

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, 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: **0003235-78.2019.8.26.0011**

Reqte.: **Condomínio Residencial Jardim Guedala**

Reqdo.: **Antonia Dirce Gatti**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro Civil - CREA 50607889 42/D-SP e Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI/SP 196044, 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 81, localizado no 8º andar do Edifício Grapia, Bloco 2, integrante do Residencial Jardim Guedala, situado na Rua Dom Armando Lombardi, n.º 390, Jardim Namba, nesta cidade e Comarca de São Paulo, Capital, conforme descrição detalhada a seguir.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

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

II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SUB-JUDICE

“IMÓVEL: O APARTAMENTO N.º 81, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO GRAPIA, BLOCO 2, integrante do RESIDENCIAL JARDIM GUEDALA, situado à RUA DOM ARMANDO LOMBASRDIO, n.º 390,0 no Jardim Mamba, no 13º Subdistrito, Butantã, com a área privativa de 60,112 m², área comum de 41,068 m², área total de 101,180 m², cabendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,014198, e ainda o direito a guarda e estacionamento de um veículo de passeio em lugar indeterminado, na garagem coletiva localizada no pavimento térreo, com auxílio de manobrista, estando a fração ideal correspondente a citada vaga, computada na fração ideal do apartamento”. Conforme transcrição *in verbis* da matrícula do imóvel de n.º 81.107 do 18º CRI da Capital, juntada às fls. 34 e seg. dos autos.

Através da vistoria técnica realizada *in loco*, este Perito Judicial pode constatar que trata-se o imóvel *sub-judice* de um apartamento residencial do tipo “Apartamento Padrão”, composto de: 02 dormitórios, banheiro social, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, varanda, wc de empregada e depósito, bem como direito a uma vaga de garagem situado no piso térreo; classificado de um modo geral no padrão: “Apartamento Médio c/ elevador (-)” segundo os critérios de classificação das construções do IBAPE/SP; Estado de Conservação “D” – Entre Regular e Reparos Simples; Idade Aparente estimada em nossa sensibilidade de aproximadamente 30 anos, melhor demonstrado através do levantamento fotográfico em anexo.

Conforme informações colhidas na data da vistoria técnica, o Condomínio onde se situa o apartamento *sub-judice* é composto por 02 torres, contendo cada torre 08 andares com 04 apartamentos cada, piso térreo onde se situam as vagas garagens, possuindo ainda a título de área comum: salão de festas, academia e quadra poli esportiva, melhor demonstrados através do levantamento fotográfico a seguir.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

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

A região onde está inserido o apartamento *sub-judice* possui alta densidade demográfica, mais precisamente do **Setor 01, Quadra 382, I. F. 871,00**, situado numa região mista da cidade, consistente em sua grande maioria de unidades verticais multifamiliares, prédios de escritórios e pequenos estabelecimentos comerciais.

- Dos melhoramentos públicos existentes no imóvel: rede d'água – **SIM**; rede de esgoto - **SIM**; rede elétrica – **SIM**; sistema telefônico – **SIM**; transporte público – **SIM**; coleta de lixo – **SIM**; meio fio (guias e sarjetas) – **SIM**; calçada – **SIM**; asfalto ou outro pavimento – **SIM**.



Foto 01 – Vista parcial da situação do imóvel *sub-judice*



Fotos 02/03 – Vistas parciais externas do Condomínio onde se situada a imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

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

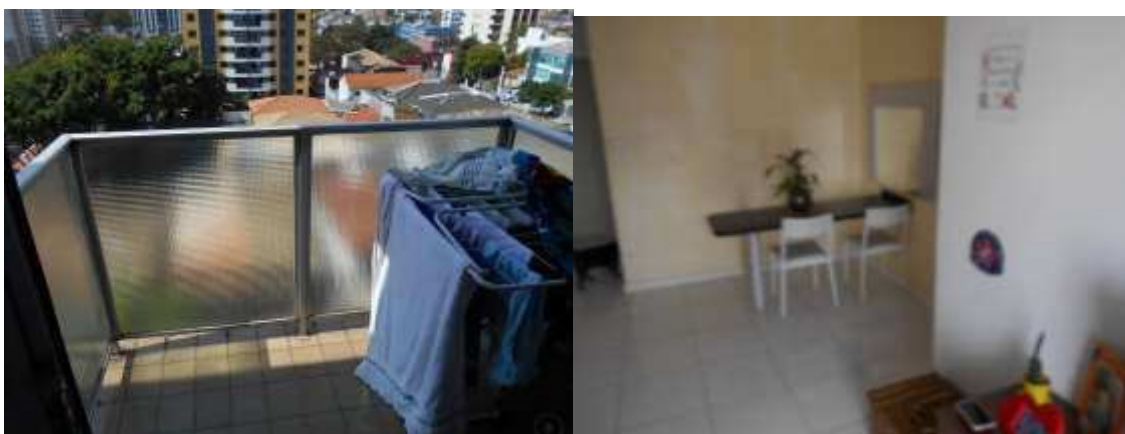


Fotos 04/09 - Vistas parciais internas do apartamento *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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*

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



Fotos 10/13 - Outras parciais internas do apartamento *sub-judice*



Fotos 14/15 - Vistas parciais das vagas de garagem existentes no Condomínio onde se situa o apartamento *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

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



Fotos 16/19 - Vistas parciais das áreas de uso comum existentes no Condomínio onde se situa o apartamento *sub-judice*



Foto 20 - Vista parcial da via pública onde se situa o apartamento *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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*

Avaliações, 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, taxação, inventário, desapropriação, reavaliação de ativos, etc., pois poderão surgir valores dispersos, dependendo do enfoque do problema.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, 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

Avaliações, 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 ou 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 : 0003235782019 Pinheiros	DATA : 28/11/2019
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90	PARCELA DE BENFEITORIA : 0,80
OBSERVAÇÃO :	
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	871,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 1,00

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/11/2019				
SETOR : 101	QUADRA : 413	ÍNDICE DO LOCAL : 1.021,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua dos Três Irmãos	NÚMERO : 160				
COMP. : APJG3139	BAIRRO : Vila Progridior	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input 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 médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,380	CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) : 0,807	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M² : 108,00	ÁREA COMUM M² : 60,00	GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 168,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 1	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0		
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 790.000,00				
IMOBILIÁRIA :	Carlos Alberto Cardoso				
CONTATO :	site: www.vivareal.com.br		TELEFONE : (11)2532-8824		
OBSERVAÇÃO :					
Idade Aparente estimada pelo Perito. Área Comum estimada pelo Perito em razão do número de vagas de garagem.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-193,44	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.583,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-959,36	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.790,66
PADRÃO Fp :	-639,88	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7277
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/11/2019	
SETOR : 101	QUADRA : 412	ÍNDICE DO LOCAL : 1.036,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Eugênio Bettarello		NÚMERO : 55	
COMP : 1403	BAIRRO : Vila Progridior	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input 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:		PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior cr elev.	COEF. PADRÃO:	1,724
CONSERVAÇÃO:	b - entre novo e regular		
COEF. DEP. (k):	0,904	IDADE:	12 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	92,00	ÁREA COMUM M²	60,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	152,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
SUB-SOLOS:	0		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	900.000,00
IMOBILIÁRIA:	Divaldo Firmino		
CONTATO:	site: www.vlvareal.com.br	TELEFONE:	(94)021-0015
OBSERVAÇÃO:			
Idade Aparente estimada pelo Perito. Área Comum estimada pelo Perito em razão do número de vagas de garagem.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-280,45	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.901,12	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-2.090,21	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 :	8.804,35
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.532,58
		VARIAÇÃO :	0,5148

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
 Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019:		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/11/2019:	
SETOR : 101	QUADRA : 412	ÍNDICE DO LOCAL : 1.036,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Eugênio Battarella		NÚMERO : 55	
COMP. : AP0004	BAIRRO : Vila Progridior	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input 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 :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	ESQUINA : Não
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior cr elev.	COEF. PADRÃO :	1,724
CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular			
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE :	12 anos
FRACÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	81,00	ÁREA COMUM M² :	60,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	141,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :		0	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) :	739.000,00
IMOBILIÁRIA :	FPG Imóveis		
CONTATO :	site: www.vivareal.com.br	TELEFONE :	(9)7334-5859
OBSERVAÇÃO :			
Idade-Aparente estimada pelo Perito. Área Comum estimada pelo Perito em razão do número de vagas de garagem.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-261,55	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.773,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-1.949,37	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 :	8.211,11
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.227,17
		VARIAÇÃO :	0,5148

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/11/2019	
SETOR : 101	QUADRA : 414	ÍNDICE DO LOCAL : 1.010,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua José Janarelli		NÚMERO : 81	
COMP. : 1382	BAIRRO : Vila Progressor	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input 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 médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,380
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE :	15 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	80,00	ÁREA COMUM M² :	30,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	110,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) :	660.000,00
IMOBILIÁRIA :	Divaldo Firmão		
CONTATO :	site: www.vlvareal.com.br	TELEFONE :	(9)4021-0015
OBSERVAÇÃO :			
Idade Aparente estimada pelo Perito. Área Comum estimada pelo Perito em razão do número de vagas de garagem.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-201,27	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			7.312,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.350,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			5.050,48
PADRÃO Fp :	-710,75	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			0,6907
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA - 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/11/2019	
SETOR : 101	QUADRA : 387	ÍNDICE DO LOCAL : 931,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Pedro Gomes Cardim		NÚMERO : 128	
COMP. : 1MSMH9G	BAIRRO : Vila Provedor	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input 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 :	PROF. EQUIV. (Pe) :
TOPOGRAFIA : plano		ESQUINA : Não	
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,724
CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular		
COEF. DEP. (K) :	0,922	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO :
TAXA :		0,00	VAGAS COB. :
VAGAS DESCOB. :		2	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	128,00	ÁREA COMUM M² :	60,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	188,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	3
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :		0	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) :	950.000,00
IMOBILIÁRIA :	José Hélio Biqueira Neto		
CONTATO :	site : www.vivareal.com.br		TELEFONE : (9)7542-3401
OBSERVAÇÃO :			
Idade Aparente estimada pelo Perito. Área Comum estimada pelo Perito em razão do número de vagas de garagem.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-86,10	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			6.679,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.518,51	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			3.489,28
PADRÃO Fp :	-1.585,80	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			0,5224
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/11/2019		
SETOR : 101	QUADRA : 383	ÍNDICE DO LOCAL : 818,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Pedro Gomes Cardim	NÚMERO : 50		
COMP. : 11V3953	BAIRRO : Vila Progre diar	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input 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 médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,380	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) : 0,807	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² : 77,00	ÁREA COMUM M² : 30,00	GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 107,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 1	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 510.000,00		
IMOBILIÁRIA : Borghetti Negócios Imobiliários Ltda			
CONTATO : site: www.vivareal.com.br	TELEFONE : (11)2822-0356		
OBSERVAÇÃO :			
Idade Aparente estimada pelo Perito. Área Comum estimada pelo Perito em razão do número de vagas de garagem.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	77,25	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.961,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-668,67	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.590,22
PADRÃO Fp :	-579,39	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7700
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/11/2019	
SETOR : 101	QUADRA : 386	ÍNDICE DO LOCAL : 838,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Professor Oswaldo Teixeira		NÚMERO : 84	
COMP. : Ronaldo 86	BAIRRO : Vila Progressor	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input 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 :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,360
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,846	IDADE :	16 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	86,00	ÁREA COMUM M²	30,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	116,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	570.000,00
IMOBILIÁRIA :	Felpe		
CONTATO :	site: www.vivareal.com.br	TELEFONE :	(11)4369-7840
OBSERVAÇÃO :			
Idade Aparente estimada pelo Perito. Área Comum estimada pelo Perito em razão do número de vagas de garagem.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	46,98	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		5.965,12	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.057,96	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		4.374,35	
PADRÃO Fp :	-579,79	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		0,7333	
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

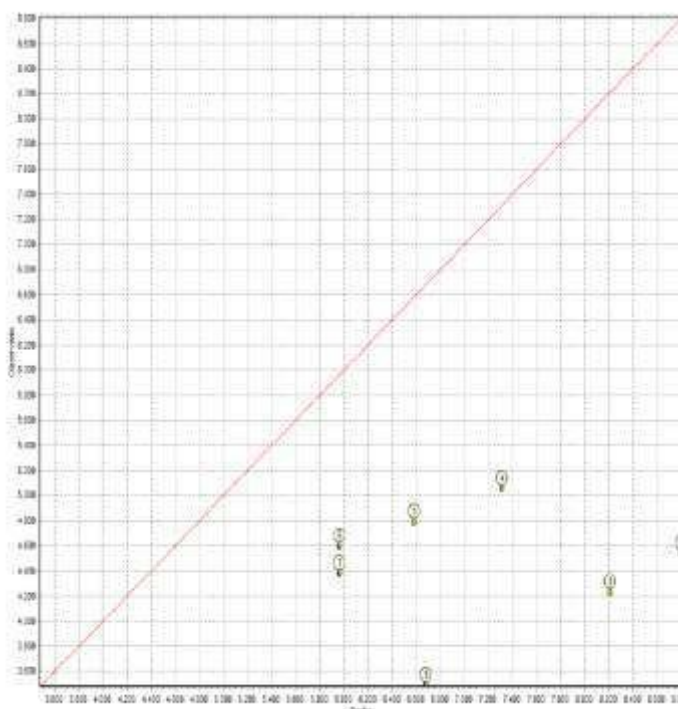
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua dos Três Irmãos ,160	6.583,33	4.790,66	0,7277
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Eugênio Bettarello ,55	8.804,35	4.532,58	0,5148
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Eugênio Bettarello ,55	8.211,11	4.227,17	0,5148
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua José Janarelli ,81	7.312,50	5.050,48	0,6907
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Pedro Gomes Cardim ,128	6.679,69	3.489,28	0,5224
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Pedro Gomes Cardim ,50	5.961,04	4.590,22	0,7700
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Professor Oswaldo Teixeira ,84	5.965,12	4.374,35	0,7333

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.583,33	4.790,66
2	8.804,35	4.532,58
3	8.211,11	4.227,17
4	7.312,50	5.050,48
5	6.679,69	3.489,28
6	5.961,04	4.590,22
7	5.965,12	4.374,35



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

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

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.073,88
 Desvio Padrão : 1.096,10
 - 30% : 4.951,71
 + 30% : 9.196,04
 Coeficiente de Variação : 15,4900

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.436,39
 Desvio Padrão : 496,68
 - 30% : 3.105,47
 + 30% : 5.767,31
 Coeficiente de Variação : 11,2000

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical
 Modalidade : Venda
 Data : 28/11/2019
 Local : São Paulo
 Cliente : 1 VC de Pinheiros
 Área m²: 60,11
 MÉDIA SANEADA (R\$): 4.436,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 4.166,06
 INTERVALO MÁXIMO : 4.706,72
 VALOR TOTAL (R\$) : **266.671,40**

GRAU DE PRECISÃO

III

V – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnicas acima apresentadas, resta concluir que o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel *sub-judice*, com referência ao mês de novembro de 2019 é de **R\$ 266.671,40 (duzentos e sessentas e seis mil seiscientos e setenta e um reais e quarenta centavos)**.

VI – RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

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

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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*

Avaliações, 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, arrendamentos, 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.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, 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, mais **01 (uma)** anexo.

Sem mais, renovo protestos de estimas e considerações.

Termos em que
P. E. Deferimento.

São Paulo, 28 de novembro de 2019.



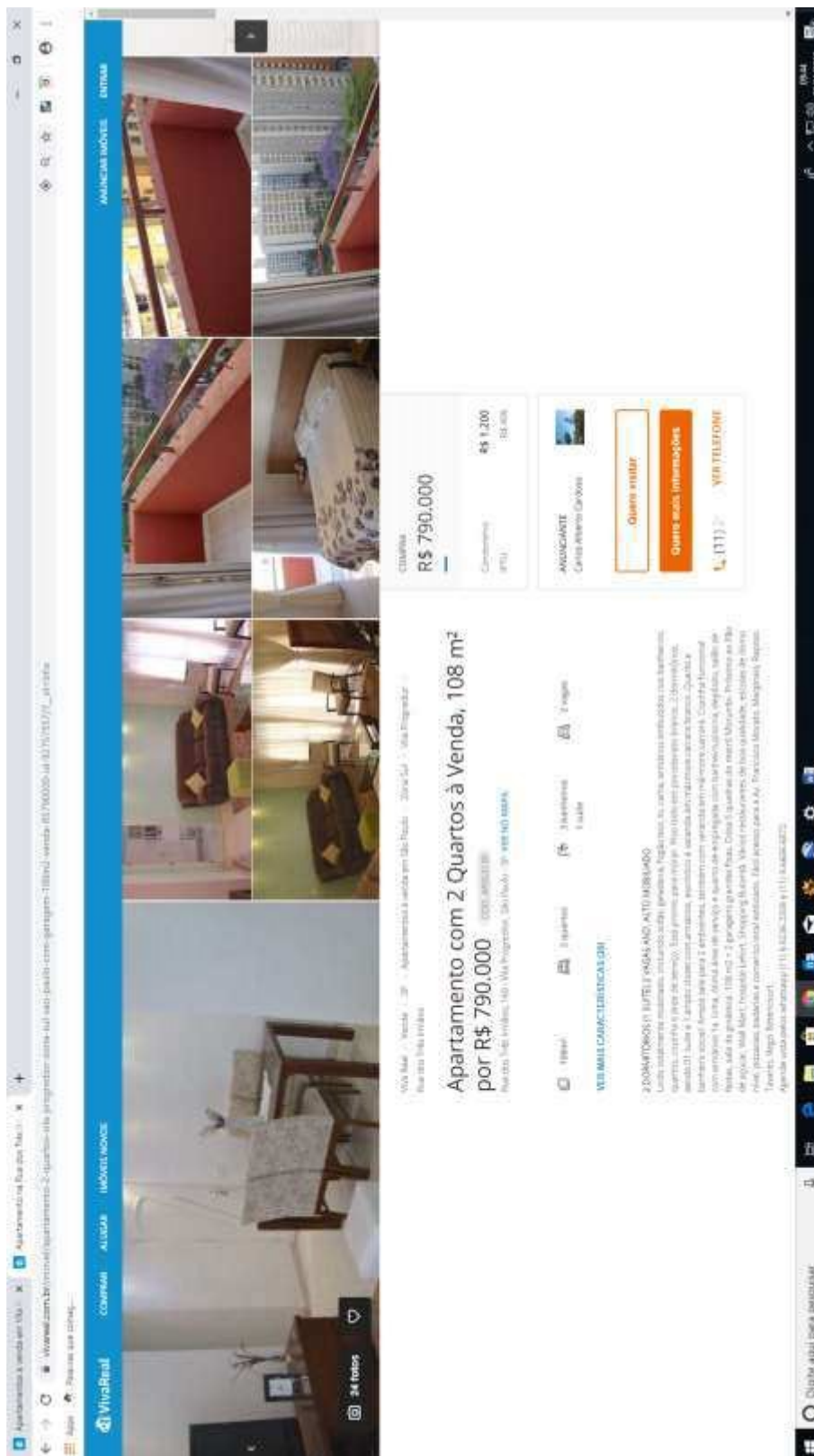
Perito Judicial - MATEUS GALANTE OLMEDO

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

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

Anexo n.º 01 – Elementos de Pesquisa



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

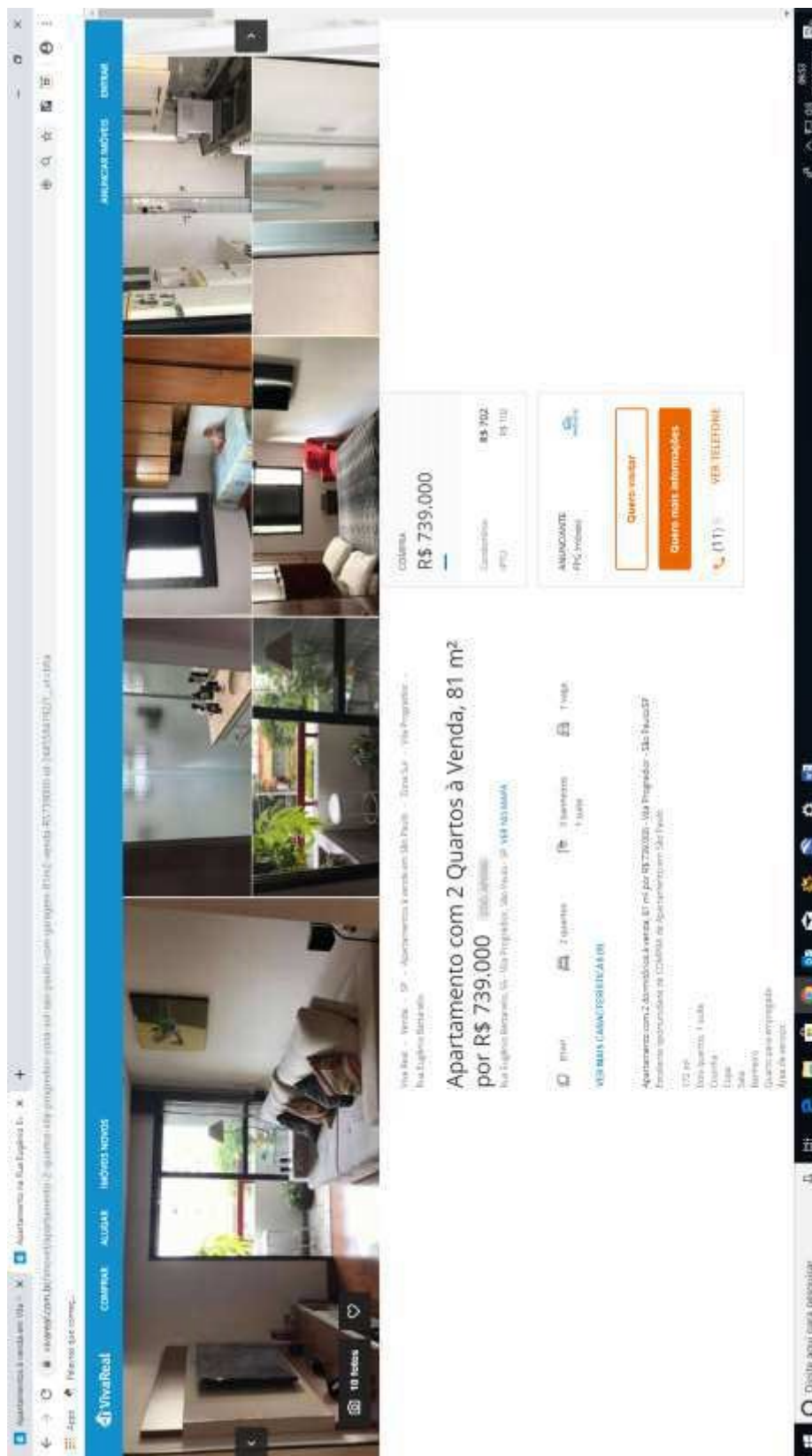
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

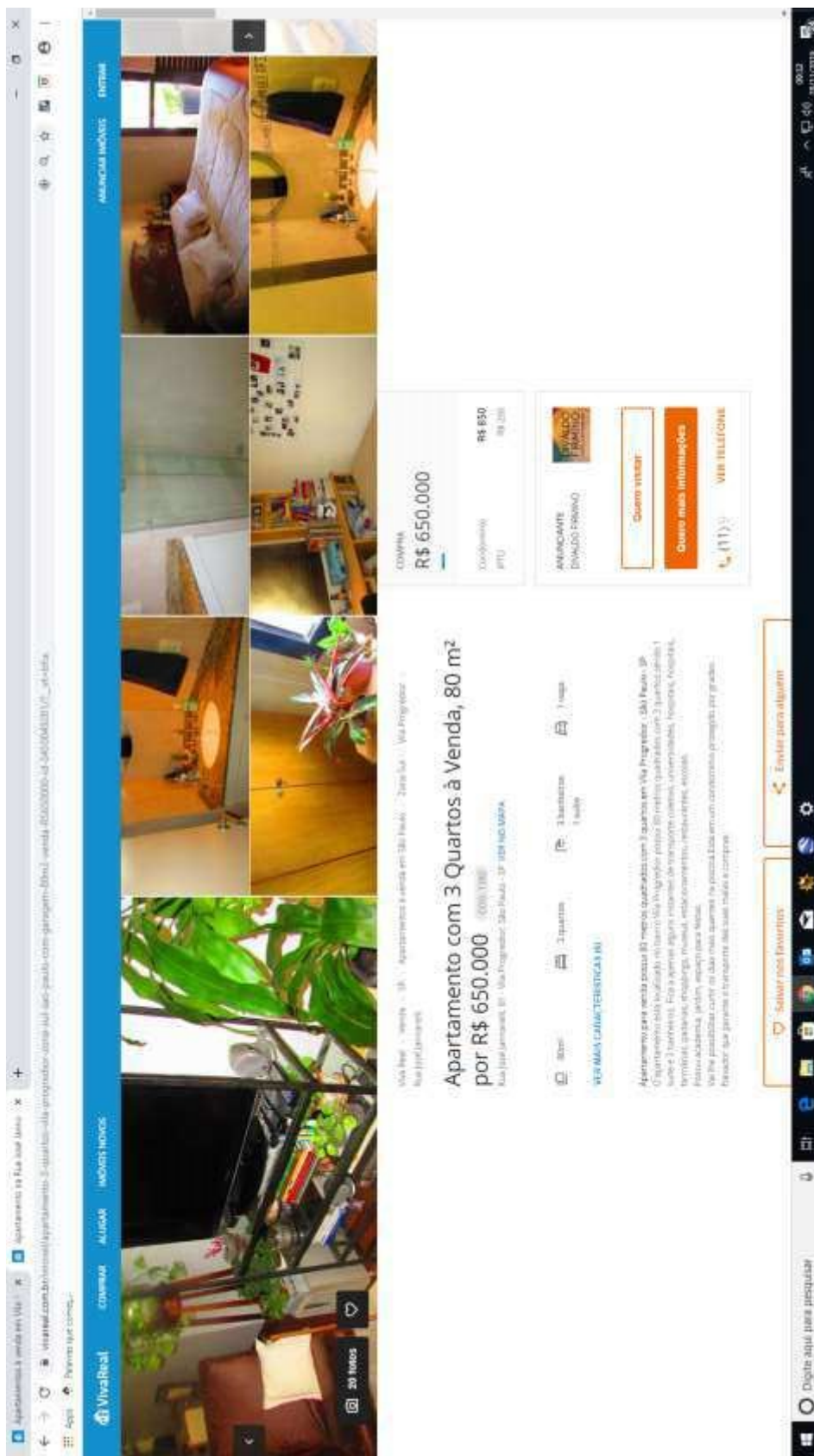
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

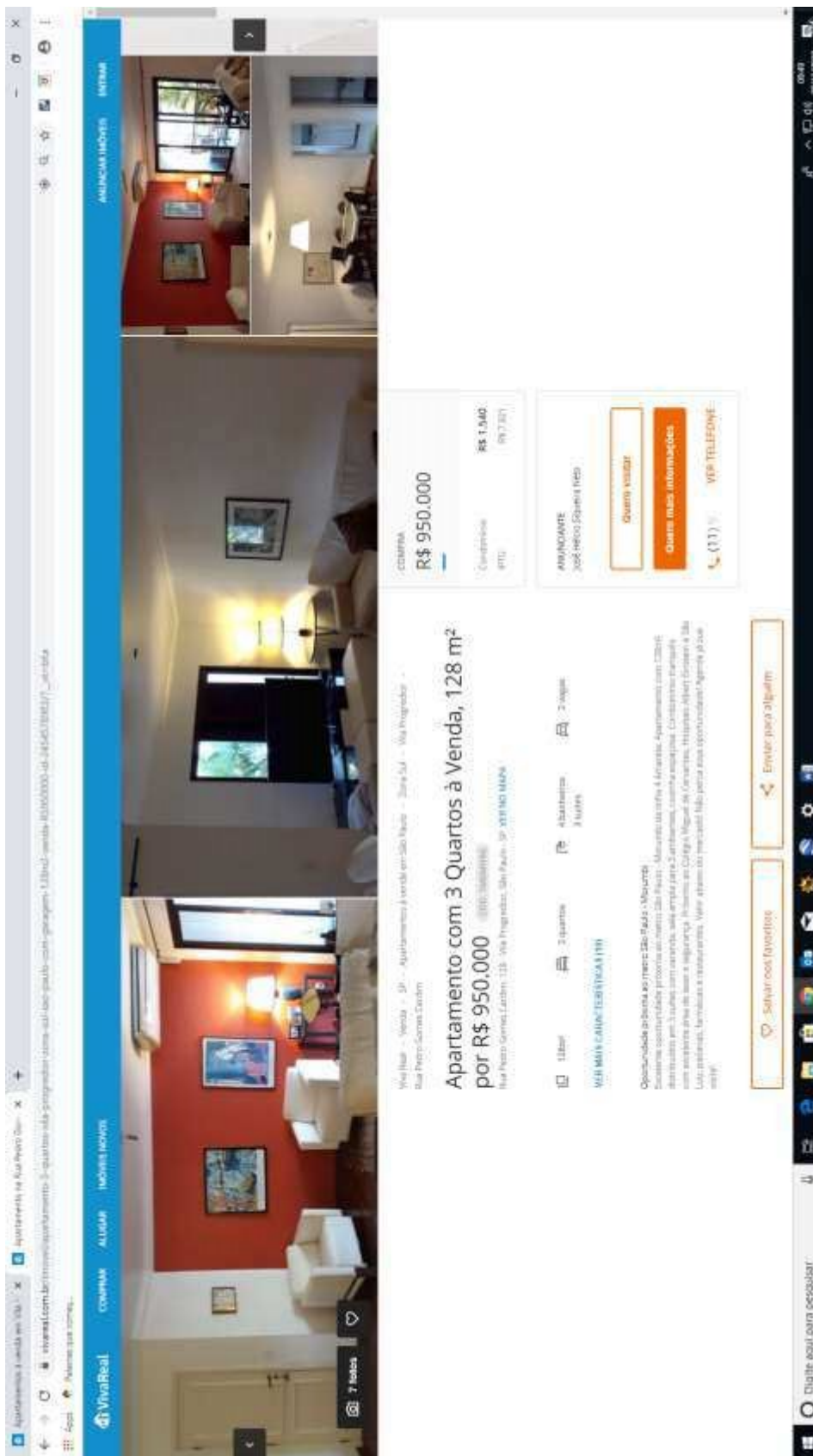
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

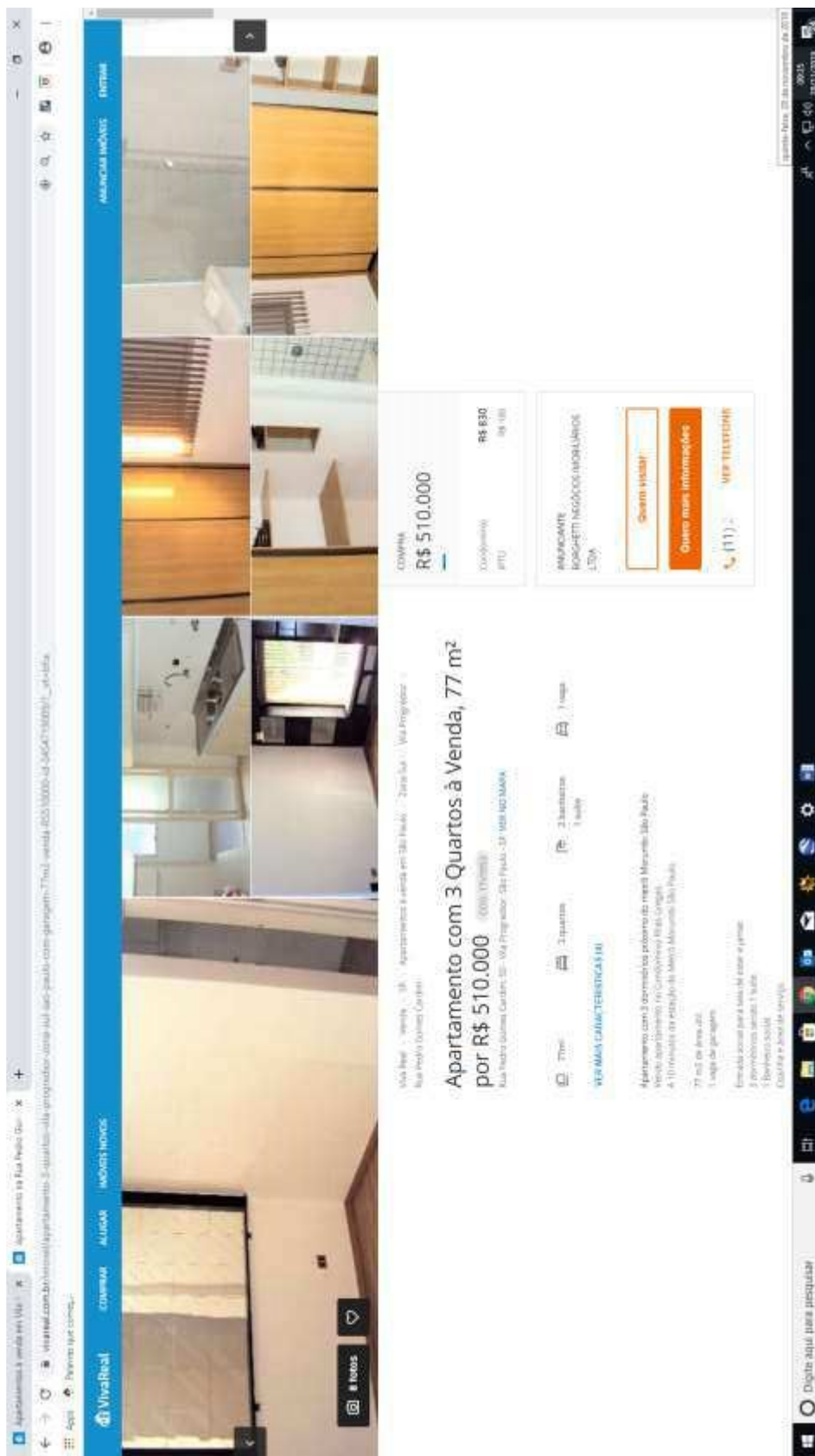
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

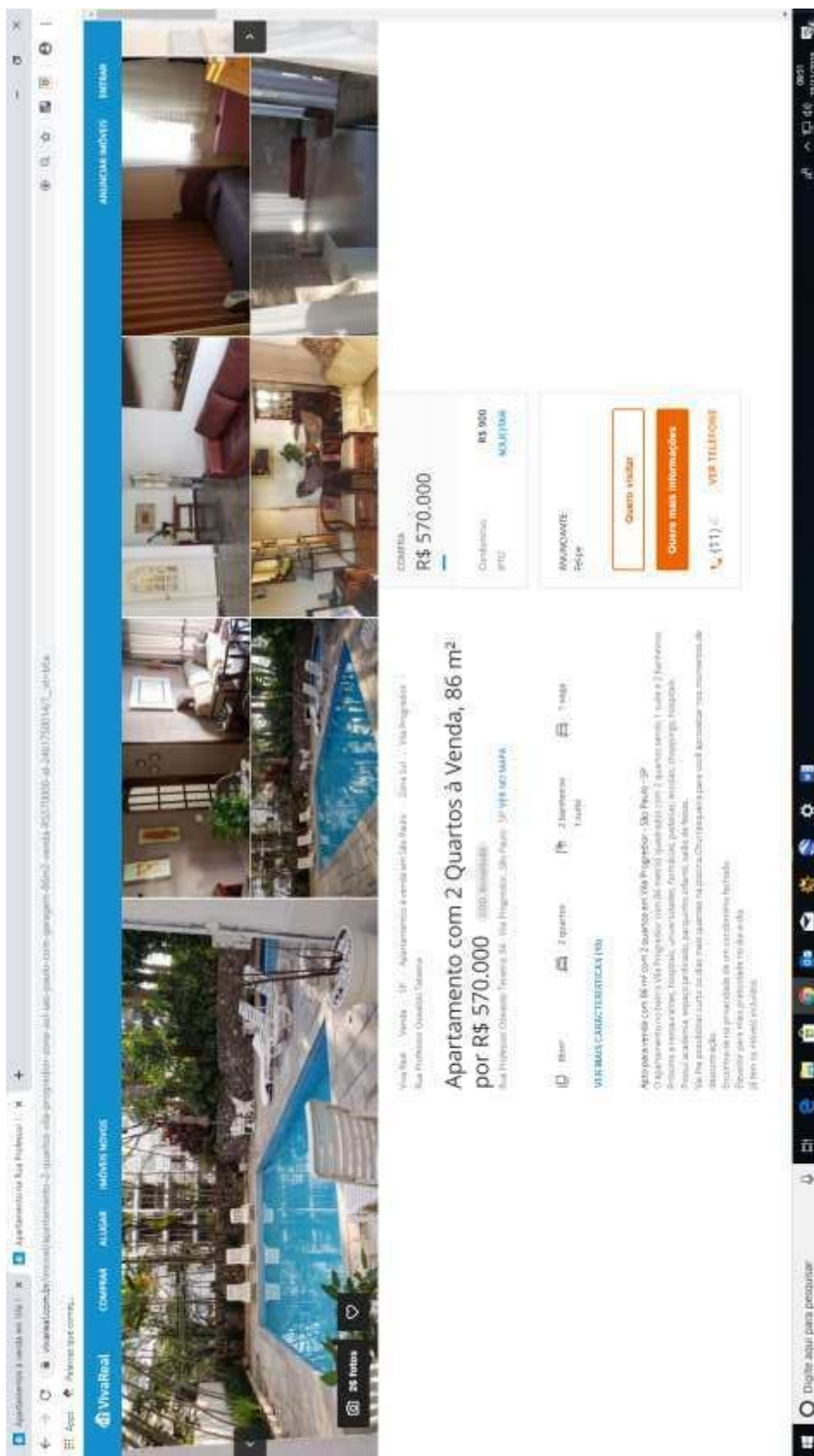
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, 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

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



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816