

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU – A65210-5

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Processo nº 0003206-18.2019.8.26.0564

Nº de ordem 1025/2018

Fase de cumprimento de sentença

EDUARDO C. T. FERRÃO, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITAUNAS ACESSO 28

Exequente

HELIO DE MELO GARCIA FILHO E OUTRO

Executado

vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., após as vistorias necessárias e minucioso exame da matéria apresentar o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE:

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES..... 3
 1.1. RESUMO DOS FATOS..... 3
 1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO..... 3
 1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO..... 4
 2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO..... 4
 3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO..... 6
 4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO..... 6
 4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO..... 6
 4.2. LOCAL DO IMÓVEL AVALIANDO..... 9
 4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO..... 11
 4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS. 12
 4.5. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA..... 15
 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL..... 26
 6. CONCLUSÃO..... 28
 7. ENCERRAMENTO..... 28

ANEXO I – PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS..... 30
 ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA..... 42

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1. RESUMO DOS FATOS:

Trata-se de ação de cobrança de verba condominial, em fase de cumprimento de sentença, no valor de R\$17.415,99, atualizado até fevereiro de 2019.

O executado foi citado, porém não pagou a dívida.

O juízo determina a avaliação do bem penhorado, nomeando este signatário para exercer a honrosa função de Perito Judicial, com o objetivo de valorizar o referido bem.

As partes não formularam quesitos e tampouco indicam assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos periciais.

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado de um apartamento de matrícula 56.841 do 1º CRI de SBC, e as respectivas benfeitorias constatadas no local, conforme o r. despacho proferido nos autos.

1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO:

Este laudo tem como finalidade estabelecer o atual valor de mercado do imóvel avaliando, um apartamento situado a Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro, acesso 28, bloco 184, apartamento 12, Baeta Neves, São Bernardo do Campo, SP. Este valor investigado é aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que nenhum dos interessados, em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Assim, o estabelecimento e a relação do somatório de fatores que culminaram na presente avaliação foram apresentados por este Perito utilizando-se, para tanto, dos recursos de vistoria no local, provas apresentadas durante os trabalhos de diligência, documentação acostada aos autos, e por fim, a documentação compulsada e fornecida pelas partes.

As pesquisas de mercado necessárias foram realizadas na sequência da vistoria.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios e outros intervenientes que pudessem minorar ou depreciar o valor de venda. Não se realizou verificação sobre os títulos dominiais do imóvel, de modo que as informações recebidas e constantes nos Autos foram consideradas como fidedignas para conclusão deste trabalho.

Por fim, os valores encontrados para o imóvel em lide estão condicionados às bases do mercado específico e atual do bem, assim como, no estado que se encontra nesta data.

1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO:

As informações colhidas na pesquisa de mercado, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

Fizeram parte da pesquisa a realização de vistoria prévia na qual se considerou o entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes.

O perito signatário declara que vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando e, nessa ocasião, foram registradas as fotografias que são apresentadas nesta peça pericial e que demonstram o atual estado do imóvel.

2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO:

Os critérios de avaliação foram baseados nas atuais metodologias técnicas, consignadas pelas normas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial à ABNT-NBR14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1, Procedimentos Gerais, com última atualização em 2019 e Parte 2, Avaliação de imóveis Urbanos, com última atualização em 2011, além da Norma do IBAPE/SP (Instituto

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), com última atualização em 2011.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado de compra e venda de imóveis similares ao avaliando nas regiões em questão.

Com relação ao tipo de laudo de avaliação realizado, o referido documento apresenta as seguintes características:

- Informações:** Não assumimos responsabilidade pela precisão das informações fornecidas por terceiros. Nos reservamos no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término deste trabalho.
- Direito de propriedade:** Nenhuma investigação detalhada de direito de propriedade e/ou domínio sobre o patrimônio em avaliação foi realizada.
- Data base:** A data base, nas quais as conclusões e opiniões foram expressas neste trabalho, está indicada no Laudo. O Perito não assume responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base, e que possam afetar a opinião relatada.
- Vistoria:** O imóvel avaliando foi vistoriado por este Perito, “in loco”, sendo que o valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria.
- Compra e venda:** Todos os valores apresentados neste laudo baseiam-se em nossa vistoria e informações fornecidas por terceiros. Não assumimos responsabilidade por alterações de valores em função das condições de mercado ou inabilidade

do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.

Confidencialidade: Este laudo, assim como todos os papéis de trabalho, é confidencial. Não poderá ser fornecida cópia deste laudo ou dos papéis de trabalho sem aprovação formal do profissional avaliador.

3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

Este signatário realizou vistoria no local do imóvel penhorado, na data de 27 de janeiro de 2020 de às 11h30, com a presença do Sra. Edna.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, na Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro, acesso 28, bloco 184, apartamento 12, Baeta Neves.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais, distante 3,0 km, aproximadamente, em linha reta do centro da cidade. Possui características de ocupação residencial, onde o padrão das construções varia entre o médio e o simples.

O condomínio Residencial Itaúnas se encontra um pouco isolado, ao final de uma via sem saída e fora de uma malha urbana convencional, já no limite municipal entre São Bernardo e Santo André. De fato, o núcleo urbano mais próximo fica no município vizinho. Ali é possível encontrar: escolas municipal e estadual, creche, mercados, restaurantes, lanchonetes, farmácia, posto de gasolina, oficina mecânica, igrejas e pequenos comércios.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

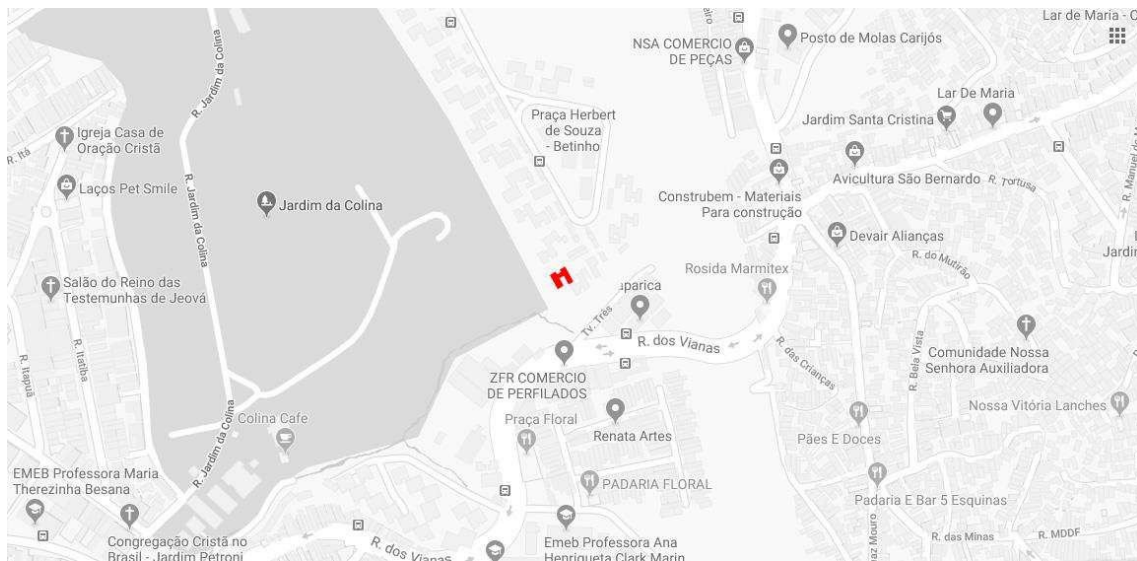
CAU – A65210-5

O condomínio também conta com parada de ônibus bem na frente da entrada.

O edifício onde se encontra o apartamento avaliando tem seu uso compatível com a região onde se encontra. As dimensões do terreno são consoantes com os imóveis da região. A região apresenta grandes lotes ocupados por conjuntos habitacionais de padrão simples. As benfeitorias estão consoantes com o entorno.

Segundo a NORMA para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011, a área se enquadra no Grupo I (Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal), 1ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Popular). O entorno imediato combina essas mesmas características.

Segundo o Mapa de Zoneamento da Prefeitura de São Bernardo, a área pertence à ZUD 1 – Zona de Uso Diversificado 1.

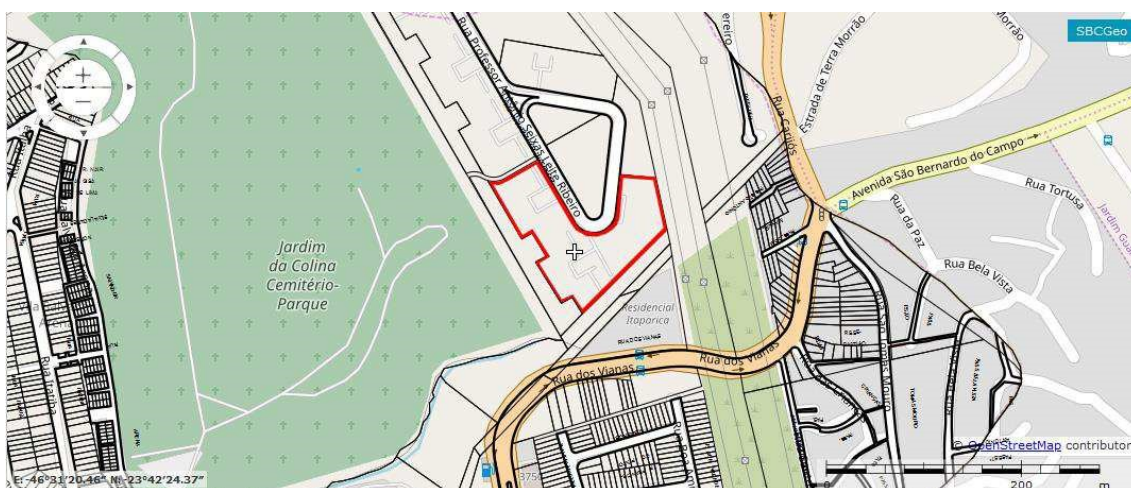


Mapa da região com o Bloco 184 identificado em vermelho. Fonte: Google maps.



Foto de satélite com o Bloco 184 identificado em vermelho.

Fonte: Google Earth.



Planta de loteamento. Mapa Fiscal do Município com o lote identificado em vermelho. Fonte: GeoSBC

4.2. LOCAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

DADOS DO EDIFÍCIO

Endereço	Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro, acesso 28, bloco 84, apartamento 12
Bairro	Baeta Neves
Cidade	São Bernardo do Campo
Zona Fiscal	510
Quadra	100
Lote	043
Logradouro	02801.510.100-1
Índice Fiscal	R\$179,73/m ² @ 2019
Área do Terreno	12.265,44m²
Topografia	Declive inferior a 10%
Forma do Terreno	Irregular (conforme planta)
Uso	Residencial
Categoria	Edifício de apartamentos, multi-familiar
Nº de Blocos	4
Nº de Andares	4
Aptos. por Andar	4
Nº Elevadores	-
Padrão geral da edificação considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Estado geral de conservação	“d” – Entre regular e necessitando reparos simples
Idade estimada da edificação	37
Portaria 24 Horas	Não (somente durante o dia)
Garagem	Sim
Piscina	Não
Salão de Festas	Não
Quadra Esportiva	Não
Espaço Gourmet	Não
Salão de Jogos	Não
Academia	Não
Playground	Não
Sauna	Não
Vagas Visitantes	Não
Rede de água	Sim
Rede de Esgoto	Sim
Pavimentação	Sim
Gás canalizado	Sim
Guias e sarjetas	Sim
Captação de águas pluviais	Sim
Passeios (calçadas)	Sim
Internet rápida	Sim
Energia domiciliar	Sim

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Iluminação pública	Sim
Rede telefônica	Sim
Telefonia celular	Sim
Transporte coletivo	Sim
Urbanização	Sim
Coleta seletiva de lixo	Sim
TV a cabo	Sim

CARACTERÍSTICAS:

O Condomínio Residencial Itaúnas é produto da divisão do Condomínio original, que ocupava um terreno de 12.265,44m² e contava com 12 blocos. Porém sofreu uma separação ao longo do tempo, e hoje são três Condomínios distintos, cada um com sua própria administração. O Residencial Itaúnas é formado por quatro blocos de quatro andares cada, sendo quatro apartamentos por piso.

O Conjunto conta com portaria, porém o porteiro só trabalha durante o dia.

Possui uma única entrada pelo fim da Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro. Todas as vias internas para automóveis são de asfalto, enquanto a circulação de pedestres recebeu piso cerâmico.

A entrada de pedestres do edifício é revestida com pedra Miracema combinada com Ardósia. Já no hall o piso é de granilite. As paredes receberam revestimento cerâmico e laje pintura a látex sobre massa corrida.

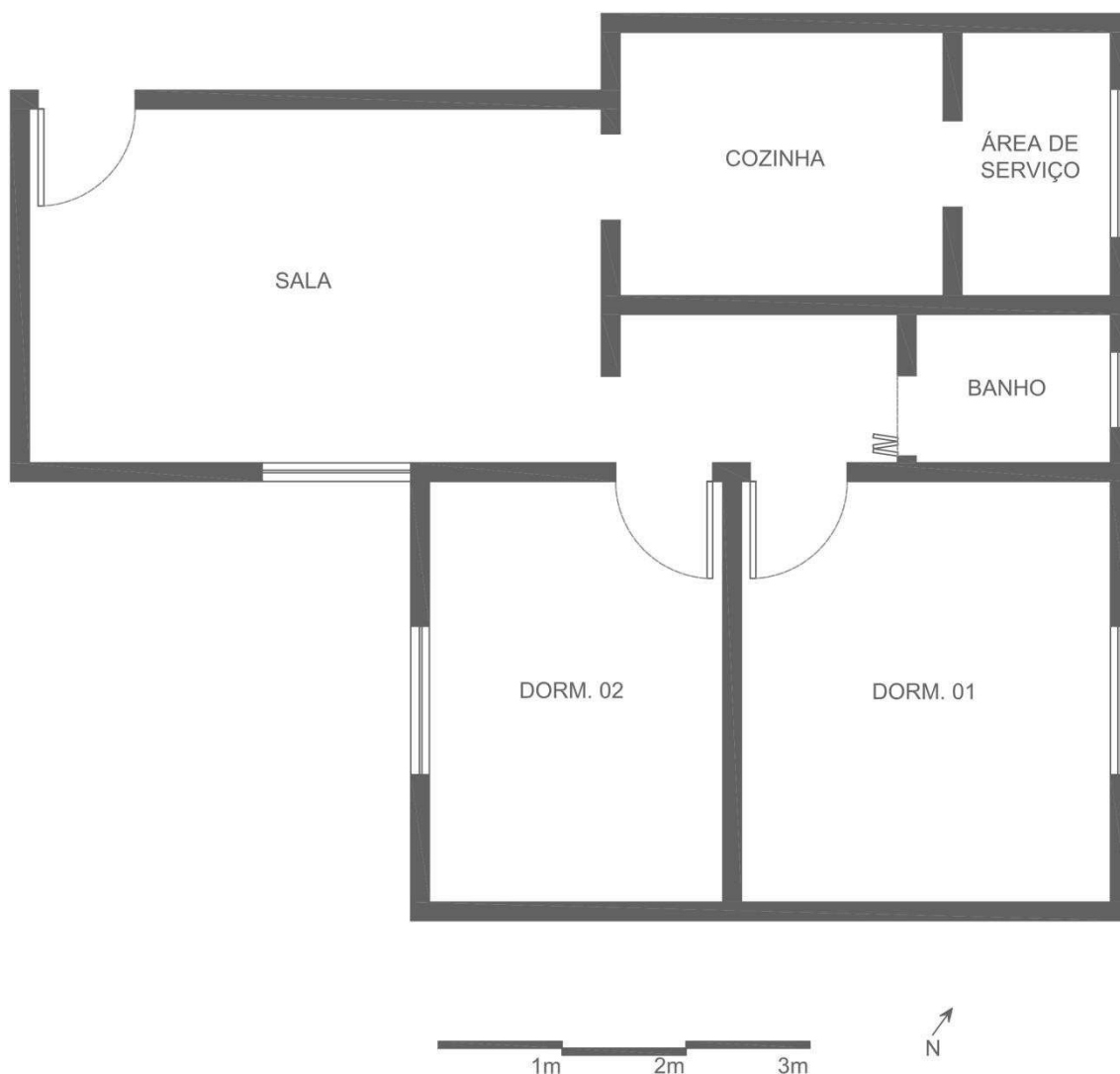
As paredes externas são de bloco de concreto aparente com seladora e tinta acrílica.

Os blocos possuem telhado com telhas de fibrocimento sobre laje plana.

O Condomínio não conta com nenhuma área de lazer. Todo o térreo é usado como estacionamento ou vias de circulação. Já nos blocos, o andar térreo é ocupado por apartamentos.

O Condomínio passa por trabalho de pintura dos blocos atualmente. No restante apresenta estado de conservação regular.

4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO:



Planta esquemática do apartamento. Escala gráfica.

4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

DADOS DO IMÓVEL:

Matrícula	56.841 do 1ºCRI SBC
Área útil	51,37m ²
Área comum	25,90m ²
Área total	77,27m ²
Fração ideal do terreno	0,52083%
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do Condomínio mensal	Não informado
Unidade / Bloco	12 / 184
Andar	1
Principal Orientação	Sudoeste
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Índice de Padrão Construtivo Médio (base R8N)	1,266
Índice de Padrão Construtivo Adotado no cálculo	1,266
Idade estimada da edificação	37
Estado de conservação	“e” –Necessitando de reparos simples
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)

CARACTERÍSTICAS:

A unidade avalianda é constituída de: dois dormitórios, sala para dois ambientes, cozinha com área de serviço integrada e um banheiro. O lavatório que supostamente seria do banheiro é externo, ao lado da porta do mesmo.

O apartamento apresenta alguns sinais de desgaste. Necessita de reparos simples. Os revestimentos da cozinha não foram bem assentados. Precisa de trabalho de pintura e correção de manchas de humidade.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES:**SALA**

Piso	Piso cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,36m
Características	Sala dois ambientes. Forro com roda teto. Porta de entrada de madeira. Grade nas janelas.

DORMITÓRIO 01

Piso	Piso cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,38m
Características	Forro com roda teto. Armários planejados e porta de madeira. Grade nas janelas.

DORMITÓRIO 02

Piso	Piso cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,39m
Características	Forro com roda teto. Porta de madeira. Grade nas janelas.

BANHEIRO

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	PVC
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,18m
Características	Box de acrílico e chuveiro elétrico. Vaso sanitário bege. Porta camarão de plástico. Pia locada fora do banheiro.

COZINHA

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	-

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Pé direito	2,38m
Características	Forro com roda teto, bancada de inox e gás canalizado.

ÁREA DE SERVIÇO

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,38m
Características	Forro com roda teto. Grades na janela.

4.5. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:

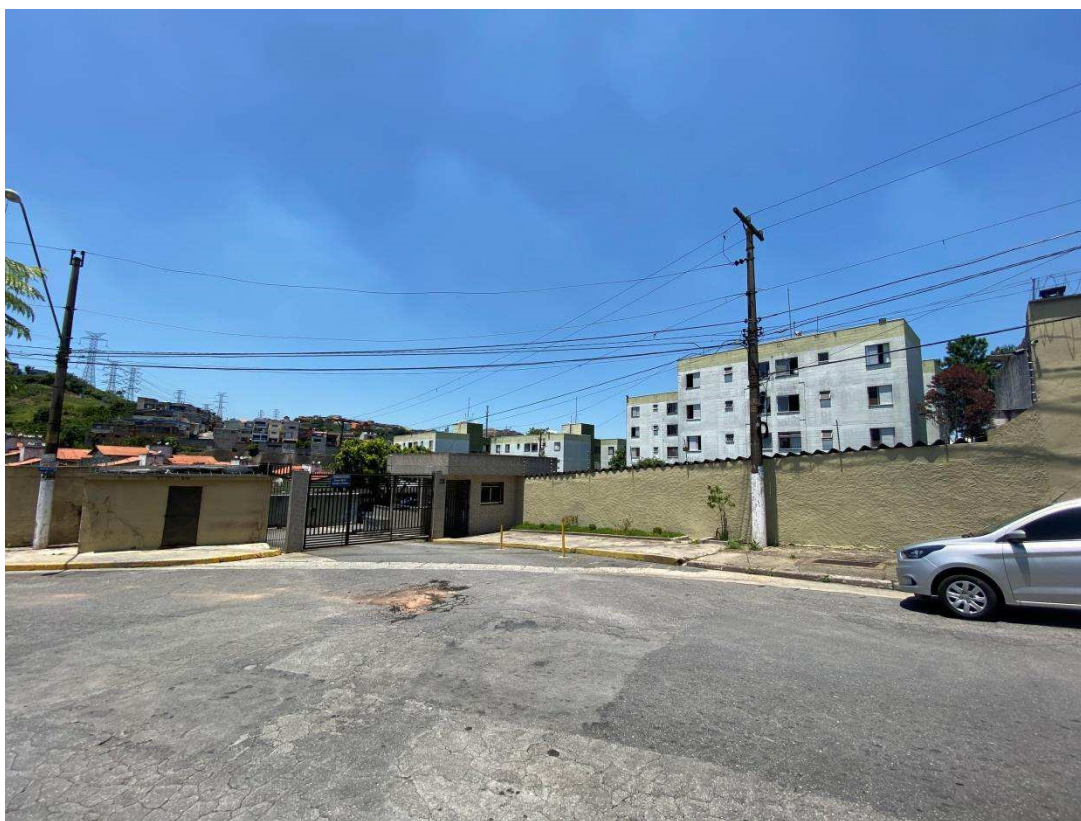


Foto 01: Vista do acesso 28 desde Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro.



Foto 02: Vista da Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro desde portaria.

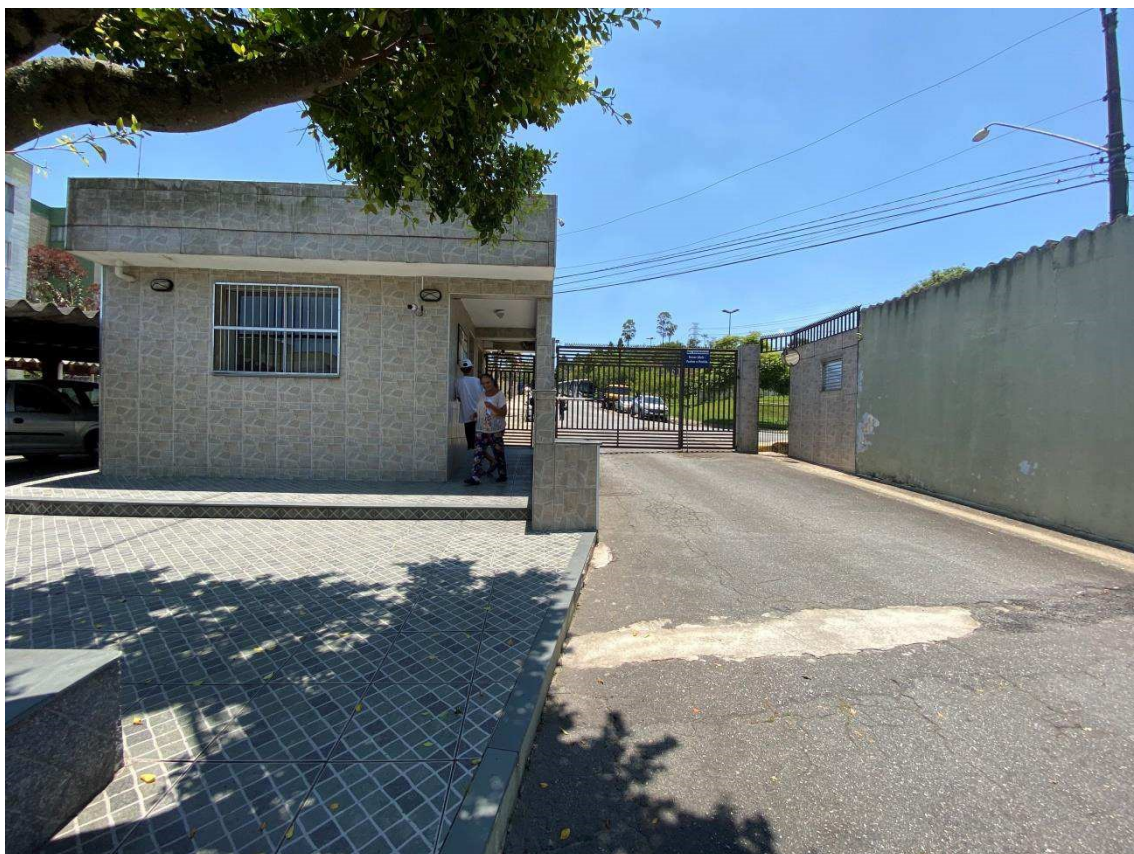


Foto 03: Vista da portaria.

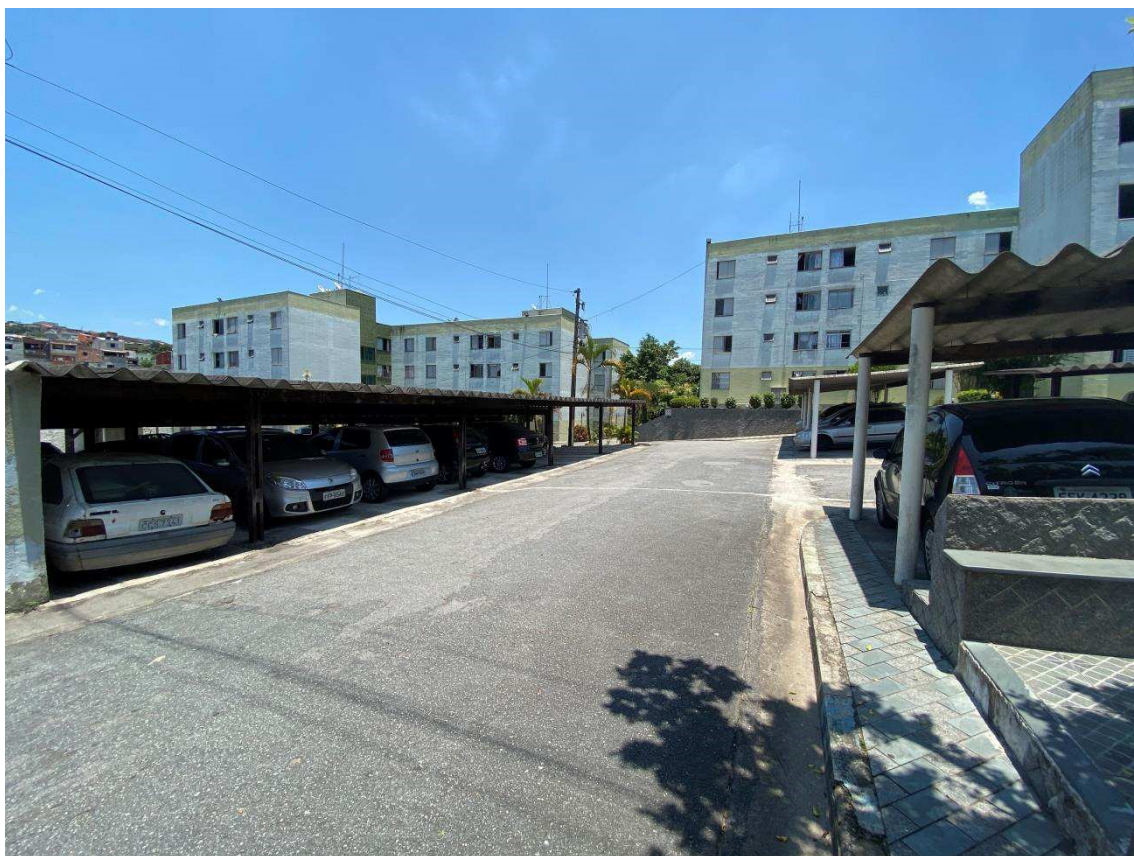


Foto 04: Vista da rua interna.



Foto 05: Vista de dois blocos do Condomínio.

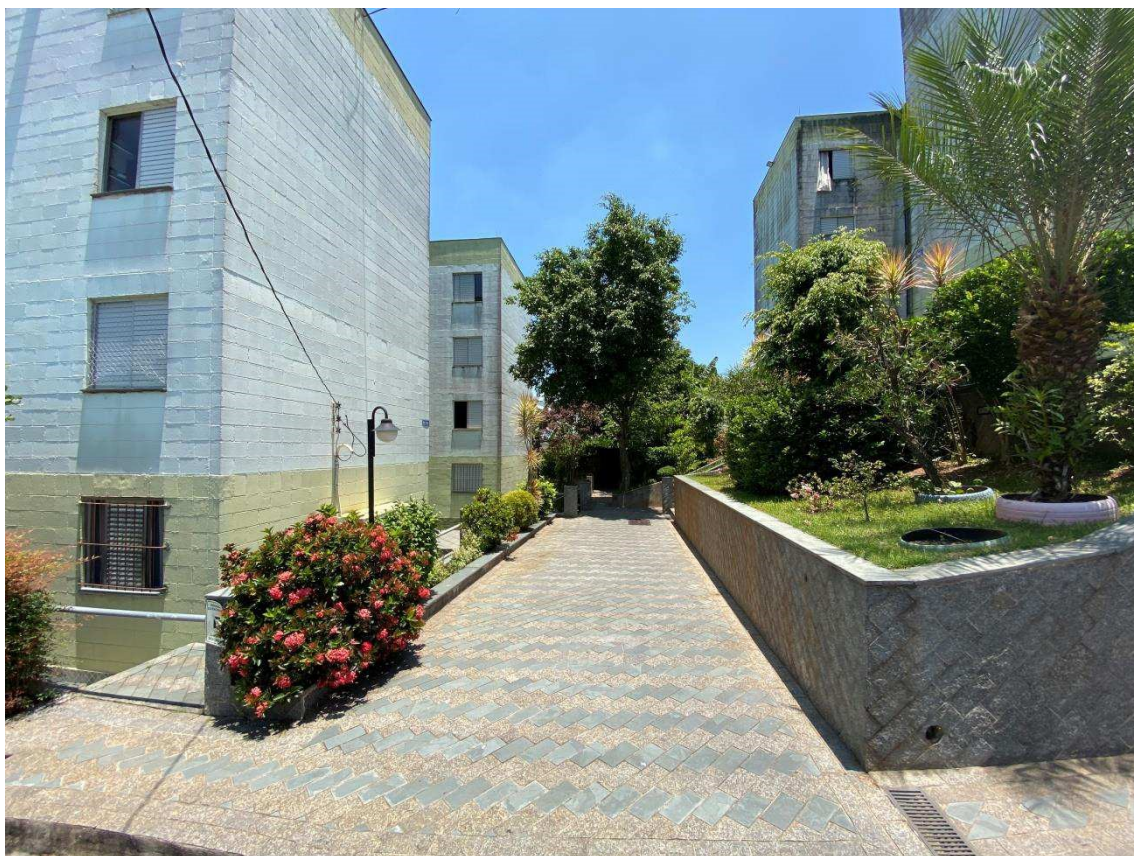


Foto 06: Vista da calçada e jardim.

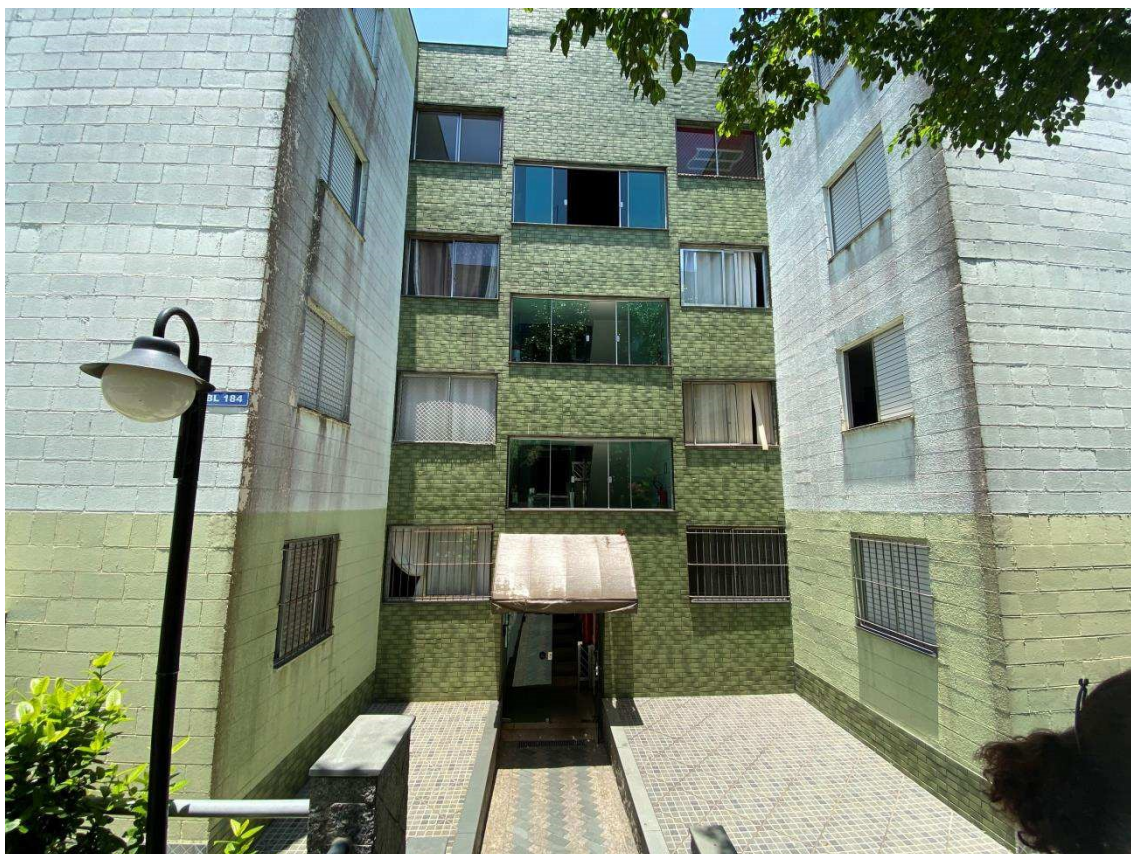


Foto 07: Vista da entrada do Bloco 184.

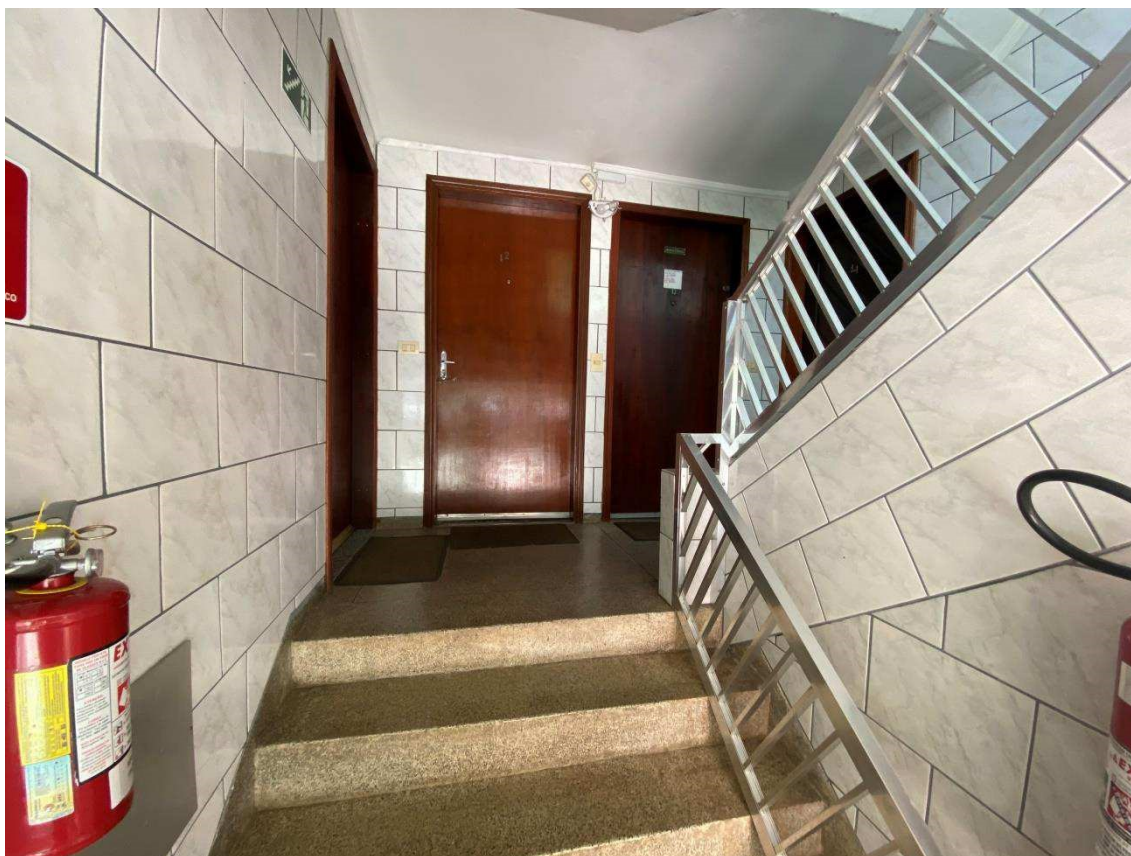


Foto 08: Vista do hall do apartamento nº12.

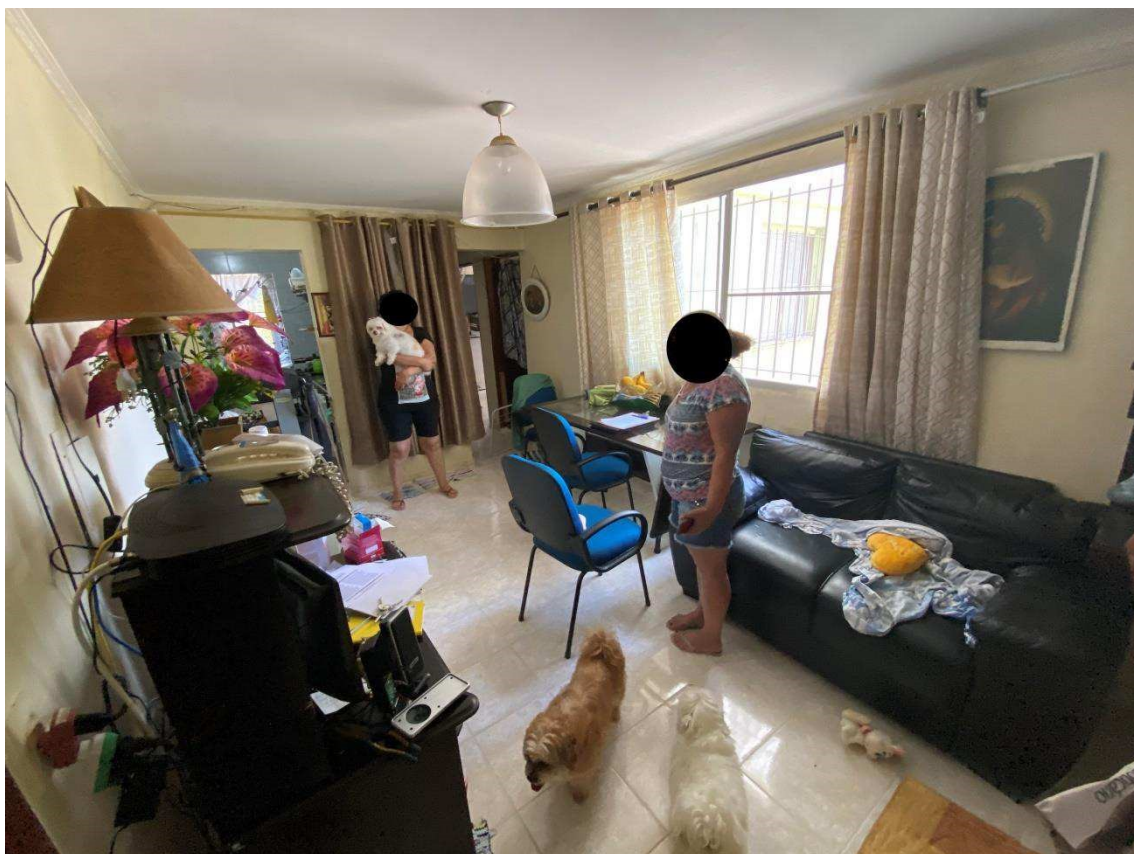


Foto 09: Vista da sala.

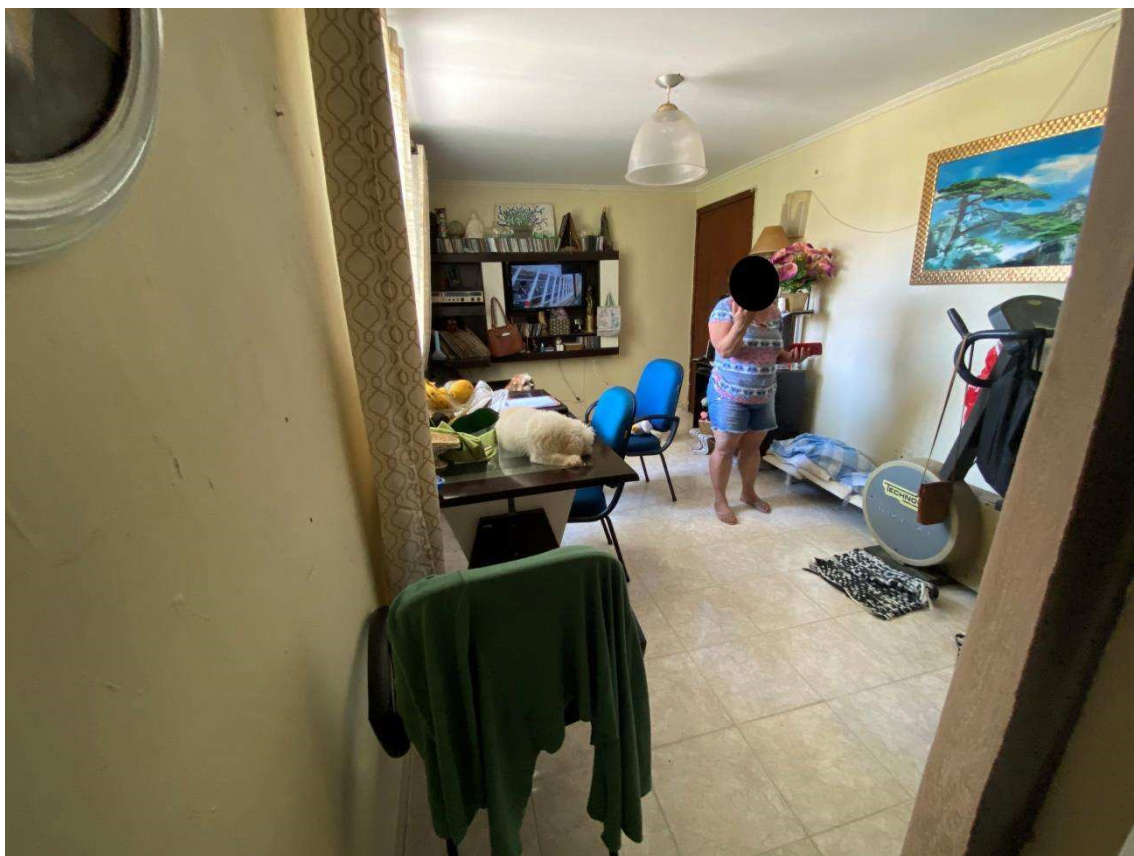


Foto 10: Vista da sala.



Foto 11: Vista do corredor dos quartos.

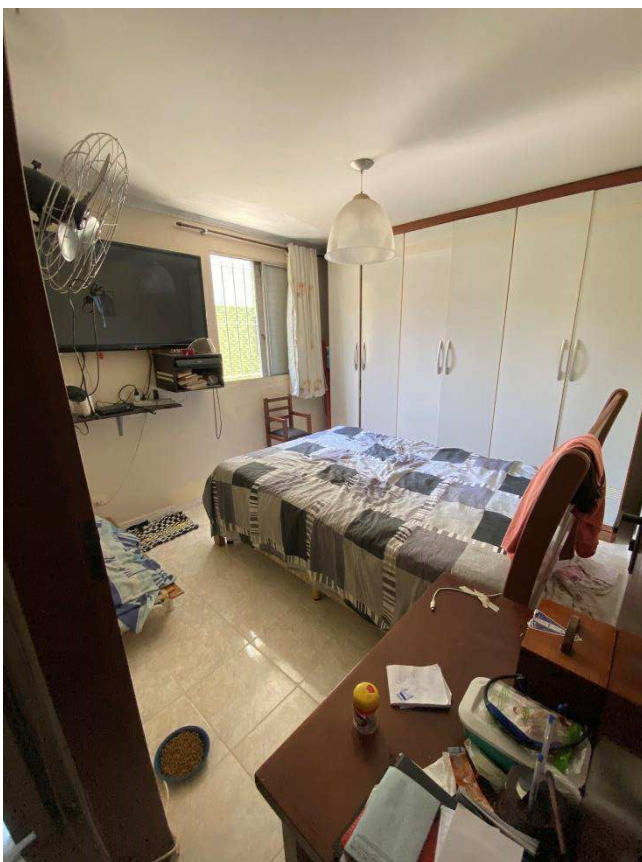


Foto 12: Vista do dormitório 01.

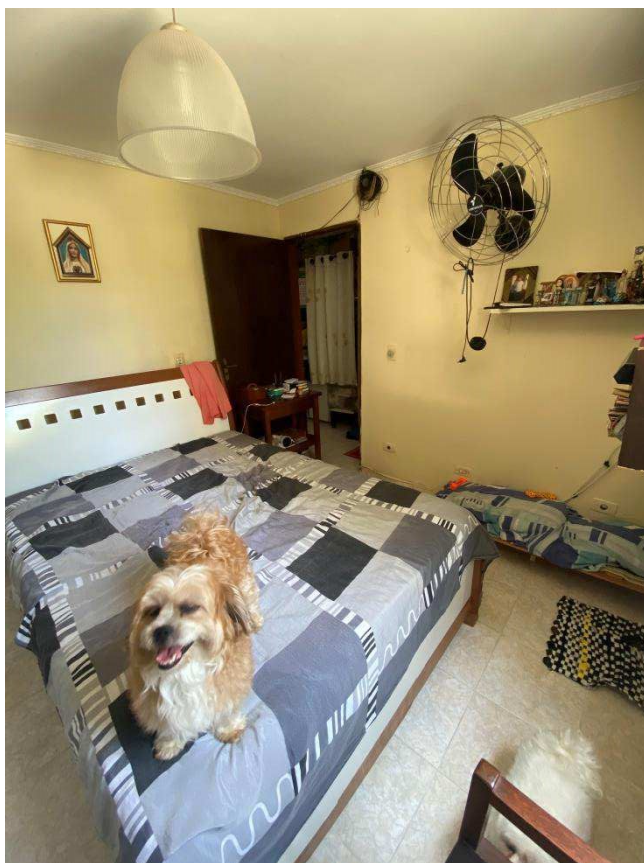


Foto 13: Vista do dormitório 01.

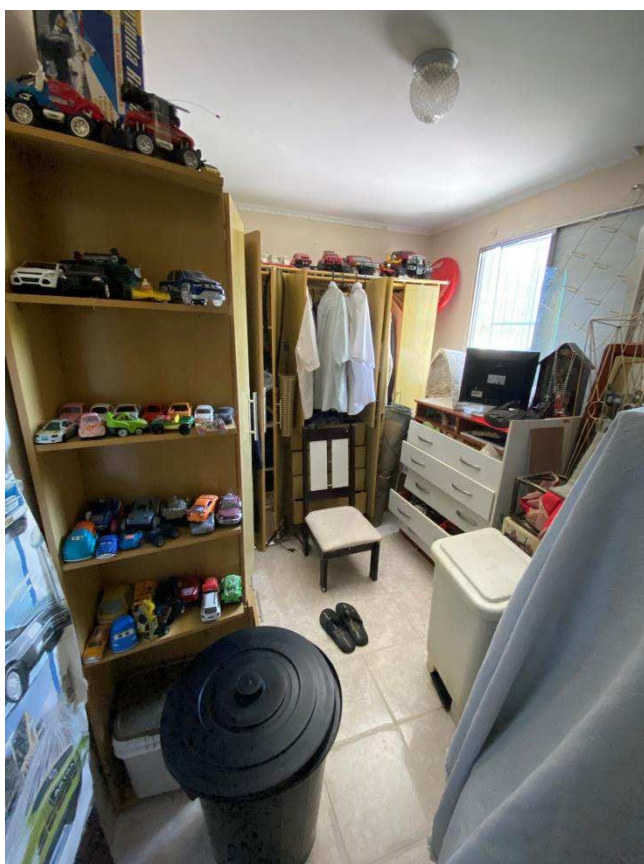


Foto 14: Vista do dormitório 02.

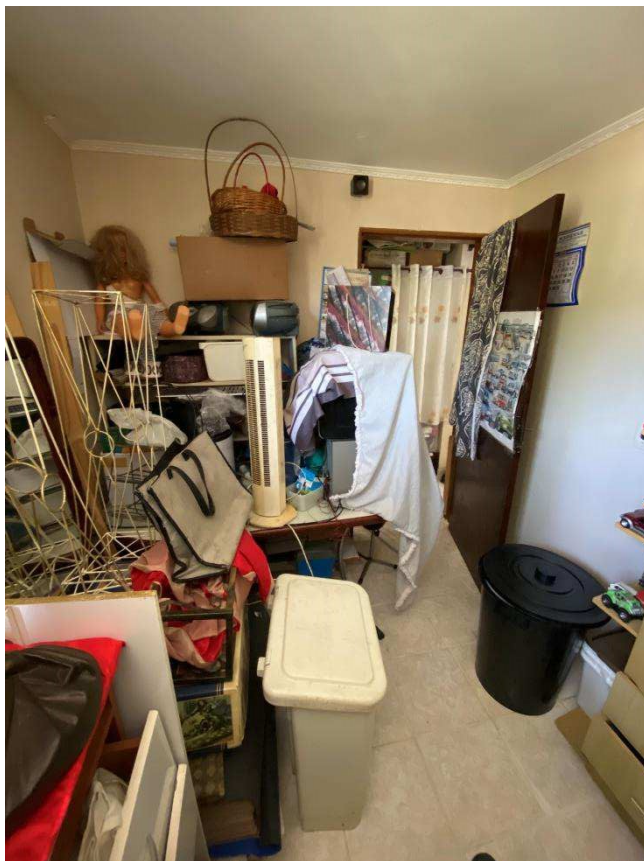


Foto 15: Vista do dormitório 02.

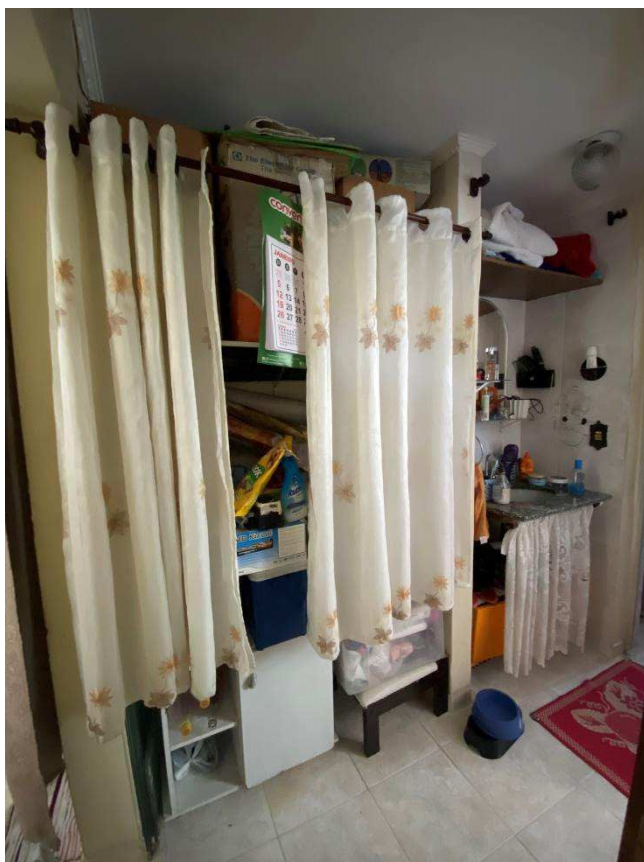


Foto 16: Vista do corredor dos quartos. Pia locada fora do banheiro.



Foto 17: Vista do banheiro.



Foto 18: Vista da cozinha.



Foto 19: Vista da área de serviço.

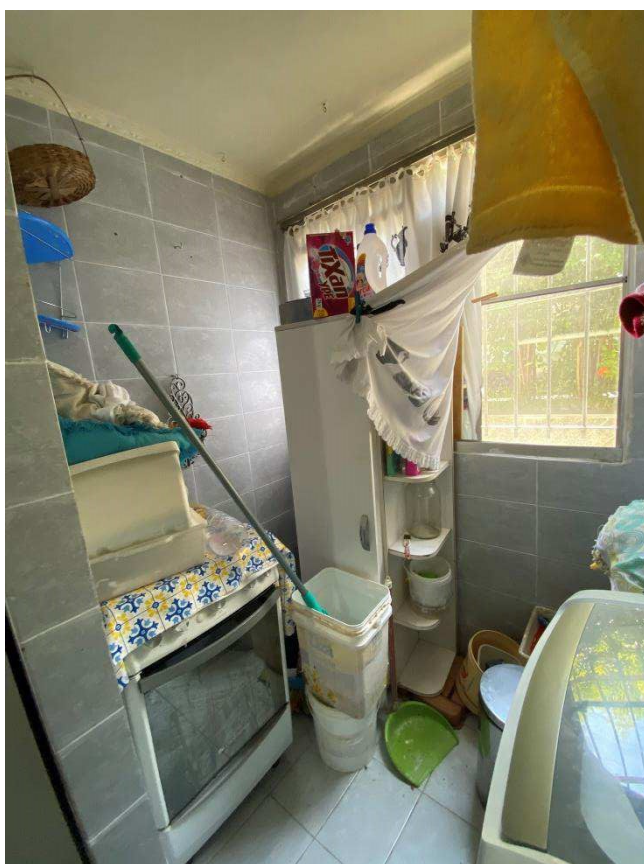


Foto 20: Vista da área de serviço.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
 CAU – A65210-5

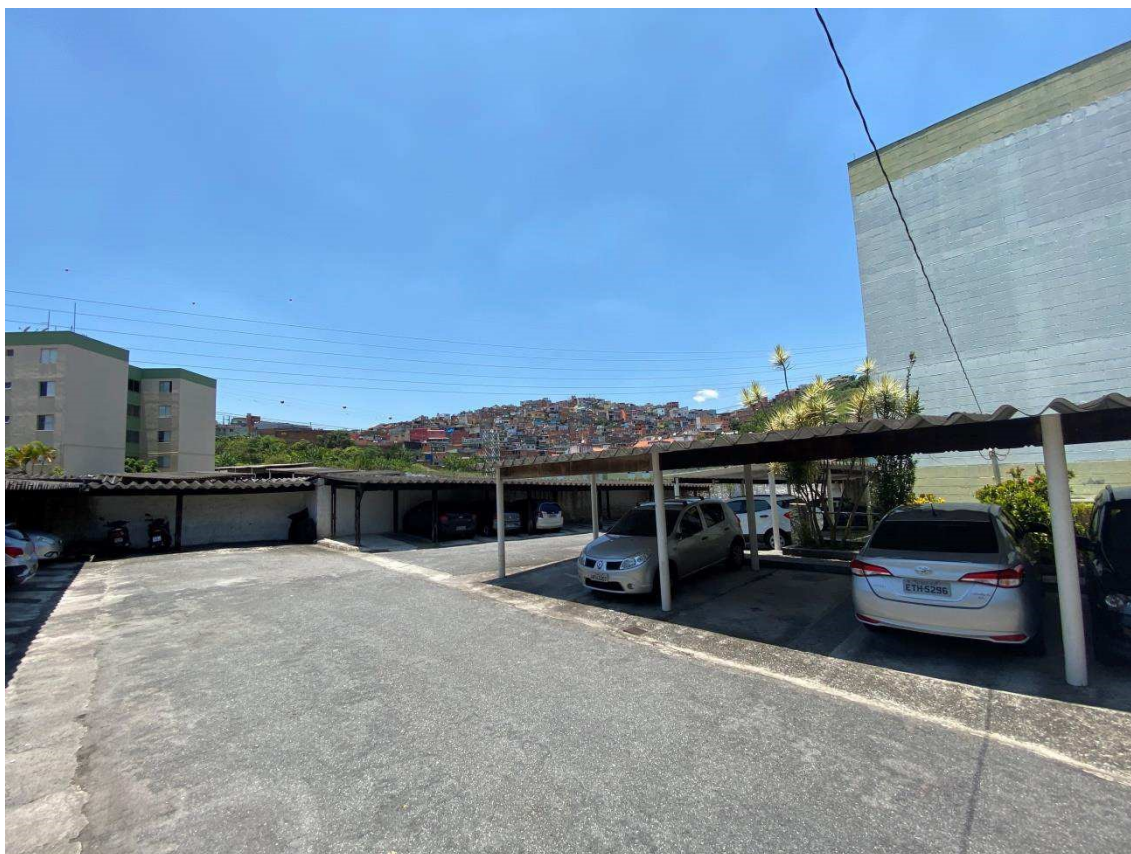


Foto 21: Vista do estacionamento.

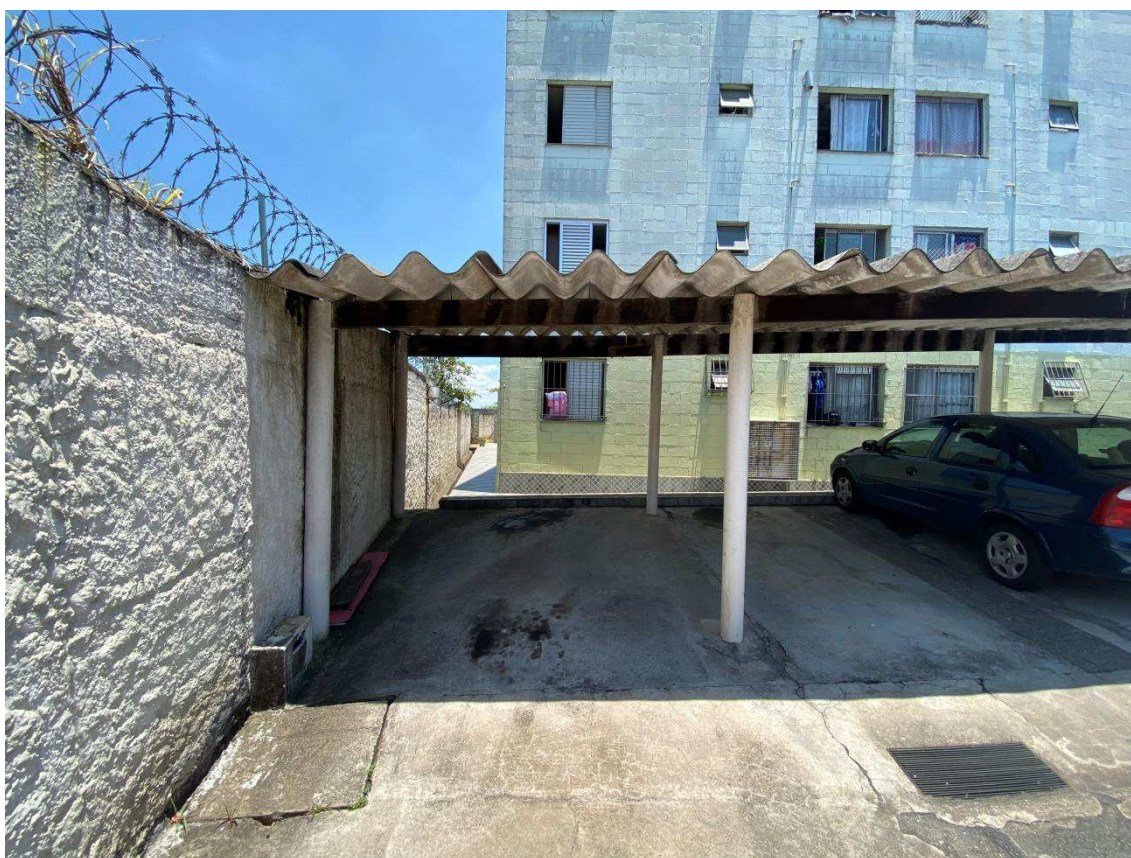


Foto 22: Vista da vaga pertencente do avaliando.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização de método direto mais recomendável, a saber, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores**, conforme estabelecido nas Normas IBAPE/SP e ABNT/NBR14.653, cujos princípios foram utilizados de forma plena na apuração de valor básico unitário. A avaliação se fez segundo o critério do metro quadrado médio de apartamentos com características o mais semelhante possível ao avaliando, empregando-se os fatores de ajustes cabíveis, de conformidade com as normas anteriormente mencionadas; para tanto, procedeu-se à uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização foi processada de acordo com as diretrizes contidas nas normas.

As benfeitorias foram homogeneizadas de acordo com seus atributos de padrão, estado de conservação, decrepitude e idade, conforme demonstrado no Anexo II.

Deve-se reiterar que o resultado obtido com a aplicação desta metodologia corresponde ao **real valor de mercado**, de acordo com as considerações oferecidas anteriormente

Conforme pesquisa que procedemos na região do imóvel (ver anexo I), o valor médio de venda de apartamento no mesmo padrão da unidade avalianda, corresponde a 2.933,80 R\$/m² para o mês de fevereiro de 2020.

O valor do apartamento será dado pela seguinte expressão:

$$\text{Vap} = \text{Au} \times \text{Vu} \times \text{Fa}$$

Onde:

Vap = Valor do apartamento

Au = Área útil do apartamento = 51,37m²

Vu = Valor médio saneado de venda por m² = 2.933,80 R\$/m²

Fa = Fator de arbítrio – serve para atribuir correção ao valor do imóvel, a critério deste profissional, devido a alguma característica intrínseca, ou após análise de mercado, ou ainda ao estado do apartamento

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

(necessidade de reparos, caso não tenha sido devidamente precificado nos fatores aplicados na homogeneização das amostras).

Para o caso em tela, devido ao fato de a localidade onde se encontra o condomínio do avaliando possuir inúmeros blocos de apartamentos bastante assemelhados entre si, foi possível observar número de amostras bastante satisfatório sendo ofertadas no mercado, todas muito assemelhadas ao avaliando. Tal fator trouxe bastante precisão ao modelo matemático, não sendo necessária nenhuma correção adicional.

Desta forma, dentro do que estabelecem as normas IBAPE/SP e ABNT NBR 14.653, cabe ao profissional avaliador, a seu critério, quando devidamente fundamentado, atribuir, através do campo do arbítrio, valorização ou depreciação adicional ao valor obtido após a homogeneização das amostras pesquisadas. Esse fator tem o limite máximo de 15% para mais ou para menos. Para o caso em tela temos que o Fator de Arbítrio (FA) é:

$$\text{FATOR DE ARBÍTRIO (FA)} = 1,00$$

Substituindo-se os valores na equação básica, teremos:

$$\text{Vap} = 51,37 \times 2.912,47 \times 1,00 = \text{R\$ } 149.613,58$$

que, em números redondos, é igual a:

VALOR DO APARTAMENTO Nº12, BLOCO 184

R\$ 150.000,00

Fevereiro / 2020

6. CONCLUSÃO:

Determinamos para o apartamento, o valor de:

VALOR DO APARTAMENTO Nº12
BLOCO 184
R\$ 150.000,00
FEVEREIRO / 2020

7. ENCERRAMENTO:

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 29 (vinte e nove) folhas, todas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada pelo **Perito signatário**.

Atesto que o imóvel alvo do presente **Laudo de Vistoria** foi inspecionado e vistoriado “in loco” e pessoalmente por este Perito.

Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, nenhum interesse na comercialização do material em avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou as partes envolvidas.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão
CAU - A65210-5

No melhor conhecimento e a crédito deste signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Anexos:

Anexo I – Pesquisa expedita de valores de venda de apartamentos, contendo 12 (doze folhas).

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 08 (oito folhas).

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 2 de fevereiro de 2020.



Eduardo C. T. Ferrão

ANEXO I

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS



Mapa da região dos elementos da pesquisa. Fonte: GeoSBC.

Área em vermelho corresponde aos lotes onde foram implantados os Condomínios similares ao avaliando. Eles Possuem em comum o fato de terem sido construídos no mesmo período, receberem blocos idênticos, com as mesmas tipologias de apartamentos e mesma configuração de estacionamento.

Apesar de algumas amostras estarem em Santo André, foi possível concluir que era mais adequado adotá-las, mesmo que no município vizinho, pela semelhança dos imóveis com o avaliando, ao invés de escolher apenas amostras em São Bernardo com características diferentes.

Por estarem todas as amostras no mesmo logradouro, foi aplicado o mesmo Índice Fiscal do avaliando.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 01 (CONDOMÍNIO SEMELHANTE AO AVALIANDO):

Endereço	Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro
Bairro	Jardim Alvorada
Cidade	São Bernardo divisa com Santo André
Índice Fiscal	R\$179,73/m ² @ 2019
Área útil	55,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Piso frio em todos ambientes. Áreas molhadas com revestimentos cerâmicos nas paredes. Sanca de gesso com iluminação embutida na sala. Dormitórios com armários planejados e roda teto. Banheiro com box de acrílico. Cozinha com bancada de granito e armários planejados.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	250,00
Referência imobiliária	AP1780
Valor	182.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Higienópolis / (11) 4426-9191

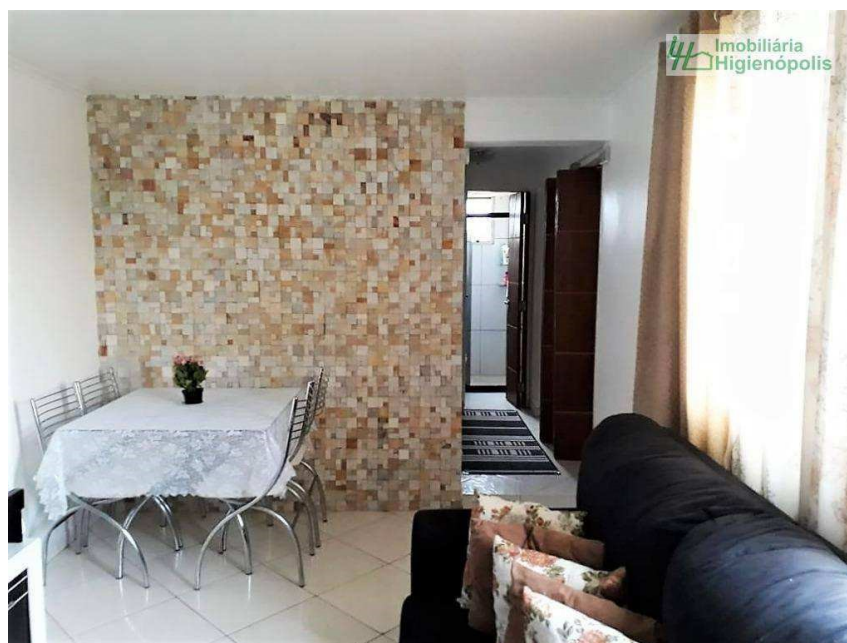


Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 02 (CONDOMÍNIO SEMELHANTE AO AVALIANDO):

Endereço	Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro, 30
Bairro	Jardim Alvorada
Cidade	São Bernardo divisa com Santo André
Índice Fiscal	R\$179,73/m ² @ 2019
Área útil	52,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Piso frio e roda teto em todos ambientes. Parede da sala com revestimento cerâmico decorativo. Áreas molhadas com revestimentos cerâmicos nas paredes. Dormitórios com armários planejados. Banheiro com box de vidro e chuveiro elétrico. Cozinha com bancadas de granito e armários planejados.
Estado de conservação	“b” – Entre novo e regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	50,00 (mensalmente)
Valor do condomínio mensal	200,00
Referência imobiliária	AP1312
Valor	180.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Higienópolis / (11) 4426-9191



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 03 (CONDOMÍNIO SEMELHANTE AO AVALIANDO):

Endereço	Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro
Bairro	Jardim Alvorada
Cidade	São Bernardo divisa com Santo André
Índice Fiscal	R\$179,73/m ² @ 2019
Área útil	55,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Piso frio em todos ambientes. Áreas molhadas com revestimentos cerâmicos nas paredes. Banheiro com box de vidro e chuveiro elétrico. Cozinha com bancada da pia de inox e armários planejados.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	330,00
Referência imobiliária	11744
Valor	200.000,00
Imobiliária / contato	De Paula Imóveis/ (11) 3215 - 8000



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 04 (CONDOMÍNIO SEMELHANTE AO AVALIANDO):

Endereço	Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro
Bairro	Jardim Alvorada
Cidade	São Bernardo divisa com Santo André
Índice Fiscal	R\$179,73/m² @ 2019
Área útil	51,00m²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Imóvel desocupado. Praticamente sem nenhum móvel, com exceção do gabinete da cozinha. Piso frio em todos ambientes. Áreas molhadas com revestimentos cerâmicos nas paredes. Banheiro sem box e chuveiro.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	Não informado
Referência imobiliária	2107
Valor	190.000,00
Imobiliária / contato	Andre Graciutti Imóveis / (11) 2324 - 2719



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 05 (CONDOMÍNIO SEMELHANTE AO AVALIANDO):

Endereço	Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro
Bairro	Jardim Alvorada
Cidade	São Bernardo divisa com Santo André
Índice Fiscal	R\$179,73/m ² @ 2019
Área útil	55,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Piso frio em todos ambientes. Áreas molhadas com revestimentos cerâmicos nas paredes. Armários planejados nos dormitórios e cozinha. Bancada da cozinha de granito escuro.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	Não informado
Referência imobiliária	34876
Valor	200.000,00
Imobiliária / contato	Colonia Negócios Imobiliários / (11) 4996 - 8700

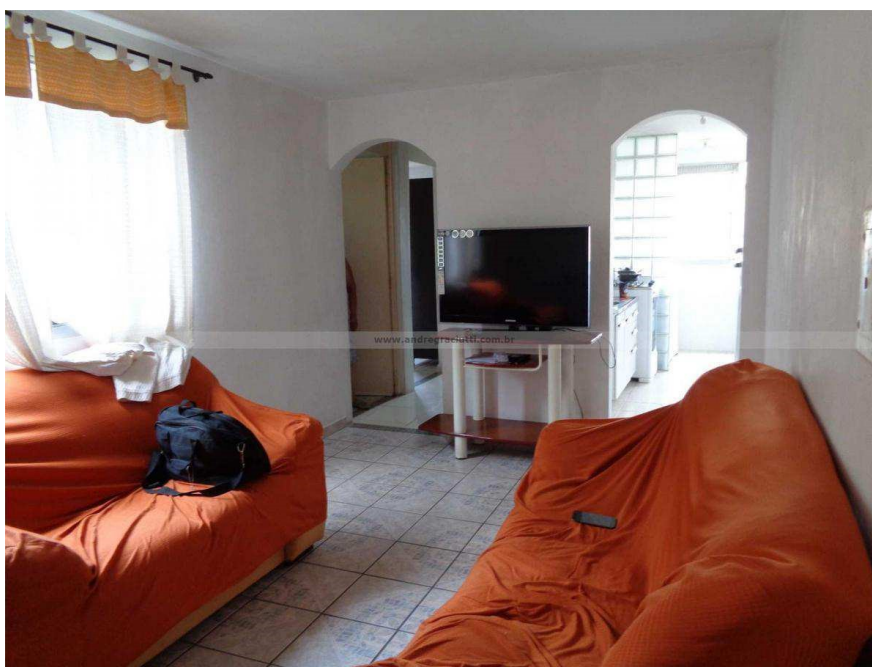


Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 06 (CONDOMÍNIO SEMELHANTE AO AVALIANDO):

Endereço	Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro
Bairro	Jardim Alvorada
Cidade	São Bernardo divisa com Santo André
Índice Fiscal	R\$179,73/m ² @ 2019
Área útil	54,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Piso frio em todos ambientes. Áreas molhadas com aplicação parcial de revestimentos cerâmicos nas paredes. Bancada da cozinha de granito e armários planejados. Banheiro com box de vidro e chuveiro elétrico. Condomínio com playground e churrasqueira
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando reparos simples
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	Não informado
Referência imobiliária	2120
Valor	205.000,00
Imobiliária / contato	Andre Gracutti Imóveis / (11) 2324 - 2719



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 07 (CONDOMÍNIO SEMELHANTE AO AVALIANDO):

Endereço	Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro, nº21
Bairro	Jardim Alvorada
Cidade	São Bernardo divisa com Santo André
Índice Fiscal	R\$179,73/m ² @ 2019
Área útil	55,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Apartamento todo reformado. Janelas novas. Piso laminado na sala e dormitórios. Roda teto em todos ambientes. Áreas molhadas com piso e revestimentos cerâmicos. Bancada da cozinha de inox. Banheiro com box de vidro e revestimento de pastilhas. Condomínio com quadra poliesportiva.
Estado de conservação	“b” – Entre novo e regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	280,00
Referência imobiliária	AP60729
Valor	215.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis / (11) 4122 - 7777

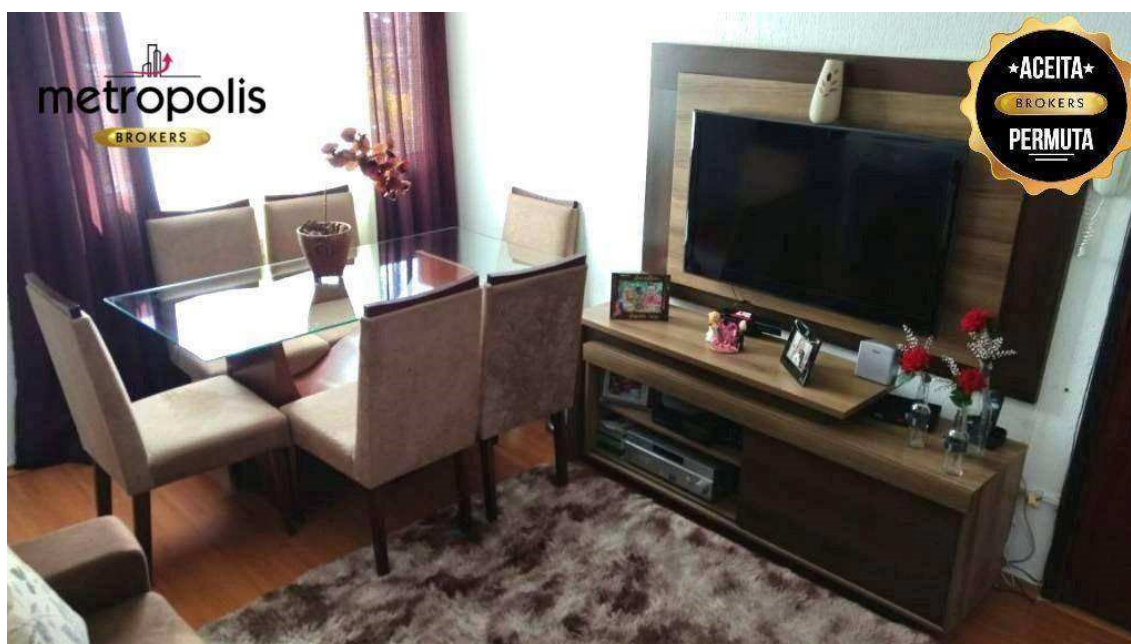


Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 08 (CONDOMÍNIO SEMELHANTE AO AVALIANDO):

Endereço	Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro
Bairro	Jardim Alvorada
Cidade	São Bernardo divisa com Santo André
Índice Fiscal	R\$179,73/m ² @ 2019
Área útil	56,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Piso laminado na sala e dormitórios. Roda teto em todos ambientes. Armários planejados nos quartos. Áreas molhadas com piso e revestimentos cerâmicos. Cozinha com bancada de granito e armários planejados. Banheiro com box de vidro e chuveiro elétrico.
Estado de conservação	“b” – Entre novo e regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.3 – Residencial – Apartamento – Padrão Médio sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	170,00
Referência imobiliária	AP0892
Valor	220.000,00
Imobiliária / contato	Metropolis Brokers / (11) 3565 - 3530



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 09 (CONDOMÍNIO SEMELHANTE AO AVALIANDO):

Endereço	Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro, nº15
Bairro	Jardim Alvorada
Cidade	São Bernardo divisa com Santo André
Índice Fiscal	R\$179,73/m² @ 2019
Área útil	51,00m²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Piso laminado na sala e dormitórios. Sanca de gesso com iluminação embutida na sala. Roda teto no restante dos ambientes. Armários planejados nos quartos. Áreas molhadas com piso e revestimentos cerâmicos. Cozinha com bancada de granito e armários planejados. Banheiro com box de vidro e chuveiro elétrico.
Estado de conservação	“b” – Entre novo e regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.3 – Residencial – Apartamento – Padrão Médio sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	220,00
Referência imobiliária	10441
Valor	220.000,00
Imobiliária / contato	De Paula Imóveis/ (11) 3215 - 8000



Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO nº 10 (CONDOMÍNIO SEMELHANTE AO AVALIANDO):

Endereço	Rua Prof. Antônio Seixas Leite Ribeiro,
Bairro	Jardim Alvorada
Cidade	São Bernardo divisa com Santo André
Índice Fiscal	R\$179,73/m ² @ 2019
Área útil	55,00m ²
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1 (coberta)
Categoria	Apartamento unifamiliar
Idade estimada da edificação	35
Características	Piso laminado na sala e dormitórios. Armários planejados nos dormitórios. Áreas molhadas com piso e revestimentos cerâmicos. Cozinha com bancada de inox e armários planejados. Condomínio com playground, churrasqueira e quadra poliesportiva.
Estado de conservação	“b” – Entre novo e regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Residencial – Apartamento – Padrão Simples sem elevador
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.3 – Residencial – Apartamento – Padrão Médio sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do condomínio mensal	Não informado
Referência imobiliária	1123
Valor	225.000,00
Imobiliária / contato	Andre Graciutti Imóveis / (11) 2324 - 2719



ANEXO II
TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO AMOSTRAL	INFORMAÇÕES INICIAIS					HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS										SANEAMENTO DAS AMOSTRAS						
	Preço de Oferta (Po) (R\$)	Fator Oferta (F)	Área Útil (Au) (m²)	Valor unitário da amostra (Va) (R\$/m²)	Validação (entre 0,50 e 2,00)	PADRÃO		CONSERVAÇÃO						LOCAL		VAGA	ARBITRIO	FRES	Valor unitário homogeneizado (Vu) (R\$/m²)	Amostras Válidas (R\$/m²)		
						Padrão Construtivo da Unidade (VEIU IBAPE/SP 2017)	Índice Padrão Construtivo	Fator Padrão Construtivo (Pc)	Idade Estimada da Edificação (anos)	Vida Útil (anos)	Porcentagem de vida (referencial)	Estado de conservação da	Coeficiente Ross / Heideck (K)	Fator Obsolescência e Conservação (Foc)	Fator Obsolescência e Conservação (Foc)	Fator Localização	Fator Vaga Garagem	Fator de Arbitrio	Fator de Homogeneização Resultante (FRES)			
AVALIANDO			51,37			1.3.2 s/ elev.	1,266		37	60	0,62	e	0,4077	0,5262		179,73						
1	182.000,00	0,90	55,00	2.978,18	1,14	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	35	60	0,58	c	0,5281	0,6225	0,8453	179,73	1,0000	1,00	0,8917			2.655,60
2	180.000,00	0,90	52,00	3.115,38	1,09	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	35	60	0,58	b	0,5401	0,6321	0,8324	179,73	1,0000	1,00	0,8827			2.749,94
3	200.000,00	0,90	55,00	3.272,73	1,04	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	35	60	0,58	c	0,5281	0,6225	0,8453	179,73	1,0000	1,00	0,8917			2.918,24
4	190.000,00	0,90	51,00	3.352,94	1,01	1.3.2 s/ elev.	1,032	1,2267	35	60	0,58	c	0,5281	0,6225	0,8453	179,73	1,0000	1,00	1,0504			3.521,95
5	200.000,00	0,90	55,00	3.272,73	1,04	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	35	60	0,58	c	0,5281	0,6225	0,8453	179,73	1,0000	1,00	0,8917			2.918,24
6	205.000,00	0,90	54,00	3.416,67	1,00	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	35	60	0,58	d	0,4980	0,5984	0,8793	179,73	1,0000	1,00	0,9085			3.104,02
7	215.000,00	0,90	55,00	3.518,18	0,97	1.3.2 s/ elev.	1,500	0,8440	35	60	0,58	b	0,5401	0,6321	0,8324	179,73	1,0000	1,00	0,7665			2.696,68
8	220.000,00	0,90	56,00	3.535,71	0,96	1.3.2 s/ elev.	1,500	0,8440	35	60	0,58	b	0,5401	0,6321	0,8324	179,73	1,0000	1,00	0,7735			2.734,87
9	220.000,00	0,90	51,00	3.882,35	0,88	1.3.2 s/ elev.	1,500	0,8440	35	60	0,58	b	0,5401	0,6321	0,8324	179,73	1,0000	1,00	0,7735			3.002,99
10	225.000,00	0,90	55,00	3.681,82	0,92	1.3.2 s/ elev.	1,500	0,8440	35	60	0,58	b	0,5401	0,6321	0,8324	179,73	1,0000	1,00	0,99			2.822,11
11																						
12																						
	Média Aritmética			3.402,67				3.250,65							2.865,01		3.402,67	3.392,05	2.912,47			2.912,47
	Desvio Padrão (DP)			266,30				339,35							215,79		266,30	260,60	257,14			257,14
	Coeficiente de Variação (CV)			0,08				0,10							0,08		0,08	0,08	0,09			0,09
	Valor Médio Saneado (Vu) (R\$/m²)																			2.912,47		
	Valor Acima de 30%																			3.786,20		
	Valor Abaixo de 30%																			2.038,73		

DADOS CONSIDERADOS	
Proporção Terreno	0,30
Proporção Benefeitoria	0,70

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
Novo	a
Entre novo e regular	b
Regular	c
Entre regular e necessitando de reparos simples	d
Necessitando de reparos simples	e
Necessitando de reparos simples a importantes	f
Necessitando de reparos importantes	g
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	h
Edificação sem valor / Estado de ruína	i

FUNDAMENTOS ASSUMIDOS:

1. Foram coletados 10 elementos de pesquisa situados no mesmo setor fiscal do imóvel avaliando ou em setores adjacentes ao mesmo, na mesma região geoeconômica e contemporâneos à data da presente avaliação.
2. Os elementos foram homogeneizados em conformidade com as normas do IBAPE/SP, válidas a partir de novembro de 2011.
3. As benfeitorias existentes nos elementos pesquisados foram avaliadas de acordo com o estudo de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”** do IBAPE/SP, publicado em 2002 com a última atualização feita 2017.
4. Preço de oferta (P_o): é o valor que o imóvel está sendo ofertado no mercado.
5. Fator oferta (F_f): dedução de 10% no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

Venda = 1,00 e oferta = 0,90

6. Valor unitário da amostra (V_a): é o valor efetivamente utilizado para o cálculo, que se obtém através da seguinte fórmula:

$$V_a = (P_o \times F_f) / A_u$$

Onde:

V_a = Valor unitário da amostra

P_o = Preço de oferta

F_f = Fator oferta

A_u = Área útil

7. Fator Padrão Construtivo (Pc): relação entre os coeficientes do Estudo de Venda de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. O Fator se dá pela relação entre o Padrão Construtivo do avaliando pelo padrão do elemento amostral.

8. Fator de Obsolescência e Conservação (Foc): Leva em consideração a idade e estado de conservação indicados com base no critério de Ross / Heideck. O grau de obsolescência ou decrepitude da amostra se dá pela relação entre a idade estimada da edificação e o estado de conservação do imóvel, levando-se em consideração o estado de conservação da estrutura, fechamentos, sistemas prediais e demais componentes e se estes foram bem mantidos ou substituídos se obsoletos. O Fator se dá pela expressão:

$$FO = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual da vida referencial desse tipo de edificação (0,20)

K = coeficiente de Ross / Heideck

9. Fator Localização: leva em conta possíveis valorizações ou desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. Ele é expresso com base na relação entre os Índices Fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores do Município. Fatores superiores a 2,00 e inferiores a 0,50 serão considerados até esses dois limites informados (fator máximo).

10. Fator Vaga de Garagem: atribui-se valorização ou depreciação do elemento amostral, de acordo com a diferença no número de vagas do avaliando em relação ao elemento amostral. Vagas cobertas valem 4%, descobertas 3%. O valor máximo considerado é de 10% para mais ou para menos.

11. Fator de Arbítrio: de forma a trazer para a realidade de mercado o valor de determinado imóvel, aplica-se, a critério deste perito, um fator de homogeneização adicional, de forma a apreciar ou depreciar determinada

amostra, caso seja necessário. Tal fator pode ser aplicado quando o imóvel apresenta característica específica, como uma benfeitoria voluptuária que possa apresentar real valor de apreciação ou depreciação, amostras que apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico, que não estejam acuradamente precificadas no valor do imóvel e outros que se mostrarem pertinentes, de forma que não estejam devidamente precificados no valor de oferta do imóvel e não tenha sido corretamente saneado com os outros fatores aplicados. Esse fator será aplicado em conjunto com os outros fatores, conforme demonstrado no item abaixo. Na eventualidade de tal fator ser aplicado em determinada amostra, uma breve explicação será dada ao final deste Anexo, bem como a metodologia de cálculo utilizada.

12. Fator de Homogeneização Resultante (F_{RES}): este número demonstra o fator de homogeneização final aplicado na amostra e é calculado pela seguinte fórmula:

$$F_{RES} = 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1) + (F_5 - 1)]$$

Segundo a norma IBAPE/2011, o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é:

Grau de fundamentação I = 0,40 a 2,50

Grau de fundamentação II = 0,50 a 2,00

Grau de fundamentação III = 0,80 a 1,25

GRAU OBTIDO NESTE ÍTEM: III

13. Grau de Fundamentação com utilização de fatores, segundo a Tabela 3 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Caracterização do imóvel avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados – GRAU III

Item 2, Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: Entre 11 e 5 amostras – GRAU II

Item 3, Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados – GRAU I

Item 4, Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores (das amostras efetivamente utilizadas): GRAU III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO: II

14. Grau de precisão da homogeneização das amostras através do tratamento por fatores, segundo a Tabela 11 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central:

Menor ou igual a 30% - GRAU III

Menor ou igual a 40% - GRAU II

Menor ou igual a 50% - GRAU I

GRAU DE PRECISÃO DO PRESENTE ESTUDO: III

15. Valor do Imóvel Homogeneizado:

$$Vu = (Vi / Au) \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1) + (F_5 - 1)]\}$$

Onde:

Vub = Valor do Imóvel por m² (Básico homogeneizado)

Vi = Valor do Imóvel (após aplicação do fator oferta)

Au = Área Útil

F₁ = Fator Padrão Construtivo (Pc)

F₂ = Fator Obsolescência e Conservação (Foc)

F₃ = Fator Localização

F₄ = Fator Vaga de Garagem

F₅ = Fator de Arbítrio

16. Saneamento das amostras: das amostras homogêneas tira-se a média aritmética. Aquelas que se encontram acima ou abaixo de 30% do valor da média são descartadas para elaboração do valor do imóvel, conforme podemos observar na tabela. Com as amostras fora da margem eliminadas, realizou-se nova contagem e com a sua média aritmética feita, realizou-se nova verificação se os valores selecionados ficaram dentro da margem que por fim resulta o valor médio e saneado de:

VALOR MÉDIO HOMOGENIZADO (Vu)

2.912,47 R\$/m²

Base fevereiro de 2020

17. Descrição dos Fatores de Atualização aplicados por amostra:

1. Não foi aplicado;
2. Não foi aplicado;
3. Não foi aplicado;
4. Não foi aplicado;
5. Não foi aplicado;
6. Aplicado depreciação de 1% devido a equipamentos de lazer no Condomínio não existentes no avaliando;
7. Aplicado depreciação de 1% devido a equipamentos de lazer no Condomínio não existentes no avaliando;
8. Não foi aplicado;
9. Não foi aplicado;

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

10. Aplicado depreciação de 1% devido a equipamentos de lazer no Condomínio não existentes no avaliando.