

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA CÍVEL DA
COMARCA DE BOITUVA/SP.**

PROCESSO Nº 0009861-41.2012.26.0082

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Hipoteca

REQUERENTE: Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - Previ

REQUERIDO: Antônio Carlos Godoy Borges e outro

FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA, engenheiro civil, perito judicial nomeado nesta ação de **Execução de Título Extrajudicial - Hipoteca**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente:

LAUDO PERICIAL

Fazendo-o nos moldes que passa a expor.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

SINOPSE

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II- OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I- TIPO DO BEM

II.II- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

II.III- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I- TERRENO

II.III.I- EDIFICAÇÃO

III- FINALIDADE

IV- VISTORIA AO IMÓVEL

V- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

VI- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

VI.I- CARACTERÍSTICA FÍSICA

VI.II- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

VI.III- SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

VI.IV- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

VI.V- ZONEAMENTO

VII- AVALIAÇÃO

VII.I- METODOLOGIA

VII.II- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

VII.III- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VIII – CÁLCULO DO VALOR

IX - CONCLUSÃO

X – ENCERRAMENTO

ANEXO I- MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO II- FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III- QUESITOS

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Hipoteca.

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou o subscritor para desempenhar o honroso encargo, conforme fls. 458 dos autos.

II) OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I) TIPO DO BEM

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo residência unifamiliar.

II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Trata-se de um imóvel representado por Rua Aparecida Macruz Jorge, nº 388, Jd. Oreana, Município de Boituva/SP, CEP: 18550-000.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 01 – Vista do logradouro do imóvel avaliando (Rua Aparecida Macruz Jorge)



Foto 02 – Outra vista do logradouro do imóvel avaliando (Rua Aparecida Macruz Jorge)



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 03- Vista da fachada do avaliando



Foto 04 - Vista frontal do avaliando, detalhe da numeração do avaliando



Av. Brigadeiro Luis Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
Rua Antônio Perez Hernandez, 555 - unid. 102B - Campolim - CEP 18048-115 - Sorocaba / SP
(11) 3115-4562 (11) 98428-1396 fabio@avalibens.com.br



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 05 – Vista do recuo frontal



Foto 06 – Vista da garagem



Av. Brigadeiro Luis Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
Rua Antônio Perez Hernandez, 555 - unid. 102B - Campolim - CEP 18048-115 - Sorocaba / SP
☎ (11) 3115-4562 ☎ (11) 98428-1396 ✉ fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LYGIA MONTEBUGNOLI DOS SANTOS, liberado nos autos em 28/08/2020 às 09:41 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009861-41.2012.8.26.0082 e código 74538BB.

2020/8/28

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 07 – Outra vista do recuo frontal



Foto 08 – Vista da sala de estar (térreo)



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 09 – Vista da sala de jantar (térreo)



15/08/2020

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 10 – Detalhe de umidade na parede da sala de jantar (térreo)



15/08/2020

212
12/12

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 11 – Vista do lavabo (térreo)



9

573
18/06

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 12 – Vista do jardim de inverno (térreo)



574
AF

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 13 – Detalhe de trinca na parede do jardim de inverno (térreo)



12/15
KAC

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 14 - Vista do ateliê (térreo)



9

576

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 15 – Vista da cozinha (térreo)



Foto 16 – Outra vista da cozinha (térreo)



Q

017
17

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 17 – Vista da escada de acesso ao a 1º andar superior (térreo)



512
8/2

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 18 – Vista da suíte 1 (1º superior)



579
28/08/2020

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 19 – Detalhe da porta em madeira da sacada danificada (1º superior)



5/20
F.S.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 20 – Detalhe do forro em madeira da sacada danificada (1º superior)



[Handwritten signature]

582
3/20

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 21 – Vista da sacada (1º superior)



582
OK

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 22 – Vista do sanitário da suíte 1 (1º superior)

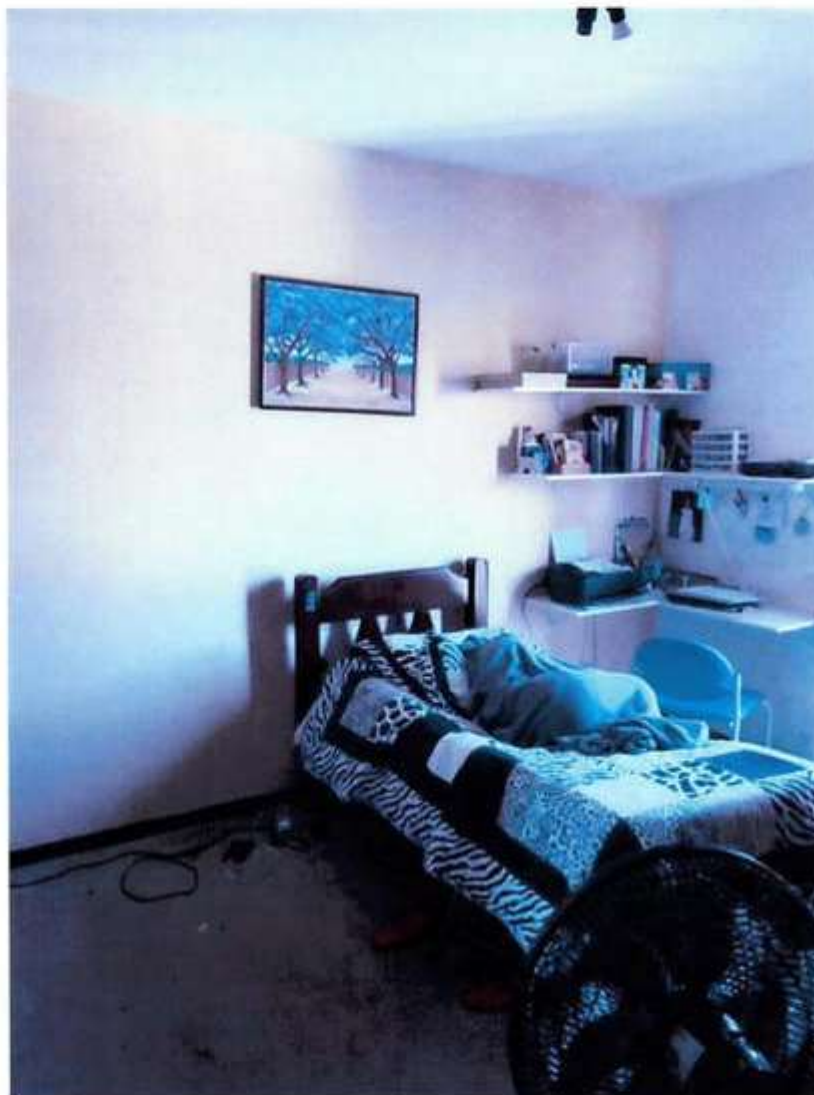


9

503
46

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 23 – Vista da suite 2 (1º superior)



584
9/10

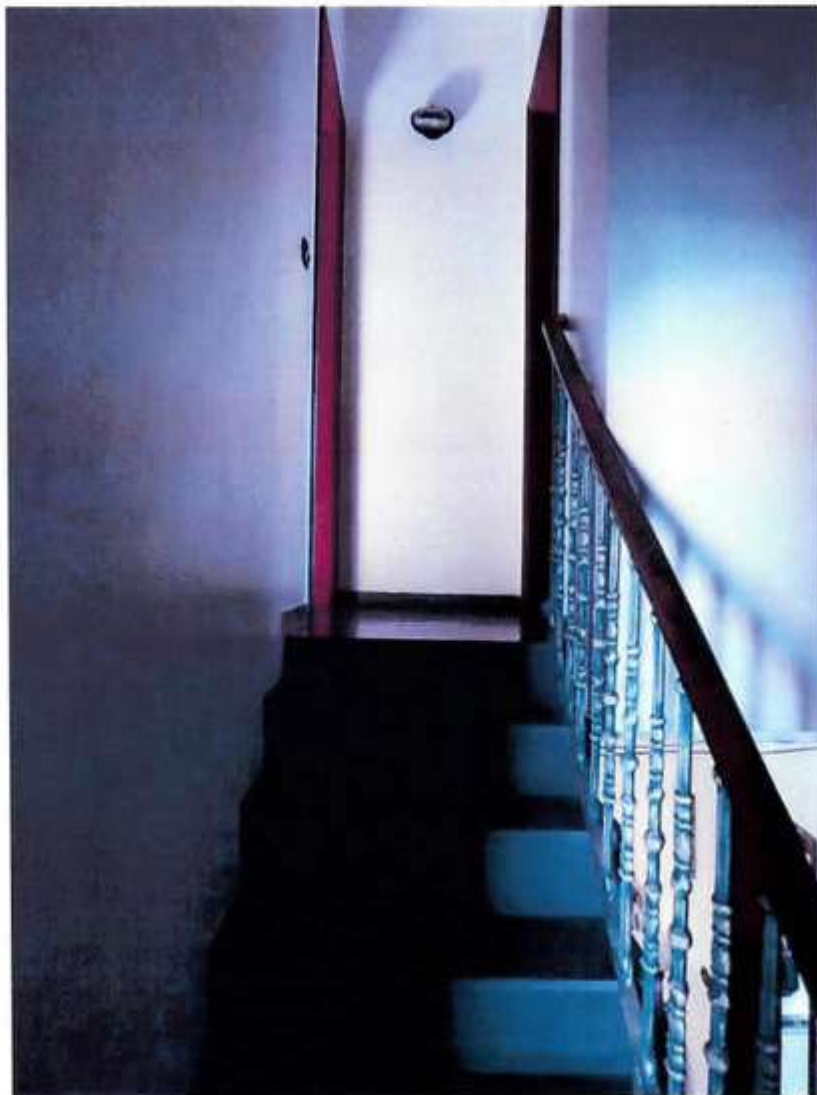
Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 24 – Vista do sanitário da suíte 2(1º superior)



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 28 – Vista da escada de acesso ao 2º andar superior (1º superior)



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 25 – Vista do dormitório (2º superior)



527
Rafael

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

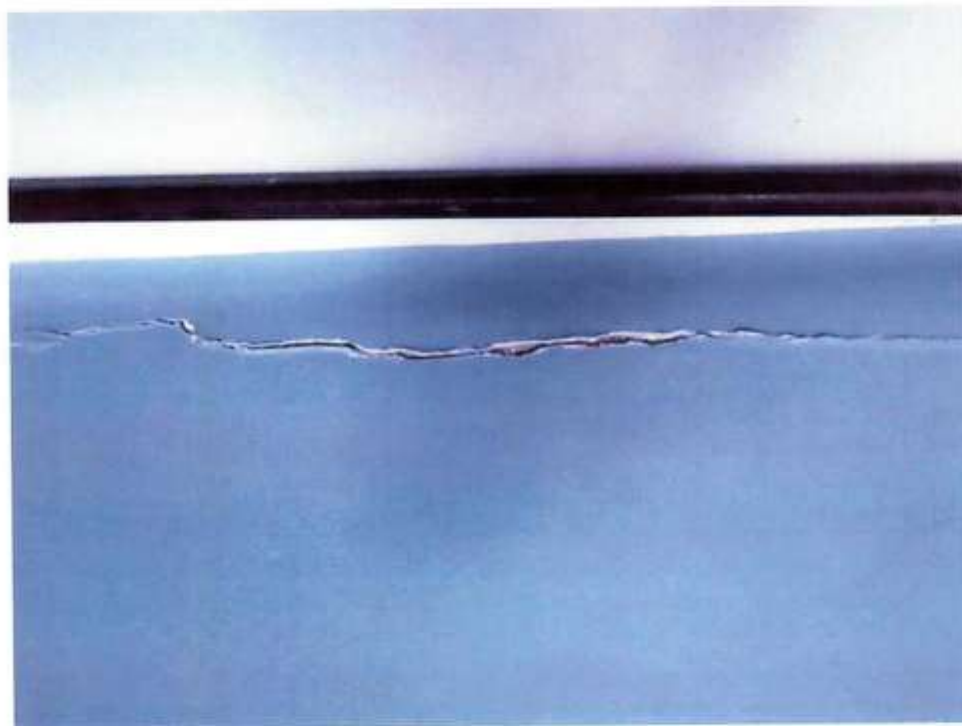
Foto 26 – Detalhe de umidade na parede do dormitório (2º superior)



588
ATP

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 27 – Detalhe de trinca na parede junto ao forro (2º superior)



5/29
CATE

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 29 – Vista geral da suíte máster (2º superior)



Foto 30 – Outra vista da suíte máster (2º superior)



1570
 2/26

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 31 – Vista do sanitário da suite máster (2º superior)



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 32 – Outra vista do sanitário da suite máster (2º superior)



23/12
 [Handwritten signature]

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 33 – Vista do closet (2º superior)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LYGIA MONTEBUGNOLI DOS SANTOS, liberado nos autos em 28/08/2020 às 09:41 .
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009861-41.2012.8.26.0082 e código 74538BB.

[Handwritten signature]

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 34 – Vista do escritório (2º superior)



594
10/10

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 35 – Detalhe de trinca na parede do escritório (2º superior)



Foto 36 – Detalhe de trinca na parede do escritório (2º superior)



10/10

5315
 [Handwritten signature]

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 37 – Detalhe de trinca na parede do escritório (2º superior)



Foto 38 – Vista da esquadria do escritório (2º superior)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LYGIA MONTEBUGNOLI DOS SANTOS, liberado nos autos em 28/08/2020 às 09:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009861-41.2012.8.26.0082 e código 74538BB.

[Handwritten signature]

596
44

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 39 - Vista da escada de acesso ao andar inferior (térreo)



397
SJK

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 40 – Vista do hall de distribuição (inferior)



573
2020

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 41- Vista do sanitário para funcionários (inferior)



2020

317
SP

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 42 – Detalhe de umidade na parede (inferior)



SP

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 43 – Detalhe de umidade na parede (inferior)



601
2/2

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 44 – Vista geral da área de serviço (inferior)



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 45 – Outra vista da área de serviço (inferior)



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 46 – Vista da área externa nos fundos, detalhe de trinca na parede (inferior)



604
JK

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 47 – Detalhe de anomalia entre a parede e o muro (inferior)



[Handwritten signature]

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 48 – Detalhe de anomalia entre a parede e o muro (inferior)



9/60

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 49 – Detalhe de trinca na parede (inferior) – em função de recalque



Foto 50 – Detalhe de trinca no piso (inferior) – em função de recalque



9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LYGIA MONTEBUGNOLI DOS SANTOS, liberado nos autos em 28/08/2020 às 09:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009861-41.2012.8.26.0082 e código 74538BB.

607
 [Handwritten signature]

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 51 – Vista geral da área externa (inferior)



Foto 52 – Vista geral da área externa (inferior)



[Handwritten signature]

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 53– Vista geral da área externa (inferior)



Foto 54 – Vista geral da área externa (inferior) detalhe de recalque linha amarela



Handwritten signature

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 55 – Vista da fachada dos fundos do imóvel (inferior)



Foto 56 – Outra vista da fachada dos fundos do imóvel (inferior)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LYGIA MONTEBUGNOLI DOS SANTOS, liberado nos autos em 28/08/2020 às 09:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009861-41.2012.8.26.0082 e código 74538BB.

Handwritten signature

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 57 – Vista da área de lazer coberta (inferior)



611
GAB

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 58 – Detalhe de umidade na parede (inferior)



[Handwritten signature]

6/12
SFP

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 59 – Vista da área de lazer coberta (inferior)



9

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 60 – Vista do corredor de distribuição lateral (inferior)



632
Dok

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 61 – Detalhe de reparo na parede (térreo)



632
Dok

615
LSP

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 62 - Vista da área de serviço externa (térreo)



616
D. S.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 63 – Vista da despensa (térreo)



D. S.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O imóvel conta com **área de terreno de 330,00 m² e área construída de 268,90 m²**, conforme **MATRÍCULA Nº 21.099 DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PORTO FELIZ - SP, Livro 2- Registro Geral.**

A posição do imóvel em relação à quadra que ocupa é **intermediário.**

II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I) TERRENO

Área de terreno: **330,00m²**;

Sua classificação altimétrica é em declive até 10%, em relação ao nível do logradouro a que pertence (Rua Aparecida Macruz Jorge).

O imóvel em questão possui fechamento em muro de alvenaria em todo seu perímetro.

II.III.II) EDIFICAÇÕES

Área construída: **268,90m²**;

Número de pavimentos: **4 (quatro) – inferior, térreo, 1º andar superior e 2º andar superior;**

Estado de conservação: se encontra em mau estado de conservação, necessitando sobretudo de reparos construtivos de pintura, eliminação de infiltração nas paredes – concentrado junto a divisa lateral direita-, de quem da rua olha para o imóvel e, reparo de anomalia estrutural, qual seja, recalque da edificação na região dos fundos da casa do lado direito, reforma essa inclusive que será estimado para ser descontado na avaliação do imóvel.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Segue descrição dos ambientes:

dependência	Pavto	piso	parede	forro	pintura	esquadria
Garagem	T	ardósia	massa corrida	laje	látex pva	madeira
Sala de estar	T	ardósia	massa corrida	laje	látex pva	madeira
Sala de jantar	T	ardósia	massa corrida	laje	látex pva	madeira
Jardim de inverno	T	ardósia	massa corrida	não possui	látex pva	madeira
Lavabo	T	ardósia	massa corrida	laje	látex pva	madeira
Ateliê	T	ardósia	massa corrida	laje	látex pva	madeira
Cozinha	T	cerâmico	azulejo	laje	látex pva	madeira
Copa	T	cerâmico	azulejo	laje	látex pva	madeira
Suite 1	1º sup	carpete	massa corrida	laje	látex pva	madeira
Sanitário da suite 1	1º sup	cerâmico	azulejo	laje	látex pva	madeira
Suite 2	1º sup	carpete	massa corrida	laje	látex pva	madeira
Sanitário da suite 2	1º sup	cerâmico	azulejo	laje	látex pva	madeira
Dormitório	2º sup	carpete	massa corrida	laje	látex pva	madeira
Suite máster	2º sup	carpete	massa corrida	laje	látex pva	madeira
Sanitário da suite máster	2º sup	cerâmico	azulejo	laje	látex pva	madeira
Closet	2º sup	carpete	massa corrida	laje	látex pva	madeira
Escritório	2º sup	carpete	massa corrida	laje	látex pva	madeira
Hall de distribuição	Inf.	ardósia	massa corrida	laje	látex pva	não possui
Sanitário	Inf.	cerâmico	azulejo	laje	látex pva	madeira
Área de serviço	Inf.	cerâmico	azulejo	laje	látex pva	madeira
Área de lazer coberta	Inf.	ardósia	massa corrida	laje	látex pva	madeira
Área de serviço externa	T	cerâmico	azulejo	laje	látex pva	madeira
Despensa	T	cerâmico	massa corrida	laje	látex pva	madeira

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

III) FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado para alienação, do bem imóvel.

IV) VISTORIA AO IMÓVEL

Foi realizada diligência e vistoria interna do imóvel no dia 29/08/2019. Apesar deste signatário proceder o agendamento quanto a realização desta perícia, conforme fls. 556, nenhuma das partes compareceu à vistoria, a vistoria foi acompanhada pelos locatários da residência, Sra. Joelma Sila e seus pais.

V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

- MATRÍCULA Nº 21.099 DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PORTO FELIZ - SP, fls. 38 a 39; e

Além disso, esse signatário observou cuidadosamente outros diversos documentos acostados ao processo, informações essas pertinentes a presente perícia.

VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

Esta região é de natureza residencial, de ocupação horizontal, padrão construtivo médio, destacando-se a Av. Mario Pedro Vercelino, Rod. Pres. Castelo Branco e a Rod. Vicente Palma, onde há linhas de ônibus que

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

permitem a interligação da região a bairros vizinhos, apresentando, ainda, comércio de âmbito local.

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda.

VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA

A topografia da região é levemente acidentada.

VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com melhoramentos públicos, tais como redes de água, elétrica, iluminação pública, águas pluviais, esgoto, telefonia, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública, instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e diversa gama de estabelecimentos comerciais.

VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O imóvel avaliando apresenta dimensões e faixa de valor semelhante a média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta MÉDIA LIQUIDEZ, sendo importante ressaltar que em virtude da conjuntura econômica recessiva, os valores de negociações tendem a ocorrer com razoável margem de negociação, fato esse “agravado” em virtude dos reparos construtivos necessários ao imóvel.

VI.V) ZONEAMENTO

Trata-se de zona urbana, segundo as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Boituva/SP.

VII) AVALIAÇÃO

VII.I) METODOLOGIA

Para a confecção do presente laudo, adotamos o Método Evolutivo sendo que para tanto procedeu-se à conjugação de métodos, onde através do Método Comparativo de Dados de Mercado (MCDM) definimos o valor para o terreno e pelo Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias (MCCRB) o valor das benfeitorias.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Tal sistemática coincide com a mesma metodologia empregada na avaliação de outros imóveis, cujos valores são previamente conhecidos. O procedimento exige que os elementos sejam comparáveis, isto é, que tenham em comum a maior parte de suas características. A precisão do método decorre desse maior grau de compatibilidade e do maior número de elementos para comparação.

No caso dos presentes autos, aplicamos o método residual, que é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitoras, onde assim estabelecemos o valor unitário de terreno (v); e o método do custo de reprodução de benfeitorias, para se calcular o valor total do imóvel (vt), que é a soma do valor do terreno e suas benfeitorias.

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos (imóveis circunvizinhos, semelhantes ao imóvel em tela), saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário de terreno (v) do avaliando.

VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada no mês de **setembro de 2.019.**

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva.**

Foram utilizados **12 (doze) imóveis**, como comparativos.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NBR 14653-2-2010 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau III** e **Precisão III**, para cálculo do valor de terreno e dos custos de reedição das benfeitorias.

VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 12 (doze) elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- **Fator Fonte:** nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10% visto a recessão econômica, compensando-se desta forma, a sua superestimativa natural;
- **Atualizações:** vide “PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO”;
- **Coefficiente de frente (Cf):** Será considerado a fim de se retirar as vantagens ou desvantagens que um lote de referência de frente efetiva Fe apresente em relação à frente paradigma, com frente de referência Fr. É

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

calculado por $Cf = (Fr / Fe)^{1/4}$, para $Fr / 2 \leq Fe \leq 2 Fr$, sendo que será adotado como frente de referência $Fr = 12,00m$;

- **Coefficiente de profundidade (Cp):** Será considerado a fim de se retirar as vantagens ou desvantagens de um lote de referência, quando este apresenta uma profundidade equivalente Pe fora do patamar de profundidade economicamente recomendável para região $[Pmi; Pma]$. É calculado por $Cp = 1$ se $Pmi \leq Pe \leq Pma$; $Cp = (Pe/Pma)^{1/2}$ para $Pma < Pe \leq 2Pma$; $Cp = (Pmi/Pe)^{1/2}$ para $Pmi/2 \leq Pe \leq Pmi$ e $Cp = 1,41$ para $Pe < Pmi/2$ ou $Pe > 2Pma$, sendo que será adotado $Pmi = 25,00m$ e $Pma = 40,00m$;
- **OBS.:** A frente de referência (Fr), e ainda as profundidades mínima (Pmi) e máxima (Pma), foram consideradas tomando-se por base as características do “lote padrão” da microrregião do imóvel avaliando.
- **Vb** = valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela “Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: agosto / 2.019, Fonte: Sinduscon, Padrão R8N = R\$ 1.428,49/m² - vide *Anexo I*;
- **c** = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;

Observação: a TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006 – vide *Anexo I*.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

- **Idade aparente:** idade aparente do imóvel em anos;
- **Depreciação:** com a idade aparente do imóvel, aplicaremos a depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, calculando assim o coeficiente de rossheideck (K), que é dado pela fórmula: $Foc = R + K \times (1-R)$, sendo Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação; R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 - vide Anexo I;
- **Fator topografia (Ft):** será considerado a fim de se retirar as desvantagens que um lote em aclive ou declive possua em relação a um lote com topografia plana; sendo assim, será considerado terreno plano $Ft = 1,00$, caído para os fundos até 5,00%, e em aclive até 10,00% $Ft = 0,95$; caído para os fundos de 5% até 10% $Ft = 0,90$, caído para os fundos de 10% até 20% $Ft = 0,80$ e caído para os fundos acima de 20% $Ft = 0,70$;
- **Fator localização (Fl):** para imóveis de localização boa, será adotado o fator 1,20; para imóveis de localização boa, será adotado o fator 1,00 e para imóveis de localização regular, será adotado o fator 0,80.

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, para a residência, padrão médio – intervalo médio ($Fpcr = 1,386$), idade aparente de 25 anos em mau estado de conservação, localização boa ($Flocr = 1,00$) e, topografia em declive até 10% ($Ftopr = 0,90$).

Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

626
JAE

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

CIDADE	N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	CONSTRUÇÃO		
			FONTE	CONTATO	FONE		IDADE	PADRÃO	ÁREA (m²)
Botuva/SP	1	Rua Aparecida Macruz Jorge, nº 197	Proprietário	Ney	(15) 99136-2773	800 000,00	10	1.560	220,00
Botuva/SP	2	Rua Aparecida Macruz Jorge, nº 113	GDS imobiliária	Fbiana	(15) 3263-1966	500 000,00	25	1.212	220,00
Botuva/SP	3	Rua Aparecida Macruz Jorge, nº 55	Doreto Imóveis	Sonia	(15) 3363-2100	400 000,00	25	1.212	170,00
Botuva/SP	4	Rua Padre Benedito Gianotti, ao lado nº500	Kablin Imóveis	Gelder	(15) 5575-6988	160 000,00	---	0,000	0,00
Botuva/SP	5	Rua Pedro Leite Miranda, nº 350	Proprietária	Angela	(15) 98175-8213	220 000,00	0	0,000	0,00
Botuva/SP	6	Rua José Amadio, nº 15	Intermedial Imóveis	Munio	(15) 3263-2147	325 000,00	25	1.386	140,00
Botuva/SP	7	Rua Moacir Rosa, nº 167	R Lanzoni	Gilmar	(15) 99758-9633	250 000,00	25	1.386	85,00
Botuva/SP	8	Rua Mano Grosso, nº 110	Imóveis Remesi	Nelson	(15) 3363-3076	450 000,00	30	1.386	150,00
Botuva/SP	9	Rua Rosa B. Freire, nº 217	Corretor	Celso	(15) 99706-2340	550 000,00	30	1.386	200,00
Botuva/SP	10	Rua Vitorio Pico, ao lado nº 192	Proprietário	Mauricio	(15) 99823-7788	330 000,00	0	0,000	0,00
Botuva/SP	11	Rua São Roque, nº 347	Proprietário	Alvaro	(15) 99712-2105	500 000,00	30	1.212	230,00
Botuva/SP	12	Rua José Afonso Ferriello, nº 540	Intermedial Imóveis	Munio	(15) 3263-2147	315 000,00	35	1.212	160,00

CIDADE	N	TERRENO			LOCAL	SITUAÇÃO	DATA
		FRENTE (m)	TOPOGRAFIA	ÁREA (m²)			
Botuva/SP	1	12,00	plana	340,00	boa	oferta	set/19
Botuva/SP	2	12,00	em acive até 10%	348,00	boa	oferta	set/19
Botuva/SP	3	13,00	em acive até 10%	309,00	boa	oferta	set/19
Botuva/SP	4	12,00	em acive até 10%	360,00	regular	oferta	set/19
Botuva/SP	5	12,00	em declive até 10%	455,11	regular	oferta	set/19
Botuva/SP	6	6,00	em acive até 10%	180,00	boa	oferta	set/19
Botuva/SP	7	5,50	plana	137,50	boa	oferta	set/19
Botuva/SP	8	12,00	plana	305,00	boa	oferta	set/19
Botuva/SP	9	10,00	plana	300,00	boa	oferta	set/19
Botuva/SP	10	10,00	plana	411,00	boa	oferta	set/19
Botuva/SP	11	11,00	plana	330,00	regular	oferta	set/19
Botuva/SP	12	10,00	plana	300,00	regular	oferta	set/19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LYGIA MONTEBUGNOLI DOS SANTOS, liberado nos autos em 28/08/2020 às 09:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009861-41.2012.8.26.0082 e código 74538BB.

Fabio Gabriel Silva Piscetta Engenharia de Avaliações e Perícias

PARÂMETROS GERAIS				INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
ZONA	2	RBN	1371.45	T* (N-1) *	11
Fr	12.00	f	0.20	t student	1,363
Pmi	25.00	p	0.50	DESV. PADRAO	117.20
Pma	40.00	ca	0.00	FORMULA	T X S/(N-1)^0.5
				RESULTADO	48.16
				VALOR MÉDIO	567.44
				VALOR MÍNIMO	519.28
				VALOR MÁXIMO	615.61

-8.49%
8.49%

Será adotado o valor mínimo, visto a conjuntura econômica recessiva do mercado imobiliário

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Frente	11.00	Coef. Frente	0.983
At	330.00	Coef. Profund.	1.000
Prof. Equiv.	30.00	Fator Área	1.000
		Coef. Esquina	
		*topografia	0.900
		**fator localização	1.00

* em decive até 10%
** localização boa

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	
1	800.000,00	0.90	458.125,67	261.874,33	12,00	28,33	340,00	770,22	
2	500.000,00	0.90	288.368,67	161.631,13	12,00	29,00	348,00	484,46	
3	400.000,00	0.90	232.767,24	127.232,76	13,00	23,77	309,00	411,76	
4	160.000,00	0.90	0,00	144.000,00	12,00	30,00	360,00	400,00	
5	220.000,00	0.90	0,00	198.000,00	12,00	37,93	455,11	435,06	
6	325.000,00	0.90	209.852,59	82.647,41	6,00	30,00	180,00	459,15	
7	250.000,00	0.90	117.199,64	107.800,16	5,50	25,00	137,50	764,00	
8	450.000,00	0.90	194.413,60	210.586,40	12,00	25,42	305,00	690,45	
9	550.000,00	0.90	250.218,14	235.781,86	10,00	30,00	300,00	785,94	
10	330.000,00	0.90	0,00	297.000,00	10,00	41,10	411,00	722,63	
11	500.000,00	0.90	260.676,94	189.323,06	11,00	30,00	330,00	573,71	
12	315.000,00	0.90	166.415,43	117.084,57	10,00	30,00	300,00	390,28	
								Média	573,97
								L. Inf	401,78
								L. Sup	746,16
								Desvio	164,60
								CV	0,287

Homogeneização do fator topografia				
Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.	
1.0000	0.9000	-77.02	693.20	
0.9500	0.9474	-24.45	440.01	
0.9500	0.9474	-21.67	390.09	
0.9500	0.9474	-31.05	378.95	
0.9000	1.0000	0.00	435.06	
0.9000	1.0000	0.00	459.15	
1.0000	0.9000	-78.40	705.60	
1.0000	0.9000	-69.04	621.40	
1.0000	0.9000	-78.59	707.35	
1.0000	0.9000	-72.26	650.36	
1.0000	0.9000	-57.37	516.34	
1.0000	0.9000	-39.03	361.25	
			Média	529,06
			L. Inf	370,34
			L. Sup	687,78
			Desvio	137,65
			CV	0,260

SIM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LYGIA MONTEBUGNOLI DOS SANTOS, liberado nos autos em 28/08/2020 às 09:41. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-41.2012.8.26.0082 e código 745388BB.

628

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização do fator localização				
N	Índice Local Amostra	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu Homog.
1	1,00	1,0000	0,00	770,22
2	1,00	1,0000	0,00	464,46
3	1,00	1,0000	0,00	411,76
4	0,80	1,2500	100,00	500,00
5	0,80	1,2500	108,76	543,82
6	1,00	1,0000	0,00	459,15
7	1,00	1,0000	0,00	784,00
8	1,00	1,0000	0,00	690,45
9	1,00	1,0000	0,00	785,94
10	1,00	1,0000	0,00	722,63
11	0,80	1,2500	143,43	717,13
12	0,80	1,2500	97,57	487,85
Média				611,45
L. Inf				428,02
L. Sup				794,89
Desvio				145,27
CV				0,238

SIM

Homogeneização do fator área				
N	Fator área Amostra	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	1,0000	0,00	770,22
2	1,0000	1,0000	0,00	464,46
3	1,0000	1,0000	0,00	411,76
4	1,0000	1,0000	0,00	400,00
5	1,0000	1,0000	0,00	435,06
6	1,0000	1,0000	0,00	459,15
7	1,0000	1,0000	0,00	784,00
8	1,0000	1,0000	0,00	690,45
9	1,0000	1,0000	0,00	785,94
10	1,0000	1,0000	0,00	722,63
11	1,0000	1,0000	0,00	573,71
12	1,0000	1,0000	0,00	390,28
Média				573,97
L. Inf				401,78
L. Sup				746,16
Desvio				164,60
CV				0,287

SIM

Homogeneização da frente					Homogeneização da profundidade					SANEAMENTO DA AMOSTRA			
N	Cf	Fator Frente	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	N	Cp	Fator Profund.	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1	1,00000000	0,9827	-13,29	756,93	1	1,00000000	1,0000	0,00	770,22	693,20	693,20	693,20	693,20
2	1,00000000	0,9827	-8,01	456,44	2	1,00000000	1,0000	0,00	464,46	440,01	440,01	440,01	440,01
3	1,01613736	0,9671	-13,53	396,23	3	0,97507396	1,0256	10,53	422,28	400,61	400,61	400,61	400,61
4	1,00000000	0,9827	-6,90	393,10	4	1,00000000	1,0000	0,00	400,00	478,95	478,95	478,95	478,95
5	1,00000000	0,9827	-7,51	427,55	5	1,00000000	1,0000	0,00	435,06	543,82	543,82	543,82	543,82
6	0,87055056	1,1289	59,16	518,33	6	1,00000000	1,0000	0,00	459,15	459,15	459,15	459,15	459,15
7	0,87055056	1,1289	101,04	885,04	7	1,00000000	1,0000	0,00	784,00	705,60	705,60	705,60	705,60
8	1,00000000	0,9827	-11,91	678,54	8	1,00000000	1,0000	0,00	690,45	621,40	621,40	621,40	621,40
9	0,96419250	1,0192	15,13	801,06	9	1,00000000	1,0000	0,00	785,94	707,35	707,35	707,35	707,35
10	0,96419250	1,0192	13,91	736,53	10	0,99963942	1,0004	0,26	722,69	650,63	650,63	650,63	650,63
11	0,98274827	1,0000	0,00	573,71	11	1,00000000	1,0000	0,00	573,71	659,76	659,76	659,76	659,76
12	0,96419250	1,0192	7,51	357,79	12	1,00000000	1,0000	0,00	390,28	448,82	448,82	448,82	448,82
Média				585,27	Média				574,87	567,44	567,44	567,44	567,44
L. Inf				292,64	L. Inf				287,43	397,21	397,21	397,21	397,21
L. Sup				877,91	L. Sup				862,30	737,67	737,67	737,67	737,67
Desvio				178,54	Desvio				163,70				
CV				0,305	CV				0,285				

NÃO

SIM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LYGIA MONTEBUGNOLI DOS SANTOS, liberado nos autos em 28/08/2020 às 09:41. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-41.2012.8.26.0082 e código 745388BB.

629

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%

Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	R\$N	1.428,49	jul/19
-------------------------------	-----------	---	---------	------	----------	--------

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m²)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
avaliando	25	70	3,5	20%	268,90	1,386	1.979,89	532.391,65	60,5%	322.038,28

elementos comparativos										
1	10	70	1,5	20%	220,00	1,560	2.228,44	490.257,77	93,4%	458.125,67
2	25	70	2,5	20%	220,00	1,212	1.731,33	380.892,57	75,7%	288.368,87
3	25	70	2,0	20%	170,00	1,212	1.731,33	294.326,08	79,1%	232.767,24
4	--	--	--	--	0,00	0,000	0,00	0,00	#VALOR!	0,00
5	0	--	--	--	0,00	0,000	0,00	0,00	#VALOR!	0,00
6	25	70	2,5	20%	140,00	1,386	1.979,89	277.184,20	75,7%	209.852,59
7	25	70	3,0	20%	85,00	1,386	1.979,89	168.290,41	69,6%	117.199,84
8	30	70	3,0	20%	150,00	1,386	1.979,89	296.983,07	65,5%	194.413,60
9	30	70	3,0	20%	200,00	1,386	1.979,89	395.977,43	65,5%	259.218,14
10	0	--	--	--	0,00	0,000	0,00	0,00	#VALOR!	0,00
11	30	70	3,0	20%	230,00	1,212	1.731,33	398.205,87	65,5%	260.676,94
12	35	70	3,5	20%	180,00	1,212	1.731,33	311.639,38	53,4%	166.415,43

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LYGIA MONTEBUGNOLI DOS SANTOS, liberado nos autos em 28/08/2020 às 09:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009861-41.2012.8.26.0082 e código 74538BB.

630

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	3
NOTA Observar subseção 9.1.				PONTOS	12

Graus	Grau			III
	III	II	I	
Pontos Mínimos	10	6	4	
Itens obrigatório no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Nota Observar subseção 9.1.				

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Nota Observar subseção 9.1.			

Precisão III

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O cálculo do valor de mercado (Vt) do imóvel avaliando, foi obtido conforme tabela abaixo:

AVALIANDO	
Terreno	
Área de terreno (m²)	330,00
Vu terreno (R\$/m²)	519,28
Valor total (R\$)	171.400,00
Construção	
Área construída (m²)	268,90
Vu construção (R\$/m²)	1.197,47
Valor total (R\$)	322.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno (R\$)	171.400,00
Valor Construção (R\$)	322.000,00
Fator de comercialização (Fc)	1,00
Subtotal (R\$)	493.400,00
Reforço estrutural (R\$)	20.000,00
Valor total (R\$)	473.400,00

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Sendo:

Subtotal = (Valor terreno + Valor construção) x Fc

Reforço estrutural: valor estimado para o reparo estrutural, no canto direito/fundo, de quem do logradouro olha para o avaliando.

Valor total (R\$) = Subtotal (R\$) - Reforço estrutural (R\$)

IX) CONCLUSÃO

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Valor de Mercado para VENDA (ref.: setembro/2.019)

R\$ 473.400,00

(Quatrocentos e setenta e três mil e quatrocentos reais).

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

X) ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 71 (setenta e uma) folhas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada-, integrando-o, ainda, dois anexos.

São Paulo, 06 de setembro de 2.019.



ENGº FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA

CREA Nº 5060843747/D

ANEXOS

- **Anexo I** – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS COMPARATIVOS.
- **Anexo II** – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- **Anexo III** – QUESITOS.

634
LSP

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO I

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS
COMPARATIVOS**

635

Fabio Gabriel Silva Piscetta Engenharia de Avaliações e Perícias



Av. Brigadeiro Luis Antônio, 317 - sala 91 - Centro - CEP 01317-000 - São Paulo / SP
 Rua Antônio Perez Hernandez, 555 - unid. 102B - Campolim - CEP 18048-115 - Sorocaba / SP
 ☎ (11) 3115-4562 📞 (11) 98428-1396 ✉ fabio@avalibens.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LYGIA MONTEBUGNOLI DOS SANTOS, liberado nos autos em 28/08/2020 às 09:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009861-41.2012.8.26.0082 e código 745388BB.

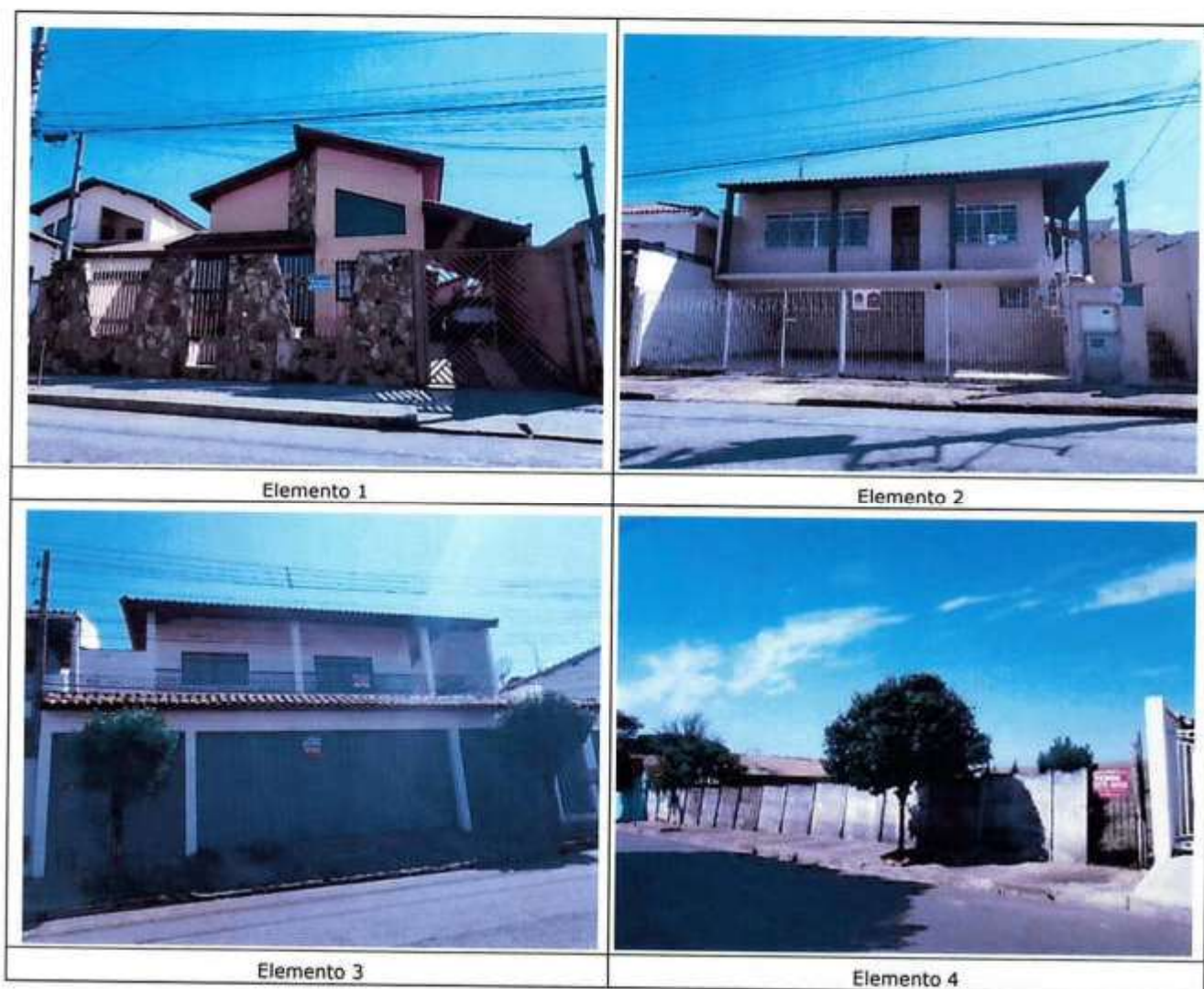
636
ART. 13

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO II

FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



N	ENDEREÇO DO IMÓVEL
1	Rua Aparecida Macruz Jorge, nº 197
2	Rua Aparecida Macruz Jorge, nº 113
3	Rua Aparecida Macruz Jorge, nº 55
4	Rua Padre Benedito Gianotti, ao lado nº 500

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LYGIA MONTEBUGNOLI DOS SANTOS, liberado nos autos em 28/08/2020 às 09:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009861-41.2012.8.26.0082 e código 74538BB.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elemento 5



Elemento 6



Elemento 7



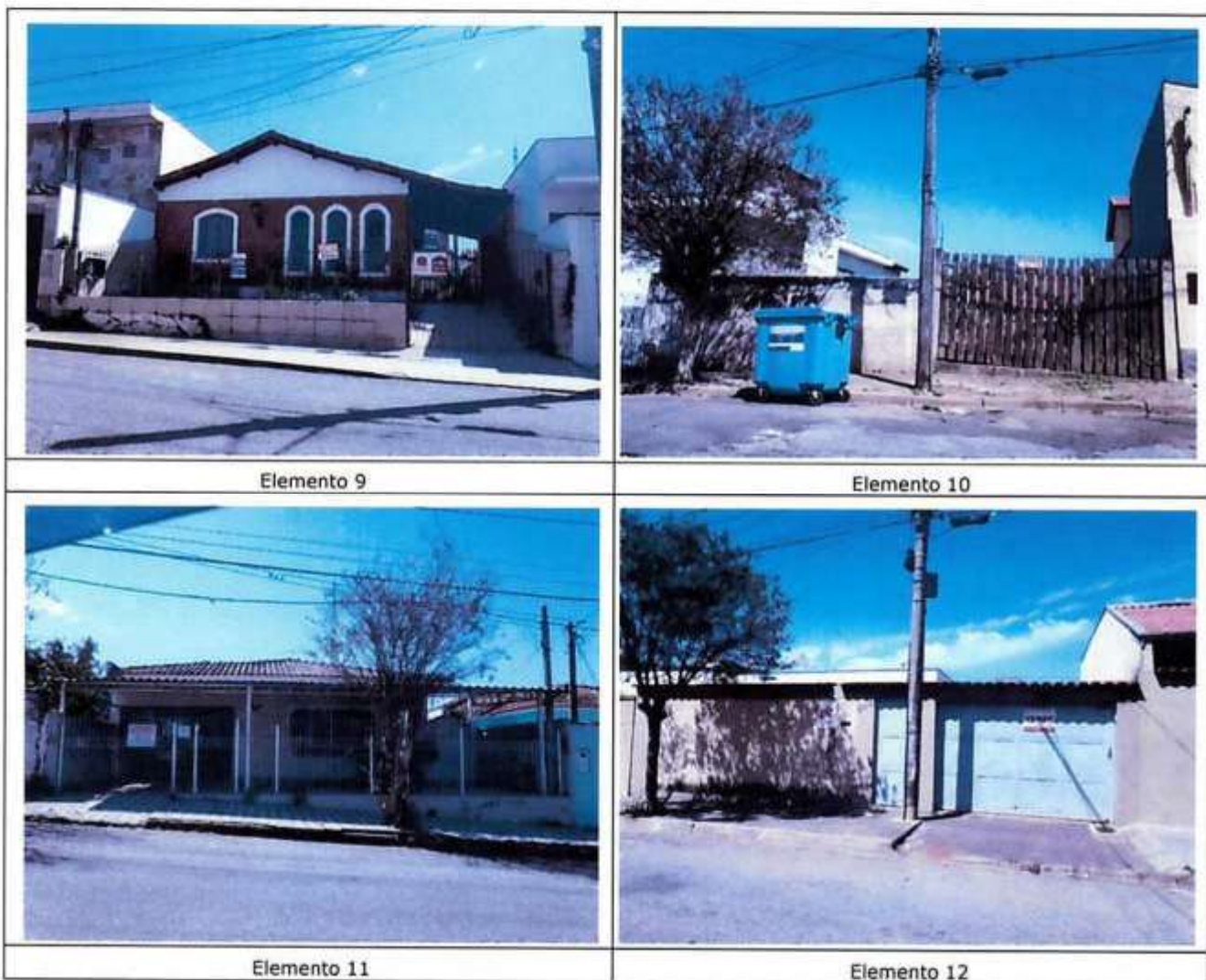
Elemento 8

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL
5	Rua Pedro Leite Miranda, nº 350
6	Rua José Amadio, nº 15
7	Rua Moacir Rosa, nº 167
8	Rua Mario Grosso, nº 110

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LYGIA MONTEBUGNOLI DOS SANTOS, liberado nos autos em 28/08/2020 às 09:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009861-41.2012.8.26.0082 e código 74538BB.

637

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



N	ENDEREÇO DO IMÓVEL
9	Rua Rosa B. Freire, nº 217
10	Rua Vitória Pico, ao lado nº 192
11	Rua São Roque, nº 347
12	Rua José Afonso Ferrielo, nº 540

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LYGIA MONTEBUGNOLI DOS SANTOS, liberado nos autos em 28/08/2020 às 09:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009861-41.2012.8.26.0082 e código 745388BB.

640
Ave

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO III

QUESITOS

GM
[Handwritten signature]

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Até a data da entrega deste laudo pericial, as partes não elaboraram quesitos.