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial



Fotos 25/30 - Mais vistas parciais internas do imóvel *sub-judice* (CASA PRINCIPAL)

Escritórios: e-mail: [mgoengenharia@bol.com.br](mailto:mgoengenharia@bol.com.br) Cel.: (19) 99775-1871 9  
 São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 32, 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

Este documento é cópia não controlada. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código SA.47888. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código SA.47888.

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

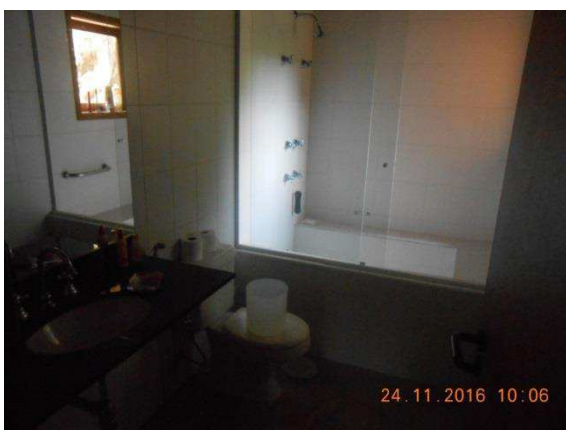
Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial



Fotos 31/36 - Diferentes vistas parciais internas do imóvel *sub-judice* (CASA PRINCIPAL)

Escritórios: e-mail: [mgoengenharia@bol.com.br](mailto:mgoengenharia@bol.com.br) Cel.: (19) 99775-1871 10  
 São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 32, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO, CPF nº 034.222.088-88, em 24/11/2016 às 10:06:27, sob o número WPMF01187003595668. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código SA.474488F.

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial



Fotos 37/42 - Vistas parciais internas do imóvel *sub-judice* (ÁREA DE LAZER)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO, em 24/11/2016 às 09:57:56. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código 5A84E88F.

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

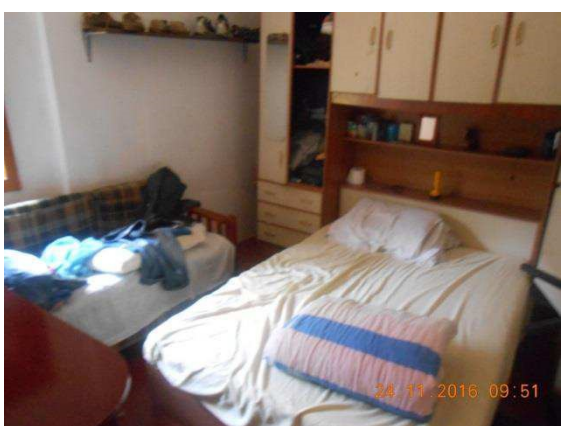
Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial



Fotos 43/46 - Vistas parciais internas do imóvel *sub-judice* (ÁREA DE SERVIÇO)



Fotos 47/48 - Vistas parciais internas do imóvel *sub-judice* (CASA DE CASEIRO)

Escritórios: e-mail: [mgoengenharia@bol.com.br](mailto:mgoengenharia@bol.com.br) Cel.: (19) 99775-1871 12  
 São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 32, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO, em 24/11/2016 às 09:58:12, sob o número WPMF01187003955668. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código 5A84E88F.

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

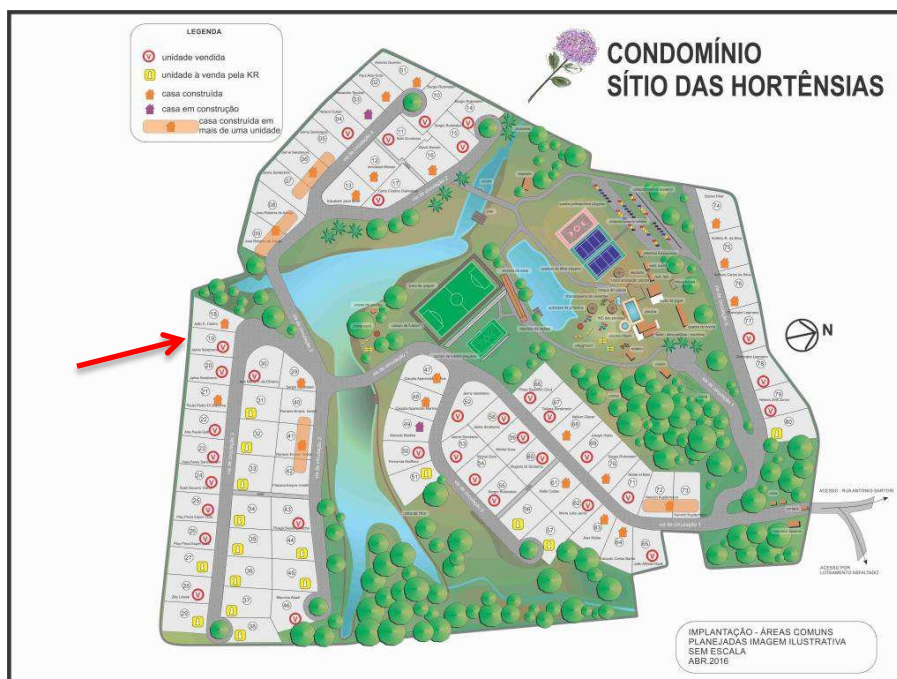
Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**IMÓVEL “B”** – Um lote de terreno, identificado como **Unidade Autônoma de n.º 19**, integrante da Matrícula Raiz de n.º 7.638 do CRI de São Roque/SP, conforme reprodução abaixo.

*“**IMÓVEL:** A UNIDADE AUTÔNOMA Nº 19, em construção, do “CONDOMÍNIO SÍTIO DAS HORTÊNSIAS”, situado no Bairro Pinheirinhos ou Mailasqui, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque – SP., assim descrita e caracterizada mede 30,00 metros de frente para a Via da Circulação nº3; 50 metros do lado direito de quem da unidade olha para fora, confrontando com a Unidade 20; 50,00 metros do lado esquerdo de quem da unidade olha para fora, confrontando com a Unidade 18; 30,00 metros nos fundos, confrontando com a Estrada 4, encerrando uma área privativa de 1.500,00 metros quadrados, área útil construída de 47,81 metros quadrados correspondendo-lhe 2.154,97 metros quadrados ou 1/80 anos de participação nas áreas de uso comum.”*



Escritórios: e-mail: [mgoengenharia@bol.com.br](mailto:mgoengenharia@bol.com.br) Cel.: (19) 99775-1871 13  
 São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 32, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO, CPF nº 034.122.088-81, sob o número de protocolo 304/2023-93, 2015.8.26.0000 e código 5A.E4.EE8F. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012023-93 e código 5A.E4.EE8F.

## Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

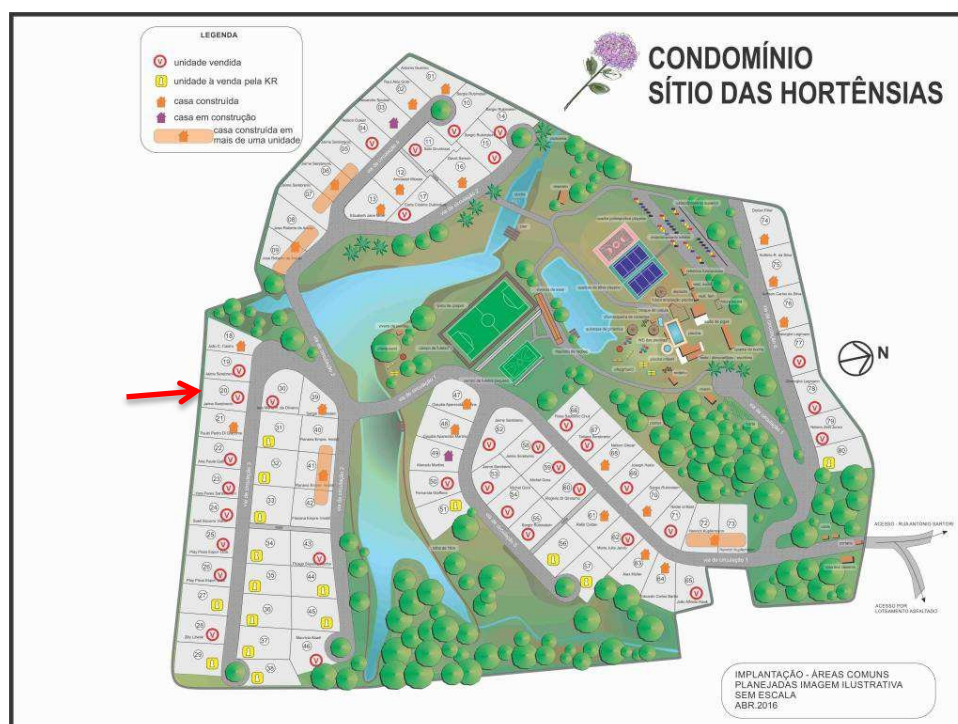
Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**IMÓVEL “C”** – Um lote de terreno, identificado como **Unidade Autônoma de n.º 20**, integrante da Matrícula Raiz de n.º 7.638 do CRI de São Roque/SP, conforme reprodução abaixo.

*“IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA Nº 20, em construção, do “Condomínio Sítio das Hortênsias”, situado no Bairro Pinheirinhos ou Mailasqui, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque – SP., assim descrita e caracterizada mede 30,00 metros de frente para a Via da Circulação nº3; 50 metros do lado direito de quem da unidade olha para fora, confrontando com a Unidade 21; 50,00 metros do lado esquerdo de quem da unidade olha para fora, confrontando com a Unidade 19; 30,00 metros nos fundos, confrontando com a Estrada 4, encerrando uma área privativa de 1.500,00 metros quadrados, área útil construída de 47,81 metros quadrados correspondendo-lhe 2.154,97 metros quadrados ou 1/80 anos de participação nas áreas de uso comum.”*



Escritórios: e-mail: [mgoengenharia@bol.com.br](mailto:mgoengenharia@bol.com.br) Cel.: (19) 99775-1871 14  
 São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 32, 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 em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**IMÓVEL “D”** – Um lote de terreno, identificado como **Unidade Autônoma de n.º 52**, integrante da Matrícula Raiz de n.º 7.638 do CRI de São Roque/SP, conforme reprodução abaixo.

*“IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA N.º 52, em construção, do “CONDOMÍNIO SÍTIO DAS HORTÊNSIAS”, situado no Bairro Pinheirinhos ou Mailasqui, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque – SP., assim descrita e caracterizada mede 44,26 metros mais 8,01 metros de frente para a Via da Circulação n.º5; 25,40 metros de curva mais 5,49 metros mais 17,26 metros do lado direito de quem da unidade olha para fora, confrontando com a Via da Circulação n. 1, 45,14 metros mais 29,27 metros do lado esquerdo de quem da unidade olha para fora, confrontando com as unidades 58 e 53, encerrando uma área privativa de 1.500,00 metros quadrados, área útil construída de 47,61 metros quadrados correspondendo-lhe 2.154,97 metros quadrados ou 1/80 anos de participação nas áreas de uso comum.”*



Escritórios: e-mail: [mgoengenharia@bol.com.br](mailto:mgoengenharia@bol.com.br) Cel.: (19) 99775-1871 15  
 São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 32, 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 em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

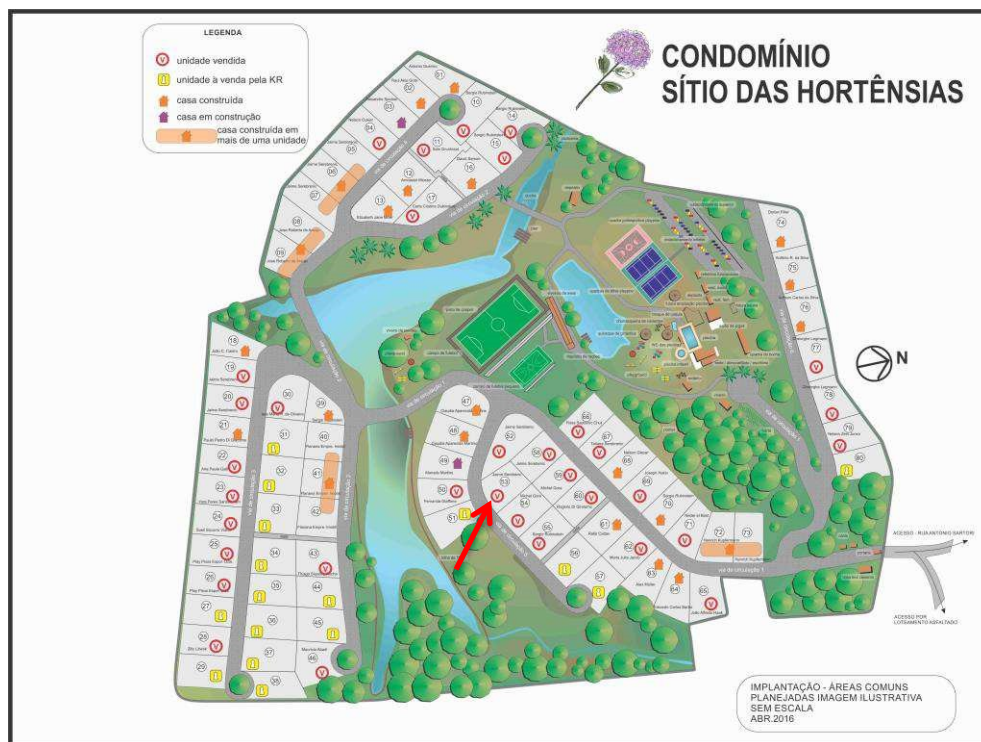
Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**IMÓVEL “E”** – Um lote de terreno, identificado como **Unidade Autônoma de n.º 53**, integrante da Matrícula Raiz de n.º 7.638 do CRI de São Roque/SP, conforme reprodução abaixo.

*“IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA Nº 53, em construção, do “CONDOMÍNIO SÍTIO DAS HORTÊNSIAS”, situado no Bairro Pinheirinhos ou Mailasqui, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque – SP., assim descrita e caracterizada mede 40,55 metros da curva meia 5,85 metros de frente para a Via de Circulação n. 5; 29,27 metros do lado de quem de quem da unidade olha para fora, confrontando com a unidade n. 52; 45,45 metros do lado esquerdo de quem da unidade olha para fora, confrontando com a Unidade n.54; 33,00 metros nos fundos, confrontando com a unidade n. 58, encerrando uma área privativa de 1.500,00 metros quadrados, área útil construída de 47,81 metros quadrados correspondendo-lhe 2.154,97 metros quadrados ou 1/80 anos de participação nas áreas de uso comum.”.*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO, CPF nº 034.222.088-88, em 12/27/2015 às 14:27:56. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código 5A.E4E88F.



**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

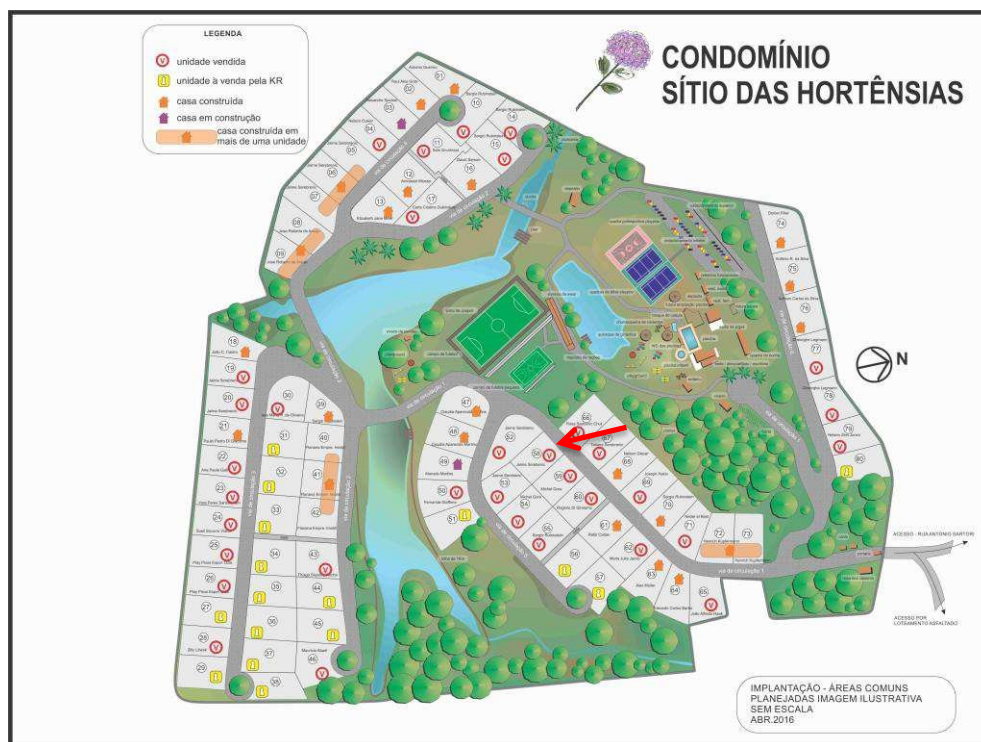
Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**IMÓVEL “F”** – Um lote de terreno, identificado como **Unidade Autônoma de n.º 58**, integrante da Matrícula Raiz de n.º 7.638 do CRI de São Roque/SP, conforme reprodução abaixo.

*IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA Nº 58, em construção, do “CONDOMÍNIO SÍTIO DAS HORTÊNSIAS”, situado no Bairro Pinheirinhos ou Mailasqui, perímetro urbano deste Município e Comarca de São Roque – SP., assim descrita e caracterizada mede 2,82 metros mais 30,68 metros de frente para a Via de Circulação n. 1; 45,45 metros do lado direito de quem da unidade olha para fora, confrontando com a Unidade n. 59; 45,14 metros do lado esquerdo de quem da unidade olha para fora, confrontando com a unidade n. 52; 33,00 metros nos fundos, confrontando com a unidade n. 53, encerrando uma área privativa de 1.500,00 metros quadrados, área útil construída de 47,81 metros quadrados, correspondendo-lhe 2.154,97 metros quadrados ou 1/80 de participação nas áreas de uso comum.*



Escritórios: e-mail: [mgoengenharia@bol.com.br](mailto:mgoengenharia@bol.com.br) Cel.: (19) 99775-1871 17  
 São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 32, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO, CPF nº 03042208683, sob o número de registro 3042208683, em 12/27/2015, sob o número de processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código 5A.E4.E88F. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código 5A.E4.E88F.

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial



Fotos 49/56 - Imagens ilustrativas do Condomínio  
 (<http://www.sitiodashortensias.com.br/galeria/fotos/>)

Escritórios: e-mail: [mgoengenharia@bol.com.br](mailto:mgoengenharia@bol.com.br) Cel.: (19) 99775-1871 18  
 São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 32, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO, sob o número de registro 304/2008 (C.R.S. 1.02.27), sob o número de registro 1012023-93.2015.8.26.0000 e código 5A.E4.E88F. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código 5A.E4.E88F.

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**IV – METODOLOGIA UTILIZADA NA 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, taxação, inventário, desapropriação, reavaliação de ativos, etc., pois poderão surgir valores dispersos, dependendo do enfoque do problema.

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

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 em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

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 de acordo com a norma NBR-14.653

**V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

**Elementos de Pesquisa**

Fontes de Pesquisa	1	2	3	4	5	6
<b>Imóvel</b>						
Tipo	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Data Pesquisa	05/12/2016	05/12/2016	05/12/2016	05/12/2016	05/12/2016	05/12/2016
Sector	1	1	1	1	1	1
Quadra	1	1	1	1	1	1
Índice Fiscal	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Logradouro	Condomínio Sítio das Hortências	Condomínio Sítio das Hortências	Condomínio Sítio das Hortências	Condomínio Sítio das Hortências	Condomínio Sítio das Hortências	Condomínio Sítio das Hortências
Bairro	Maiasqui	Maiasqui	Maiasqui	Maiasqui	Maiasqui	Maiasqui
Cidade	São Roque/SP	São Roque/SP	São Roque/SP	São Roque/SP	São Roque/SP	São Roque/SP
Código	CC00044	12096	1164	3618016V		
<b>Endereço</b>						
Natureza	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Preço	1.300.000,00	1.050.000,00	990.000,00	850.000,00	160.000,00	210.000,00
<b>Dados Terreno</b>						
Área	1500,00	3000,00	1500,00	1500,00	1500,00	1500,00
Testada	30,00	60,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Profundidade Eq.	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Situação	Meio de Quadra	Meio de Quadra	Meio de Quadra	Meio de Quadra	Meio de Quadra	Meio de Quadra
Topografia						
Consistência						
<b>Dados Construção</b>						
Área Construída	362,00	400,00	350,00	265,00	0,00	0,00
Padrão	Casa - Padrão Fino (med)	Casa - Padrão Superior (min)	Casa - Padrão Superior (min)	Casa - Padrão Superior (med)	Barraco - Padrão Ruído (min)	Barraco - Padrão Ruído (min)
Estado Conservação	Entre nova e regular	Entre nova e regular	Entre nova e regular	Nova	Nova	Nova
Idade Aparente (anos)	15	20	8	0	0	0
<b>Fonte Informação</b>						
Imobiliária / Proprietário	BRT Imóveis	Morada do Sol	Sugestão Negócios	BRT Imóveis	JZ Imóveis	K. R. Empreendimentos
Endereço	São Roque	São Roque	São Roque	São Roque	São Roque	São Roque
Contato	site	Anderson	site	Sra. Graziele	Sra. Mara	Sra. Evelyn
Fone	(11) 4784-2580	(11) 4712-5677	(15) 3248-1193	(11) 4784-2580	(11) 4712-0966	(11) 4784-3869
Nota 01	Testada do estimada pelo Perito	Testada do estimada pelo Perito	Testada do estimada pelo Perito	Testada do estimada pelo Perito	Testada do estimada pelo Perito	Testada do estimada pelo Perito
Nota 02	Idade Aparente estimada pelo Perito	Idade Aparente estimada pelo Perito	Idade Aparente estimada pelo Perito	Idade Aparente estimada pelo Perito	Idade Aparente estimada pelo Perito	Idade Aparente estimada pelo Perito

Este documento é cópia não controlada. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código SA.474488. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código SA.474488.

## Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**ELEMENTO 01****Descrição do Imóvel**

CO00044 - CONDOMÍNIO SÍTIO DAS HORTÊNSIAS - SÃO ROQUE-SP - Área

Total 1.500 m<sup>2</sup> - Área Construída 362 m<sup>2</sup>**PREÇO DE VENDA:** R\$ 1.300.000,00

Casa em condomínio contendo: 4 dormitórios, uma suíte completa e suíte master com banheira de hidromassagem, sala ampla com pé direito duplo, lavabo, cozinha, quarto de empregada, piscina, churrasqueira e WC para área externa. Condomínio com infraestrutura completa. Quatro lagos, barco a remo e pedalinhos, cachoeira, duas quadras de tênis e uma poliesportiva, mini zôo, quadra de bocha, duas piscinas, horta e pomar comunitários, churrasqueiras e quiosques. Documentação 100% para Financiamento.

**SOBRE O CONDOMÍNIO:**

Condomínio de casas em linda área de 292.000m<sup>2</sup> em meio a exuberante natureza, na Estância Turística de São Roque. Área verde preservada e área comum de 200.000m<sup>2</sup>. Apenas 80 unidades (terrenos) prontas para construir. Todos os terrenos iguais com 1.500m<sup>2</sup> de área privativa e 2.150m<sup>2</sup> de participação nas áreas comuns, com 23 casas prontas e em construção.

Localizado no Km 54 da Rodovia Raposo Tavares a apenas 50 minutos de São Paulo.



[http://www.brtimoveis.com.br/condominios-fechados-jardim-cardoso-\(mailasqui\)-s%C3%A3o-roque-sp/1476432](http://www.brtimoveis.com.br/condominios-fechados-jardim-cardoso-(mailasqui)-s%C3%A3o-roque-sp/1476432)

**BRT IMOVEIS NEGOCIOS IMOBILIARIOS SS LTD**

Rua Monsenhor Antonio Pepe, 128 São Roque

Jardim Bela Vista - CEP: 18.134-210

(11) 4784-2580

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**ELEMENTO 02****Condomínio Sítio das Hortências, São Roque, SP****Chácara com 4 Quartos à Venda, 3000 m<sup>2</sup> por R\$ 1.050.000****COD. 12696 A/C 400 m2.**

Infra-estrutura Completa, Ruas Internas com Guias-Sarjetas, Iluminação e Muita Arborização, 04 Lagos, Barco a Remo-Pedalinho, Cachoeira, 02 Quadras de Tênis e 01 Poliesportiva, Mini-Zoológico, Pista de Cooper, 02 Campos de Futebol Gramados, 02 Piscinas, Playground, Quadra de Bocha, Horta e Pomar Comunitários, Churrasqueiras, Quiosques, Salão de Jogos e Vestiários, Linda Chácara com Vista para os Lagos, em Alvenaria com 04 Suítes, Salas em 04 Ambientes(120m<sup>2</sup>)com Lareira, Copa/Cozinha, Lavabo,Lavanderia, Varanda. No Lazer Piscina 12x6, Área de Churrasqueira, Pomar, Jardim e Casa de Caseiro, obs: aceita imóvel até 40%do valor, nâs seguintes Regiões: Ibirapuera, Jardins, Itaim Bibi, JD Bela Vista, Litoral.



(11) 4712-5677 – Anderson

Preço R\$ 1.050.000

Morada do Sol Empreendimentos Imobiliários CRECI: 13846-J-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-4-quartos-sao-roque-bairros-sao-roque-com-garagem-3000m2-venda-RS1050000-id-52747763/>

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**ELEMENTO 03**

CHÁCARA LINDA CONDOMÍNIO EM SÃO ROQUE

R\$ 990.000

- Código 1164 Terreno 1500 M<sup>2</sup> A/C 350 M<sup>2</sup> Dormitórios 4 Suítes 2
- Condomínio 620 IPTU Mensal 120 Documento Escritura Definitiva

Descrição do imóvel

Lindo local, aprazível, bem localizado, próximo ao centro da cidade de São Roque, possui 4 amplos dormitórios, sendo dois destes tipo suite, living para vários ambientes, cozinha planejada, copa, área de serviço e espaço multi uso.

**ÁREA EXTERNA SOCIAL AGRADÁVEL**

Área externa social é bastante agradável, com salão para festas e jogos, mesa de bilhar, espaço gourmet, sauna seca e a vapor, jardins gramados, a piscina tamanho 4 x 8, em azulejos, com deck seco revestido por pedras tipo mineira é colocada de forma a receber luz solar o dia todo.

Propriedade toda cercada por alambrados e cerca viva.



<http://www.sugstaonegocios.com.br/imoveis/sitio-das-hortencias-em-sao-roque>

Colinas de Ibiúna  
 Rod. Bunjiro Nakao, km 65,5 Alameda da Contorno, 3155  
 Tels: 15 3248-1193 / 15 3241-5307  
 Cel.: 15 99700-4008 / 11 99907-0793  
[augusto@sugstaonegocios.com.br](mailto:augusto@sugstaonegocios.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO, CPF nº 024.122.088-88, sob o número de registro 304/2023-83, 2015.8.26.0000 e código 5A4E4E8F. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012023-83, 2015.8.26.0000 e código 5A4E4E8F.



**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**ELEMENTO 04**CO00172 - CONDOMÍNIO SITIO DAS HORTÊNSIAS - SÃO ROQUE-SP - Área do Terreno: 1.500 m<sup>2</sup>

- **Cód Busca:** 3818016V
- **Cidade/UF:** São Roque /SP
- **Dormitórios:** 4
- **Banheiros:** 4

**PREÇO DE VENDA:** R\$ 750.000,00 (acabada R\$ 850.000,00)  
A/C 265 m<sup>2</sup>

Casa em construção com 04 dormitórios, sendo 02 quartos de solteiro e 02 suítes com sacada espaçosa. Sala, sala de jantar, cozinha, banheiro e lavabo. Banheiro de empregada, lavanderia e churrasqueira. Em fase de Acabamento.

**SOBRE O CONDOMÍNIO:**

Condomínio de casas em linda área de 292.000m<sup>2</sup> em meio a exuberante natureza, na Estância Turística de São Roque. Área verde preservada e área comum de 200.000m<sup>2</sup>. Apenas 80 unidades (terrenos) prontas para construir. Todos os terrenos iguais com 1.500m<sup>2</sup> de área privativa e 2.150m<sup>2</sup> de participação nas áreas comuns, com 23 casas prontas e em construção.

Localizado no Km 54 da Rodovia Raposo Tavares a apenas 50 minutos de São Paulo.



BRT Imóveis - Graziete  
atendimento@brtimoveis.com.br  
(011) 4784-2580

<http://jeonline.com.br/imovel/664/co00172--condominio-sitio-das-hortensias--sao-roque-sp>

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**ELEMENTO 05**

**JZ Imóveis**

**Fone:** (11) 4712-2230 / (11) 4712-0966

**E-mail:** contato@jzmoveis.com.br

**Endereço:** Av. Varanguera, 520, Jd. Guaçú - São Roque - SP

**CRECI:**25414-

**Corretor:** Mara

**Área do Terreno:** 1.500 m2

**Valor:** 160.000,00

**[www.jzmoveis.com.br](http://www.jzmoveis.com.br)**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO, em 11/11/2016 às 09:45:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012023-83.2015.8.26.0000 e código SA.474444.

Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**ELEMENTO 06**

**K.R. EMPREENDIMENTOS S/C LTDA**

TABELA DE VENDAS DE UNIDADES (TERRENOS):

PREÇO TOTAL:	R\$ 250.000,00(duzentos e cinquenta mil reais)
PREÇO À VISTA:	R\$ 210.000,00(duzentos e dez mil reais)

PAGAMENTOS À PRAZO:

- 1)
 

ENTRADA= R\$ 70.000,00
SALDO = 60 PARCELAS MENSASIS, SEM JUROS, FIXAS DE R\$ 3.000,00 CADA UMA.
  
- 2)
 

ENTRADA = R\$ 50.000,00
SALDO = 50 PARCELAS MENSASIS, SEM JUROS, FIXAS DE R\$4.000,00 CADA UMA.
  
- 3)
 

ENTRADA = R\$ 35.000,00
SALDO= 40 PARCELAS MENSASIS, SEM JUROS, FIXAS DE R\$ 5.375,00 CADA UMA.

Notas:

- 1)Tabela provisória sujeita a alterações;
- 2)Qualquer proposta só terá validade após a aceitação expressa da Proprietária.
- 3) Esta tabela entrará em vigor a partir de Julho de 2016.

RUA ANTONIO SARTORI, N° 1000 – MAILASQUI - CEP:18130-000 - FONE: 4714-0870 - FONE/FAX: 4714-0213- SÃO ROQUE - SP

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012023-83.2015.8.26.0000 e código SA.474488. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012023-83.2015.8.26.0000 e código SA.474488.

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**Cálculo do Preço Unitário de Terreno dos Dados de Mercado**

	1	2	3	4	5	6	7	8
	Elemento	Preço R\$	Ff	Área Terreno m²	Padrão Acabamento	Idade Aparente (anos)	Vida Útil (anos)	Área Construída m²
<input checked="" type="checkbox"/>	1	R\$ 1.300.000,00	0,90	1500,00	Casa - Padrão Fino (med)	15,00	60,00	362,00
<input checked="" type="checkbox"/>	2	R\$ 1.050.000,00	0,90	3000,00	Casa - Padrão Médio (max)	20,00	70,00	400,00
<input checked="" type="checkbox"/>	3	R\$ 990.000,00	0,90	1500,00	Casa - Padrão Superior (min)	8,00	70,00	350,00
<input checked="" type="checkbox"/>	4	R\$ 850.000,00	0,90	1500,00	Casa - Padrão Superior (med)	0,00	70,00	265,00
<input checked="" type="checkbox"/>	5	R\$ 160.000,00	0,90	1500,00	Casa - Padrão Superior (max)	0,00	5,00	0,00
<input checked="" type="checkbox"/>	6	R\$ 210.000,00	0,90	1500,00	Barraco - Padrão Rustino (min)	0,00	5,00	0,00

9	10	11	12	13	14	15	16	
Estado Conservação	Coefficiente Conservação %	K	R	Foc	Índice EVV	Benfeitorias R\$	Preço Terreno R\$	Preço Unitário de Terreno R\$/m2
b	0,32	0,841	0,20	0,8728	2,4360	R\$ 997.244,13	R\$ 172.755,87	R\$ 115,17
c	2,52	0,796	0,20	0,8366	1,5600	R\$ 676.371,91	R\$ 268.628,09	R\$ 89,54
b	0,32	0,933	0,20	0,9467	1,5720	R\$ 674.834,92	R\$ 216.165,08	R\$ 144,11
a	0,00	1,000	0,20	1,0000	1,7760	R\$ 609.775,30	R\$ 155.224,70	R\$ 103,48
a	0,00	1,000	0,00	1,0000	1,9800	R\$ -	R\$ 144.000,00	R\$ 96,00
a	0,00	1,000	0,00	1,0000	0,0600	R\$ -	R\$ 189.000,00	R\$ 126,00

**Homogeneização dos Elementos**

1	2	3				4				5			
Elemento	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. Comp	Fator Transp	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pe	Fator Prof.	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2
1	115,17	1,00	1,0000	0,00	115,17	50,00	1,0000	0,00	115,17	30,00	0,9013	-11,37	103,80
2	89,54	1,00	1,0000	0,00	89,54	50,00	1,0000	0,00	89,54	60,00	0,9013	-8,84	80,70
3	144,11	1,00	1,0000	0,00	144,11	50,00	1,0000	0,00	144,11	30,00	0,9013	-14,23	129,88
4	103,48	1,00	1,0000	0,00	103,48	50,00	1,0000	0,00	103,48	30,00	0,9013	-10,22	93,26
5	96,00	1,00	1,0000	0,00	96,00	50,00	1,0000	0,00	96,00	30,00	0,9013	-9,48	86,52
6	126,00	1,00	1,0000	0,00	126,00	50,00	1,0000	0,00	126,00	30,00	0,9013	-12,44	113,56
Média	112,38				112,38				112,38				101,29
Des. Padrão	20,34		<input checked="" type="checkbox"/>		20,34		<input checked="" type="checkbox"/>		20,34		<input checked="" type="checkbox"/>		18,33
Coef. Var.	18,10%				18,10%				18,10%				18,10%

6				7			8	9
Fator Esquina				Fator Area			Un. Final Homog	Fator Final Resultante
K	Fator Esquina	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Ca	Variação R\$/m2	Vu R\$/m2	Vu R\$/m2	
1,00	1,0000	0,00	115,17	1,000	0,00	115,17	103,80	0,90
1,00	1,0000	0,00	89,54	1,000	0,00	89,54	80,70	0,90
1,00	1,0000	0,00	144,11	1,000	0,00	144,11	129,88	0,90
1,00	1,0000	0,00	103,48	1,000	0,00	103,48	93,26	0,90
1,00	1,0000	0,00	96,00	1,000	0,00	96,00	86,52	0,90
1,00	1,0000	0,00	126,00	1,000	0,00	126,00	113,56	0,90
<input checked="" type="checkbox"/>			112,38	<input checked="" type="checkbox"/>		112,38	101,29	
			20,34			20,34	18,33	
			18,10%			18,10%	18,10%	
Limite Inferior - 30% :							70,90	
Limite Superior + 30% :							131,67	
Discrepantes:							não há	
Média Saneada :							101,29	

Este documento é cópia não controlada. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código SA.474488. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código SA.474488.

Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente

Perícias Ambientais

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**V.2 – Avaliação do Imóvel “A” – Lotes n.º 05, 06 e 07**

1		3			4			5			6			7							
		Fator Transposição			Fator Profundidade			Fator Esquina			Fator Testada			Valor Estimado							
Elemento	Valor Unitário Final	I.F. comparativo	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	K	Fator Esquina	Variação R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu R\$/m2							
Avaliando	101,29	1	1,0000	0,00	50,96	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	88,30	0,9010	-10,03	112,42							
Valor Benefeitorias - Lote Avaliando																					
1		2	3	4		5	6	7	8	9	10	11	12								
Elemento	Area Terreno	Area Construida	Padrão Acabamento		Vida Aparente	Vida Util	Estado Conservação	K	R	Foc	Indice EVV	Benefeitorias									
Avaliando	4500,00	700,00	Casa - Padrão Superior (med)		22,00	70,00	c	0,774	0,20	0,819	1,776	R\$	1.319.185,59								
Avaliando		Intervalo de Confiança		Fator Comercialização		Valor Terreno		R\$		505.890,00		Valor Benefeitorias		R\$		1.319.185,59					
I.F. Avaliando =		e = tn-1,α/2,(σ/√y)		1,0222		Valor Venda		R\$		1.865.592,27		Valor Venda Final		R\$		1.865.500,00					
Fp =	88,30	n		5,00		Fator Comercialização		1,0222		Valor Terreno		R\$		505.890,00		Valor Benefeitorias		R\$		1.319.185,59	
Area	4.500,00	mx		112,42		Fator Comercialização		1,0222		Valor Venda		R\$		1.865.592,27		Valor Venda Final		R\$		1.865.500,00	
Pmi	30,00	α		20%		Fator Comercialização		1,0222		Valor Terreno		R\$		505.890,00		Valor Benefeitorias		R\$		1.319.185,59	
Pma	60,00	tn-1,α/2		1,4759		Fator Comercialização		1,0222		Valor Venda		R\$		1.865.592,27		Valor Venda Final		R\$		1.865.500,00	
f	0,15	σ		18,33		Fator Comercialização		1,0222		Valor Terreno		R\$		505.890,00		Valor Benefeitorias		R\$		1.319.185,59	
p	0,50	e		9,83%		Fator Comercialização		1,0222		Valor Venda		R\$		1.865.592,27		Valor Venda Final		R\$		1.865.500,00	
Fr	15,00	Amplitude		19,65%		Fator Comercialização		1,0222		Valor Terreno		R\$		505.890,00		Valor Benefeitorias		R\$		1.319.185,59	
															<b>GRAU III DE PRECISÃO</b>						

**V.3 – Avaliação do Imóvel “B” – Lotes n.º 19**

1		3			4			5			6			7							
		Fator Transposição			Fator Profundidade			Fator Esquina			Fator Testada			Valor Estimado							
Elemento	Valor Unitário Final	I.F. comparativo	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	K	Fator Esquina	Variação R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu R\$/m2							
Avaliando	101,29	1	1,0000	0,00	50,00	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	30,00	0,9010	-10,03	112,42							
Valor Benefeitorias - Lote Avaliando																					
1		2	3	4		5	6	7	8	9	10	11	12								
Elemento	Area Terreno	Area Construida	Padrão Acabamento		Vida Aparente	Vida Util	Estado Conservação	K	R	Foc	Indice EVV	Benefeitorias									
Avaliando	1500,00	0,00	Barraco - Padrão Rustino (min)		0,00	5,00	a	0,000	0,00	0,000	0,060	R\$	-								
Avaliando		Intervalo de Confiança		Fator Comercialização		Valor Terreno		R\$		168.630,00		Valor Benefeitorias		R\$		-					
I.F. Avaliando =		e = tn-1,α/2,(σ/√y)		1,0222		Valor Venda		R\$		172.373,59		Valor Venda Final		R\$		172.300,00					
Fp =	30,00	n		5,00		Fator Comercialização		1,0222		Valor Terreno		R\$		168.630,00		Valor Benefeitorias		R\$		-	
Area	1.500,00	mx		112,42		Fator Comercialização		1,0222		Valor Venda		R\$		172.373,59		Valor Venda Final		R\$		172.300,00	
Pmi	30,00	α		20%		Fator Comercialização		1,0222		Valor Terreno		R\$		168.630,00		Valor Benefeitorias		R\$		-	
Pma	60,00	tn-1,α/2		1,4759		Fator Comercialização		1,0222		Valor Venda		R\$		172.373,59		Valor Venda Final		R\$		172.300,00	
f	0,15	σ		18,33		Fator Comercialização		1,0222		Valor Terreno		R\$		168.630,00		Valor Benefeitorias		R\$		-	
p	0,50	e		9,83%		Fator Comercialização		1,0222		Valor Venda		R\$		172.373,59		Valor Venda Final		R\$		172.300,00	
Fr	15,00	Amplitude		19,65%		Fator Comercialização		1,0222		Valor Terreno		R\$		168.630,00		Valor Benefeitorias		R\$		-	
															<b>GRAU III DE PRECISÃO</b>						

Este documento é cópia não controlada. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código SA474444. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código SA474444.

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**V.4 – Avaliação do Imóvel “C” – Lotes n.º 20**

1		3			4			5			6			7	
		Fator Transposição			Fator Profundidade			Fator Esquina			Fator Testada			Valor Estimado	
Elemento	Valor Unitário Final	I.F. comparativo	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	K	Fator Esquina	Variação R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu R\$/m2	
Avaliando	101,29	1	1,0000	0,00	50,00	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	30,00	0,9010	-10,03	112,42	
Valor Benefeitorias - Lote Avaliando															
1		2	3	4		5	6	7	8	9	10	11	12		
Elemento		Area Terreno	Area Construida	Padrão Acabamento		Vida Aparente	Vida Util	Estado Conservação	K	R	Foc	Indice EVV	Benefeitorias		
Avaliando		1500,00	0,00	Barraco - Padrão Rustino (min)		0,00	5,00	a	0,000	0,00	0,000	0,060	R\$ -		
Avaliando		Intervalo de Confiança			Fator Comercialização			Valor Terreno		R\$	168.630,00				
I.F. Avaliando =		e = tn-1,α/2,(σ/√y)			1,0222			Valor Benefeitorias		R\$	-				
Fp =	30,00	n	5,00					Valor Venda		R\$	172.373,59				
Area	1.500,00	mx	112,42					Valor Venda Final		R\$	172.300,00				
Pmi	30,00	α	20%												
Pma	60,00	tn-1,α/2	1,4759												
f	0,15	σ	18,33												
p	0,50	e	9,83%												
Fr	15,00	Amplitude	19,65%												

**V.5 – Avaliação do Imóvel “D” – Lotes n.º 52**

1		3			4			5			6			7	
		Fator Transposição			Fator Profundidade			Fator Esquina			Fator Testada			Valor Estimado	
Elemento	Valor Unitário Final	I.F. comparativo	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	K	Fator Esquina	Variação R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu R\$/m2	
Avaliando	101,29	1	1,0000	0,00	28,70	1,0220	2,23	1,00	1,0000	0,00	52,27	0,9010	-10,03	109,74	
Valor Benefeitorias - Lote Avaliando															
1		2	3	4		5	6	7	8	9	10	11	12		
Elemento		Area Terreno	Area Construida	Padrão Acabamento		Vida Aparente	Vida Util	Estado Conservação	K	R	Foc	Indice EVV	Benefeitorias		
Avaliando		1500,00	0,00	Barraco - Padrão Rustino (min)		0,00	5,00	a	0,000	0,00	0,000	0,060	R\$ -		
Avaliando		Intervalo de Confiança			Fator Comercialização			Valor Terreno		R\$	164.610,00				
I.F. Avaliando =		e = tn-1,α/2,(σ/√y)			1,0222			Valor Benefeitorias		R\$	-				
Fp =	52,27	n	5,00					Valor Venda		R\$	168.264,34				
Area	1.500,00	mx	109,74					Valor Venda Final		R\$	168.200,00				
Pmi	30,00	α	20%												
Pma	60,00	tn-1,α/2	1,4759												
f	0,15	σ	18,33												
p	0,50	e	10,07%												
Fr	15,00	Amplitude	20,13%												

Este documento é cópia não controlada. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código SA.474488F.

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**V.6 – Avaliação do Imóvel “E” – Lotes n.º 53**

Valor Estimado - Lote Avaliando														
1	2	3			4			5			6			7
Elemento	Valor Unitário Final	I.F. comparativo	Fator Transp.	Varição R\$/m2	Pe	Fator Profund.	Varição R\$/m2	K	Fator Esquina	Varição R\$/m2	Fp	Fator Testada	Varição R\$/m2	Valor Estimado Vu R\$/m2
Avaliando	101,29	1	1,0000	0,00	32,33	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	46,40	0,9010	-10,03	112,42

Valor Benefeitorias - Lote Avaliando												
1	2	3	4		5	6	7	8	9	10	11	12
Elemento	Area Terreno	Area Construida	Padrão Acabamento		Vida Aparente	Vida Util	Estado Conservação	K	R	Foc	Indice EVV	Benefeitorias
Avaliando	1500,00	0,00	Barraco - Padrão Rustino (min)		0,00	5,00	a	0,000	0,00	0,000	0,060	R\$ -

<b>Avaliando</b>	<b>Intervalo de Confiança</b>	<b>Fator Comercialização</b>	<b>Valor Terreno</b>	<b>R\$</b>	<b>168.630,00</b>
I.F. Avaliando = 1,00	$e = tn-1, \alpha/2, (\sigma^2/ny)$	1,0222	Valor Benefeitorias	R\$	-
Fp = 46,40	n 5,00	<b>GRAU III DE PRECISÃO</b>	<b>Valor Venda</b>	<b>R\$</b>	<b>172.373,59</b>
Area 1.500,00	mx 112,42		<b>Valor Venda Final</b>	<b>R\$</b>	<b>172.300,00</b>
Pmi 30,00	$\alpha$ 20%				
Pma 60,00	$tn-1, \alpha/2$ 1,4759				
f 0,15	$\sigma$ 18,33				
p 0,50	e 9,83%				
Fr 15,00	Amplitude 19,65%				

**V.6 – Avaliação do Imóvel “F” – Lotes n.º 58**

Valor Estimado - Lote Avaliando														
1	2	3			4			5			6			7
Elemento	Valor Unitário Final	I.F. comparativo	Fator Transp.	Varição R\$/m2	Pe	Fator Profund.	Varição R\$/m2	K	Fator Esquina	Varição R\$/m2	Fp	Fator Testada	Varição R\$/m2	Valor Estimado Vu R\$/m2
Avaliando	101,29	1	1,0000	0,00	44,78	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	33,50	0,9010	-10,03	112,42

Valor Benefeitorias - Lote Avaliando												
1	2	3	4		5	6	7	8	9	10	11	12
Elemento	Area Terreno	Area Construida	Padrão Acabamento		Vida Aparente	Vida Util	Estado Conservação	K	R	Foc	Indice EVV	Benefeitorias
Avaliando	1500,00	0,00	Barraco - Padrão Rustino (min)		0,00	5,00	a	0,000	0,00	0,000	0,060	R\$ -

<b>Avaliando</b>	<b>Intervalo de Confiança</b>	<b>Fator Comercialização</b>	<b>Valor Terreno</b>	<b>R\$</b>	<b>168.630,00</b>
I.F. Avaliando = 1,00	$e = tn-1, \alpha/2, (\sigma^2/ny)$	1,0222	Valor Benefeitorias	R\$	-
Fp = 33,50	n 5,00	<b>GRAU III DE PRECISÃO</b>	<b>Valor Venda</b>	<b>R\$</b>	<b>172.373,59</b>
Area 1.500,00	mx 112,42		<b>Valor Venda Final</b>	<b>R\$</b>	<b>172.300,00</b>
Pmi 30,00	$\alpha$ 20%				
Pma 60,00	$tn-1, \alpha/2$ 1,4759				
f 0,15	$\sigma$ 18,33				
p 0,50	e 9,83%				
Fr 15,00	Amplitude 19,65%				

Este documento é cópia não controlada. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012023-93.2015.8.26.0000 e código SA.474488F.

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**VI – CONCLUSÃO**

Diante dos cálculos e considerações técnicas acima, resta a concluir que o JUSTO VALOR DE MERCADO dos imóveis *sub-judice*, com referência ao mês de dezembro de 2016, será de:

- Imóvel “A” – Residência + Lotes n.º 5, 6 e 7 = R\$ 1.865.500,00 (um milhão oitocentos e sessenta e cinco mil e quinhentos reais);

- Imóvel “B” – Lote n.º 19 = R\$ 172.300,00 (cento e setenta e dois mil e trezentos reais);

- Imóvel “C” – Lote n.º 20 = R\$ 172.300,00 (cento e setenta e dois mil e trezentos reais);

- Imóvel “D” – Lote n.º 52 = R\$ 168.200,00 (cento e sessenta e oito mil e duzentos reais);

- Imóvel “E” – Lote n.º 53 = R\$ 172.300,00 (cento e setenta e dois mil e trezentos reais);

- Imóvel “F” – Lote n.º 58 = R\$ 172.300,00 (cento e setenta e dois mil e trezentos reais).

Escritórios: e-mail: [mgoengenharia@bol.com.br](mailto:mgoengenharia@bol.com.br) Cel.: (19) 99775-1871 32  
 São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 32, 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 em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

**VII – RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES**

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

**VIII – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL****VIII. 1 - Limitações e Reservas Técnicas do Trabalho**

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade da equipe autora do presente trabalho solicita-se que seja ela expressamente consultada 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.

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

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 do proprietário.

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 sem a expressa autorização do Juízo.

## **VIII.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 signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;

**Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente**

Perícias Ambientais

**Engenheiro Mateus Galante Olmedo**

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

- e- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f- 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.

**IX – ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente Laudo Pericial, que é composto por **35 (trinta e cinco)** folhas, todas assinadas digitalmente.

Sem mais, renovo protestos de estima e considerações.

Termos em que  
P. E. Deferimento.

**São Paulo, 13 de dezembro de 2016.**

**Perito Judicial - MATEUS GALANTE OLMEDO**