

**Exmo. Senhor Doutor Juiz de Direito da 11ª Vara Cível
Foro Regional II - Santo Amaro Comarca de São Paulo**

Processo Digital nº: 0026079-15.2020.8.26.0002

Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Alienação Judicial

Requerente: Severino Heráclio dos Santos

Requerido: Lindalva Maria da Silva

MARCOS PAULO CHEGURE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL** ajuizado por **SEVERINO HERÁCLIO DOS SANTOS** contra **LINDALVA MARIA DA SILVA**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a determinação dos valores de mercado para venda e locação do imóvel residencial localizado na Avenida Manuel de Siqueira nº 15, bairro do Jardim Santa Edwiges, Município e Comarca de São Paulo/SP, conforme a seguir descrito, de acordo com a fl. 1 da inicial do processo nº 1021169-59.2019.8.26.0002:

- **IMÓVEL:** TERRENO situado na Rua Manuel de Siqueira nº 15, Jardim São Luiz, São Paulo/SP, CEP 04913-010, com 120m² aproximadamente e CASA com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e 3 cômodos sem acabamentos.

Diante dos fatos, foi este signatário honrado com sua nomeação - fl. 46 dos autos - para avaliação e determinação do valor de mercado para venda e locação do imóvel em estudo.

A avaliação do imóvel foi executada de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e do IBAPE/SP.

2. DESCRITIVOS DO ENTORNO E UNIDADE AUTÔNOMA

2.1. VISTORIA

A vistoria foi realizada em etapa única no dia 19.02.2021, a qual contou com a presença da requerida, a Sr^a. Lindalva Maria da Silva, bem como de seu filho, o Sr. Robson.

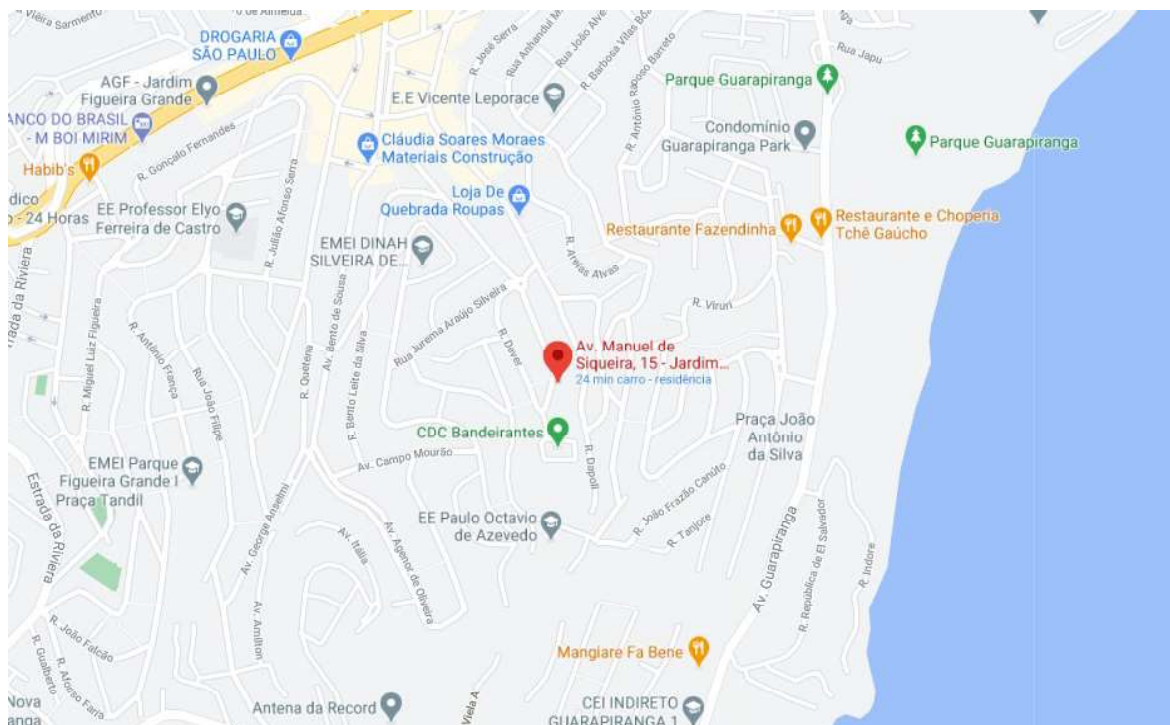
2.1.1. LOCAL

O imóvel em questão encontra-se localizado na Avenida Manuel de Siqueira nº 15, no bairro do Jardim Santa Edwiges, Município e Comarca de São Paulo/SP.

A Avenida Manuel de Siqueira é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Guarapiranga, principal via da região, bem como do Colégio Guarapiranga e do Parque Guarapiranga.

A ocupação local, apesar de diversificada com comércio local de baixa densidade, é constituída predominantemente por casas e edifícios de apartamentos de padrão econômico a simples destinados à moradia.

Apresentamos a seguir, o mapa de localização do imóvel avaliando extraído do site <http://maps.google.com.br>:



2.1.2. TERRENO

Conforme avaliações juntadas aos autos do processo principal nº 1021169-59.2019.8.26.0002 às fls. 23 e 24 e verificações no ato da vistoria, o terreno apresenta as seguintes características e dimensões:

Topografia: Descendente;

Frente: 15,00m para a Avenida Manuel de Siqueira;

Lado direito: 10,00m;

Lado esquerdo: 10,00m;

Fundos: 8,00m;

Área: 120,00m².

2.1.3. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se erigida 1 edificação destinada ao uso residencial apresentando fachada revestida em pintura látex aplicada diretamente sobre a alvenaria, piso cimentado no calçamento e fechamento em portões e portas de enrolar em ferro.

Internamente, a edificação apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

2.1.3.1. PAVIMENTO TÉRREO - CONSTRUÇÕES INACABADAS

CÔMODO INACABADO 1 UTILIZADO COMO SALA DE AULA: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre reboco, forro em telhas amianto com estrutura provisória em madeira e esquadrias em ferro com vidros lisos.

BANHEIRO: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre reboco, forro em laje, vaso sanitário e cuba em louça cerâmica e esquadria tipo basculante em ferro com vidros lisos.

CÔMODO INACABADO 2 UTILIZADO ÁREA DE SERVIÇO: Piso cimentado sem revestimento, paredes revestidas parte em emboço, parte em alvenaria sem revestimento, parte em fechamento improvisado com telhas e parte sem fechamento, forro em telhas de amianto com estrutura provisória em madeira, tanque em cimentado com revestimento interno cerâmico e pia e cuba em resina sobre muretas em alvenaria.

CÔMODO INACABADO 3: Piso cimentado sem revestimento, paredes revestidas parte em alvenaria sem revestimento, parte em fechamento improvisado com telhas e parte sem fechamento e forro em telhas de amianto com estrutura provisória em madeira.

2.1.3.2. PAVIMENTO INFERIOR - CONSTRUÇÕES FINALIZADAS

SALA DE ESTAR: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre emboço, forro em laje e esquadria em madeira com vidros lisos.

DORMITÓRIO 1: Piso cimentado, paredes revestidas em pintura látex sobre emboço e forro em laje.

DORMITÓRIO 2: Piso cimentado, paredes revestidas em pintura látex sobre emboço e forro em laje.

BANHO SOCIAL: Piso cimentado, paredes revestidas em pintura látex sobre emboço, forro em laje e cuba e vaso sanitário em louça cerâmica.

COZINHA: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas parte em pintura látex sobre emboço, parte em placas cerâmicas, forro em laje, pia, cuba e bancada em mármore e gabinete em fórmica e esquadria em madeira com vidros lisos.

De acordo com medições realizadas na ocasião da vistoria, a residência onde mora a requerida totaliza a área construída total aproximada de 94,00m², distribuída da seguinte forma:

Ac₁ = Área construída das edificações inacabadas do pavimento térreo: 51,00m²;

Ac₂ = Área construída das edificações finalizadas do pavimento inferior: 43,00m².

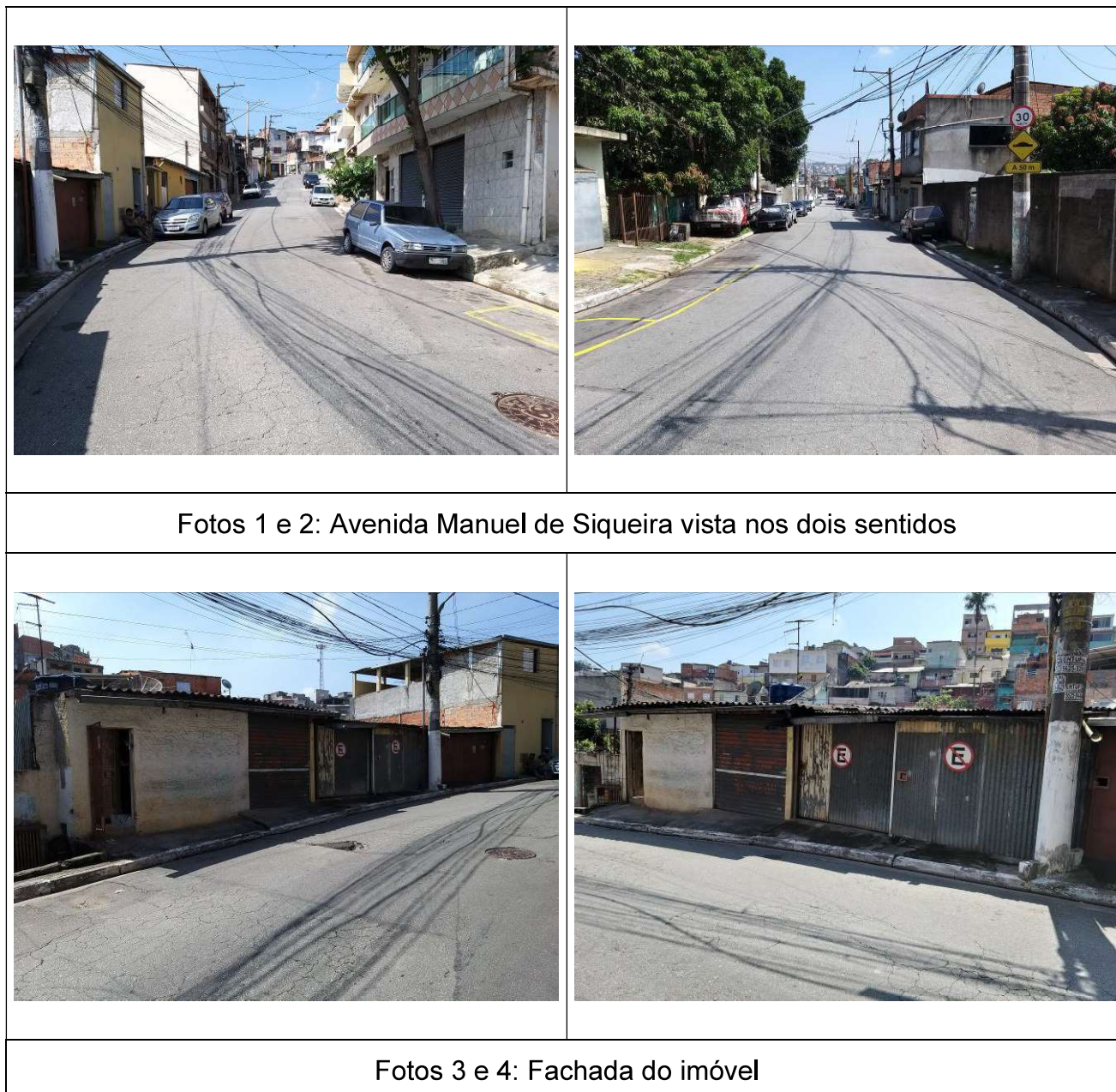
A edificação onde mora a requerida classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP” na classe 1 - Residencial, grupo 1.2 - Casa, no item 1.2.3 - Casa Padrão Econômico.

A idade estimada média da edificação onde mora a requerida corresponde a 20 anos.

Segundo dados coletados na época da vistoria, o estado de conservação da edificação onde mora a requerida se enquadra no item “e) necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2.9 do referido estudo.

2.1.4. RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica, a situação do imóvel sub-judice na data da vistoria.



2.1.4.1. PAVIMENTO TÉRREO



Foto 5: Identificação do imóvel



Foto 6: Cômodo inacabado 1 utilizado como sala de aula



Fotos 7 e 8: Outras vistas do cômodo inacabado 1 utilizado como sala de aula



Fotos 9 e 10: Banheiro



Fotos 11 e 12: Cômodo inacabado 2 utilizado como área de serviço



2.1.4.2. PAVIMENTO INFERIOR





Fotos 17 e 18: Sala de estar



Fotos 19 e 20: Dormitório 1



Fotos 21 e 22: Banho



Fotos 23 e 24: Dormitório 2



Fotos 25 e 26: Cozinha

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado através do Método Evolutivo ou Residual.

O Método Evolutivo ou Residual consiste na determinação do valor de mercado do imóvel através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias.

No presente caso, não foram juntados aos autos, tampouco fornecidos pelas partes qualquer documentação que comprove a transmissão da posse do referido terreno junto à Municipalidade ou ao Registro de Imóveis.

Após pesquisa no site geosampa.prefeitura.sp.gov.br observou-se que o terreno onde se localiza o imóvel encontra-se inserido sobre área pública municipal, não passível de usucapião, constituindo área irregular de ocupação, motivo pelo qual o mesmo não apresenta valor comercial.

3.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP”, publicado pelo IBAPE/SP em Fev/2017, temos:

- O imóvel classifica-se na classe 1 - Residencial, grupo 1.2 - Casa, no item 1.2.3 - Casa Padrão Econômico;

Dessa forma, temos:

$$Vu = 1,070 \times R_8N$$

O último índice da construção SINDUSCON/SP indicado para Jan/2021 corresponde a R\$ 1.554,54/m².

Deste modo, temos:

$$Vu = 1,070 \times R\$ 1.554,54/m^2 = R\$ 1.663,36/m^2$$

3.2. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES INACABADAS DO PAVIMENTO TÉRREO

3.2.1. PERCENTUAL EXECUTADO DA EDIFICAÇÃO

Em decorrência da residência estar inacabada, efetuamos o cálculo do percentual executado, com base na tabela publicada na Revista Construção da Editora PINI, a seguir reproduzida:

Estimativas de Gastos por Etapa de Obra (%)

Mês de referência: março/16

ETAPAS CONSTRUTIVAS	HABITACIONAL						COMERCIAL		INDUSTRIAL
	RESIDENCIAL			PRÉDIO COM ELEVADOR	PRÉDIO SEM ELEVADOR		PRÉDIO COM ELEVADOR	PRÉDIO SEM ELEVADOR	GALPÃO
	FINO (1)	MÉDIO (2)	POPULAR (3)	FINO (4)	MÉDIO (5)	POPULAR (6)	FINO (7)	MÉDIO (8)	MÉDIO (9)
Serviços preliminares	2,6 a 3,6	2,6 a 4,1	0,7 a 1,3	0,2 a 0,3	0,4 a 0,8	1,1 a 2,2	0 a 1	0,4 a 0,9	1 a 1,9
Movimento de terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações especiais	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infraestrutura	6,9 a 7,4	3,6 a 4,2	2,3 a 4,2	1,8 a 2,4	3,5 a 4,1	4,1 a 4,7	2,9 a 3,4	4 a 4,9	2,8 a 3,6
Superestrutura	14,9 a 17,5	11,4 a 15,8	9,9 a 12,7	26,4 a 32,3	23,1 a 28,8	19,3 a 24	23,3 a 27,9	19,3 a 23,1	5,1 a 6,7
Vedação	4,5 a 7,5	8 a 12,5	7,2 a 12,8	3,4 a 4,8	4,4 a 8,8	7,6 a 12,9	3,5 a 5	5,2 a 8,1	2,1 a 3,6
Esquadrias	2,9 a 5,8	8,3 a 15,5	9,1 a 15,2	6,7 a 12,5	4,3 a 7,7	4,2 a 7,4	6,3 a 12,6	7,4 a 13,8	7,3 a 13,9
Cobertura	0 a 0,3	3,7 a 8,1	8,6 a 17,2	-	0,6 a 1,9	-	-	-	14,6 - 21,9
Instalações hidráulicas	11 a 12,9	11,2 a 13,1	11,3 a 12,2	10,6 a 12,4	9,9 a 11,6	9,8 a 10,8	9,5 a 10,5	7,5 a 8,5	4,5 a 5,3
Instalações elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	3,7 a 4,6	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e isolamento térmica	10,4 a 13,5	0,4 a 0,7	0,4 a 0,8	1,3 a 2,5	1,3 a 1,9	4,9 a 6,3	1,9 a 2,5	6 a 7,4	0,9 a 1,3
Revestimento (pisos, paredes e forros)	20,3 a 27,5	22,2 a 27,7	21,4 a 29,5	20,5 a 26,6	24,5 a 31,1	22,8 a 32,1	17,1 a 24,1	17,8 a 21,5	6,6 a 9,1
Vidros	2 a 3,7	0,6 a 1,1	1 a 2	1,5 a 3,1	0,5 a 1	0,5 a 1	2 a 3,7	1,8 a 3,5	0 a 0,5
Pintura	4,1 a 5,9	6,3 a 8,2	4,1 a 5,1	3,7 a 4,8	5,3 a 7,2	2,7 a 3,6	7,5 a 11,3	6,8 a 8,7	4,7 a 7
Serviços complementares	2,1 a 3,2	0,5 a 0,7	0,5 a 1,1	0,3 a 0,9	0 a 1,2	0,5 a 1,1	0 a 1,1	0 a 8,7	22,3 a 32
Elevadores	-	-	-	1,6 a 2	-	-	3,1 a 3,8	-	-

Veja as informações relativas às tipologias construtivas na tabela do Custo Unitário PINI de Edificações (Cupe).

A partir da referida tabela, efetuamos o cálculo do percentual executado equivalente da construção, conforme demonstrado na planilha a seguir:

Etapas Construtivas	Percentual por Etapa Construtiva (%) (a)	Percentual Executado na obra (%) (b)	Percentual Executado Equivalente (%) (a) x (b)
Serviços Preliminares	1,00	0,00	0,00
Movimento de Terra	0,50	0,00	0,00
Fundações Especiais	0,00	0,00	0,00
Infraestrutura	3,25	70,00	2,28
Superestrutura	11,30	70,00	7,91
Vedação	10,00	30,00	3,00
Esquadrias	12,15	0,00	0,00
Cobertura	12,90	60,00	7,74
Instalações Hidráulicas	11,75	80,00	9,40
Instalações Elétricas	4,30	50,00	2,15
Impermeabilização e Isolação Térmica	0,60	0,00	0,00
Revestimentos (pisos, paredes e forros)	25,45	30,00	7,64
Vidros	1,50	0,00	0,00
Pintura	4,50	35,00	1,58
Serviços Complementares	0,80	0,00	0,00
Elevadores	0,00	0,00	0,00
Total	100,00	-	41,69

Deste modo, o percentual executado equivalente da construção corresponde a 41,69% ou 0,4169.

3.2.2. CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor da construção é dado pela seguinte expressão:

$V_{c1} = A_{c1} \times V_u \times P_e$, onde:

V_{c1} = Valor da construção da parte inacabada

A_{c1} = Área construída das edificações inacabadas: 51,00m²

V_u = Valor unitário: R\$ 1.663,36/m²

P_e = Percentual equivalente executado da edificação: 41,69%

Substituindo e calculando, temos:

$$V_{c1} = 51,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.663,36/\text{m}^2 \times 0,4169$$

$$V_{c1} = \text{R\$ } 35.366,19$$

3.3. CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO FINALIZADA DO PAVIMENTO INFERIOR

3.3.1. CÁLCULO DOS FATORES DE DEPRECIAÇÃO

O fator de depreciação será calculado em função do obsolescimento, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - FOC - é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel, conforme tabela 1 a seguir parcialmente reproduzida:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – “ L_r ” - (anos)	VALOR RESIDUAL - “ R ” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro 1 a seguir parcialmente reproduzido:

QUADRO 1

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada no sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.

O coeficiente K foi extraído da tabela 2, através da relação linha x coluna, ou seja, na linha o percentual da vida referencial - **29** - e na coluna o estado de conservação - **e** - conforme ilustrado a seguir:

TABELA 2

I _e /I _r *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,478	0,419	0,342	0,243	0,127

O coeficiente K resultante da aplicação da entrada do item “e” com percentual de “29” corresponde a 0,666.

Substituindo as variáveis na fórmula constante do texto normativo, o coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte:

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

$$FOC = 0,20 + 0,666 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,733$$

3.3.2. CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor da construção é dado pela seguinte expressão:

$$V_{c2} = A_{c2} \times V_u \times FOC, \text{ onde:}$$

V_{c2} = Valor da construção da parte finalizada

A_{c2} = Área construída da edificação acabada do pavimento inferior:
43,00m²

V_u = Valor unitário: R\$ 1.663,36/m²

FOC = Fator de adequação ao obsolescência e conservação: 0,733

Substituindo e calculando, temos:

$$V_{c2} = 43,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 1.663,36/\text{m}^2 \times 0,733$$

$$V_{c2} = \text{R}\$ 52.427,44$$

3.4. CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel é dado pela seguinte expressão:

$V_i = V_{c_1} + V_{c_2}$, onde:

V_{c_1} = valor da construções inacabadas: R\$ 35.366,19

V_{c_2} = valor das construções finalizadas: R\$ 52.427,44

Substituindo e calculando, temos:

$V_i = R\$ 35.366,19 + R\$ 52.427,44$

$V_i = R\$ 87.793,63$

Por equivalência, em números redondos:

R\$ 88.000,00

Oitenta e oito mil reais

Válido para Fevereiro/2021

3.5. VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

O valor locativo do imóvel em questão será calculado através do Método da Renda ou Remuneração de Capitais.

3.5.1. DETERMINAÇÃO DA TAXA DE RENDA

Em consulta realizada nas imobiliárias da região, a taxa de renda praticada para locação de imóveis residenciais é de 6,0% ao ano.

3.5.2. CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

O valor locativo de mercado calculado pelo Método da Renda ou Remuneração de Capitais para a época da elaboração do laudo em Fevereiro/2021, corresponde ao cálculo realizado na seguinte expressão:

$$VI = \frac{Vi \times i}{12}, \text{ onde:}$$

VI = Valor locativo do imóvel

Vi = Valor de venda do imóvel: R\$ 88.000,00

i = Taxa de renda anual: 0,06 ou 6,0% ao ano

Substituindo e calculando, temos:

$$VI = \frac{\text{R\$ } 88.000,00 \times 0,06}{12}$$

$$VI = \text{R\$ } 440,00$$

Por equivalência, em números redondos:

R\$ 450,00/mês

Quatrocentos e cinquenta reais por mês

Válido para Fevereiro/2021

4. CONCLUSÕES

Relacionamos a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização e condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria, o que resultou nos valores de venda e locativo de mercado do bem avaliado.

Ressalvamos que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e de locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

Conforme cálculos fundamentados e detalhados nos itens anteriores, concluimos que:

- ✓ **O Valor de Mercado Livre para Venda do Imóvel para as condições de mercado praticadas na época da avaliação em Fevereiro/2021 totaliza:**

Vi = R\$ 88.000,00
Oitenta e oito mil reais

- ✓ O Valor de Mercado Livre para Locação do Imóvel para as condições de mercado praticadas na época da avaliação em Fevereiro/2021 totaliza:

VI = R\$ 450,00/mês
Quatrocentos e cinquenta reais
por mês

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração do presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios e fundamentos:

- Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o bem em avaliação foi realizada, presumindo ser bom o título de propriedade;
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem avaliado, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Resolução Aprovada em Assembléia de 01.02.2005.

6. ENCERRAMENTO

Permaneço à disposição de V.Ex.^a para eventuais esclarecimentos, encerro o presente laudo de avaliação composto de **29 - vinte e nove** - folhas somente no anverso, inclusive esta última que segue datada e assinada.

Termos em que

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de Fevereiro de 2021



MARCOS PAULO CHEGURE

Engenheiro Civil - CREA 5069485295