



**ALBERICO PERETTI PASQUALINI**  
**PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil .....Nº15.0083 SP  
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis .....Nº 38.166-5/2ª  
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil .....Nº 01.00.0994  
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários .....Nº 00622  
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP  
 Tele/Fax (0xx18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1019870-62.2019.8.26.0482 – 3ª Vara Cível de Pres. Prudente/SP
Interessados:	Pearson Education do Brasil S/A x Melissa Andreasi Cassetari Silva

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE/SP.**

1) Submete-se à apreciação de Vossa Excelência e das partes envolvidas, o laudo de avaliação, conforme intimação, que se entende tratar de imóveis residenciais:

- A – Apartamento nº 141 do Edifício Portal da Catedral.....R\$ 400.000,00
- B – Prédio assobradado Rua Djalma Dutra nº 522 – A.....R\$ 180.000,00

2) As chaves dos imóveis, que estão desocupados, foram entregues no escritório deste Perito, através de representante do requerido, facilitando desta forma a vistoria, que foi possível ser efetuada em data anterior da prevista, sem a r. ação do Sr. Oficial de Justiça.

3) Requeiro de Vossa Excelência o levantamento dos honorários provisórios depositados à fls. 31 e determinar os definitivos.

Coloco-me, desde já, à disposição desse E. Juízo de Direito, bem como das partes, para eventuais esclarecimentos ou quaisquer outras informações.

Presidente Prudente, 16 de Outubro de 2.020.

  
**Alberico Peretti Pasqualini**  
 OPERB-15.0083 SP



**ALBERICO PERETTI PASQUALINI**  
**PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil .....Nº15.0083 SP  
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis .....Nº 38.166-5/2ª  
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil .....Nº 01.00.0994  
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários .....Nº 00622  
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP  
 Tele/Fax (0xx18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1019870-62.2019.8.26.0482 – 3ª Vara Cível de Pres. Prudente/SP
Interessados:	Pearson Education do Brasil S/A x Melissa Andreasi Cassetari Silva

**LAUDO  
 DE  
 AVALIAÇÃO  
 CIRCUNSTANCIADO  
 IMÓVEL URBANO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALBERICO PERETTI PASQUALINI, Intermediário de Serviços Jurídicos, protocolado em 16/10/2020 às 11:14, sob o número WPPE20701943254. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029870-62.2019.8.26.0482 e código 990696E6.



**ALBERICO PERETTI PASQUALINI**  
**PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil .....Nº15.0083 SP  
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis .....Nº 38.166-5/2ª  
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil .....Nº 01.00.0994  
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários .....Nº 00622  
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP  
 Tele/Fax (0xx18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1019870-62.2019.8.26.0482 – 3ª Vara Cível de Pres. Prudente/SP
Interessados:	Pearson Education do Brasil S/A x Melissa Andreasi Cassetari Silva

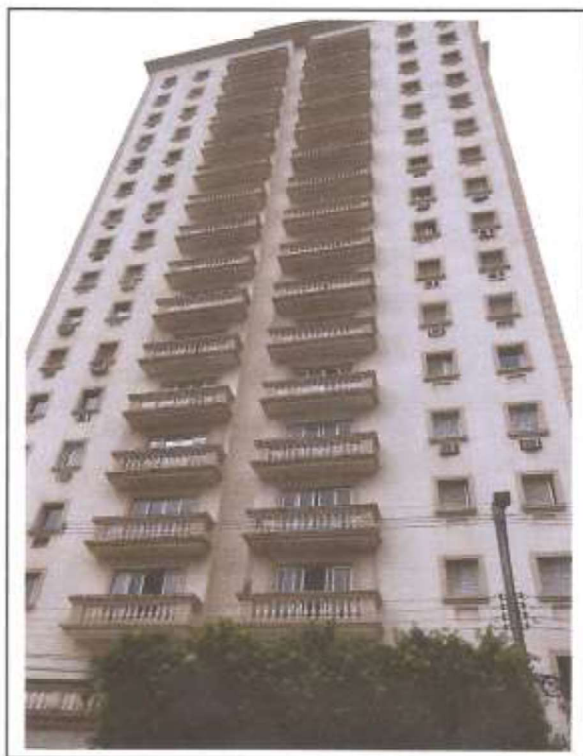
VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in loco”, conforme abaixo:

- A) Data: 15 de Outubro de 2.020.
- B) Horário: 14:00 h.
- C) Tempo: Nublado.
- D) Temperatura: 31º graus centígrados.

LOCALIZAÇÃO IMÓVEL

O imóvel está localizado à Rua Rio Branco-Barão do, nº 703 – Aptº 141 – Centro em Presidente Prudente/SP.



01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALBERICO PERETTI PASQUALINI, Intermediário de Imóveis e Avaliador, protocolado em 16/10/2020 às 11:14, sob o número WPPE20701943254. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029970-62.2019.8.26.0482 e código 990696E6.



**ALBERICO PERETTI PASQUALINI**  
**PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil .....Nº15.0083 SP  
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis .....Nº 38.166-5/2ª  
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil .....Nº 01.00.0994  
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários .....Nº 00622  
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP  
 Tele/Fax (0xx18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1019870-62.2019.8.26.0482 – 3ª Vara Cível de Pres. Prudente/SP
Interessados:	Pearson Education do Brasil S/A x Melissa Andreasi Cassetari Silva

**DIMENSÕES**

Imóvel urbano, com aproximadamente 238,82 m<sup>2</sup> de construção e seu respectivo terreno com aproximadamente 21,07 m<sup>2</sup>.



*[Handwritten signature]*  
02



**ALBERICO PERETTI PASQUALINI**  
**PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil .....Nº15.0083 SP  
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis .....Nº 38.166-5/2º  
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil .....Nº 01.00.0994  
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários .....Nº 00622  
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP  
 Tele/Fax (0xx18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1019870-62.2019.8.26.0482 – 3ª Vara Cível de Pres. Prudente/SP
Interessados:	Pearson Education do Brasil S/A x Melissa Andreasi Cassetari Silva

CADASTRO TÉCNICO

O imóvel está devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Presidente Prudente/SP, sob nº 1-0064292727 conforme abaixo.



**Município de Presidente Prudente**  
 Coordenadoria Fiscal e Tributária  
**CERTIDÃO NEGATIVA DE DEBITOS**

Número: A-357593/2020		Cadastro: 1-0064292727		Validade: 05/04/2020	
Contribuinte: ALICE CARLOS "E" MARCOS RODRIGUES CASSET					
Local do Imóvel: R RIO BRANCO-BARÃO DO, 703 APTO 141 Bairro: CENTRO Cep: 19015-010					
Referência Cadastral:	26.4.5.0213.00113.027	Área do terreno:	21,07	Quadra:	000
Inscrit:	238,82	Área Construção:	238,82	Lote:	000
Fração Ideal:		Estimativa:	ZCS1/	Área:	1,979
Valor Venal do Terreno:	22.033,74	Estimativa:	Alvenaria	Faixa K:	4
Val. Venal Construção:	135.806,77	Valor Venal do Imóvel:	157.640,51	Uso:	Residencial
Nº de Pontos: 363					
<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA I.T.B.I.</b>					
Terreno com 21,07 m2		16.391,82			
Construção com 238,82 m2		445.131,82			
<b>Total</b>		<b>461.523,64</b>			
I.T.B.I a ser recolhido (2% do total)		<b>9.230,47</b>			
O valor Constante do presente é a importância mínima que deverá ser utilizada como base de cálculo para pagamento do ITBI, em conformidade com o previsto na Lei Complementar Municipal nº 199/2015 art. 153 e 175.					
Certificamos que até a presente data, <b>NÃO CONSTA</b> débito tributário, relativo a Cadastro Imobiliário Urbano com as características acima descritas.					
Fica ressalvado o direito deste Município inscrever e cobrar quaisquer débitos de responsabilidade do contribuinte acima, que vierem a ser apurados, mesmo de períodos anteriores à emissão desta certidão.					
<b>DATA DE EMISSÃO: 05/02/2020</b>					
Obs.: LC 190/2015 - Art. 250: A Expedição de certidão negativa não exclui o direito de Administração Pública exigir, a qualquer tempo, os créditos tributários que vierem a ser apurados.					
Certidão emitida por terminal de auto-atendimento, sem necessidade de assinatura.					

03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALBERICO PERETTI PASQUALINI, Intermediário de Atendimento ao Cidadão, protocolado em 16/10/2020 às 11:14, sob o número WPPE20701943254. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029870-62.2019.8.26.0482 e código 990096E6.



# ALBERICO PERETTI PASQUALINI

## PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil .....Nº15.0083 SP  
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis .....Nº 38.166-5/2º  
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil .....Nº 01.00.0994  
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários .....Nº 00622  
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP  
 Tele/Fax (0xx18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1019870-62.2019.8.26.0482 – 3ª Vara Cível de Pres. Prudente/SP
Interessados:	Pearson Education do Brasil S/A x Melissa Andreasi Cassetari Silva

### REGISTRO PÚBLICO

O imóvel está devidamente matriculado no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente/SP sob nº 7.447, conforme abaixo.

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
 COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO  
 Bel. Márcio Mizuzzi de Medeiros  
 OFICIAL

MATRÍCULA Nº **7.447**      1979/1.979-      1979/1.979-  
 OFICIAL      OFICIAL

**IMÓVEL**

O Apartamento a ser construído, que terá o nº 143, e inscricão nº 6 no 149 andar no 15º pavimento, e o BOX-garagem, do "EDIFÍCIO PORTAL DO CENTRAL", localizada à Rua Barão de Rio Branco, 703, esquina da Rua 01 - Bairro da Cordeira, nesta cidade de Presidente Prudente, com 338,82 m². de área construída, que corresponde a 2.966528 ou 20.90518 m²., de área ideal no terreno, a ser construído o edifício, compreendido pela - frente com o hall dos elevadores, uma colônia de lixa e sacalaria; e - através com a Caixa Postal de propriedade da Mitra Odisseus de Presidente Prudente; e decorado com a Rua Barão de Rio Branco da P. Prudente - com o Selo Paroquial de propriedade da Mitra Odisseus de Presidente Prudente - O terreno a ser construído o referido edifício, mede 26,20 metros de frente, por 27,00 metros de frente nos fundos, cujas medidas são 107,40 m². de área ideal pela frente com a cidade Rua Barão de Rio Branco de um lado - com a Rua Ribeiro de Barros; de outro lado a Rua com propriedade da Mitra Odisseus de Presidente Prudente. **TÍTULO ADQUIRIDO: IMPLAN RESIDENCIAL - CILIA - Imobiliária, Incorporação e Incorporação de Imóveis Ltda., com sede à Rua José de Almeida, 625, 2º andar, conj. 22, neste cidade, inscrita nº 46.425.429/0001-38. TÍTULO ADQUIRIDO: matrícula nº 1.599, - neste cartório do 2º Oficial de Registro de Imóveis, de maio de 1.979. A presente matrícula nº 7.447 (Leônidas Alves de Costa). O Oficial Integ. (Márcio Mizuzzi de Medeiros).**

**N.º 7.447 - Presidente Prudente, 08 de maio de 1.979. PROMITENTE UFIDE-ODISA; IMPLAN RESIDENCIAL - Comercio, Construção e Incorporação de Imóveis Ltda., com sede à Rua Joaquim Nabuco, 625, 2º andar, conj. 22, nesta cidade, CILIA/SP, nº 46.425.429/0001-38. PROMITENTE COMPARECERES: INARA FRANCIS e/ou MARIA JULIA ROBY FRANCIS, brasileiras, eis presentes, nº 3.657.950, via de lei, residentes à R. Washington Luiz, 840, apto 132, nesta cidade, CPF. 046.633.988-20. TÍTULO: Compromisso de Venda e Compra - FORMA DO TÍTULO: Contrato feito por instrumento particular, notariada, em 27 de julho de 1.978, assinada pelas partes e testemunhas e em via registrada em cartório. VALOR: R\$ 1.430.000,00, das quais foram pagas R\$ 100.000,00 no ato e o restante será pago da seguinte forma: - 01 nota promissória no valor de R\$ 400.000,00, vencimento 30/07/79; 01 nota promissória no valor de R\$ 250.000,00, vencimento 05/01/79; 01 nota promissória no valor de R\$ 180.000,00, vencimento 30/07/79. A presente matrícula nº 7.447 (Leônidas Alves de Costa). O Oficial Integ. (Márcio Mizuzzi de Medeiros).**

**N.º 7.447 - O apartamento supra matriculado foi concluído, conforme - consta do averbação nº 4 (quatro) de matrícula nº 1.599, deste registro e averbado em 03 de julho de 1.979, de notas do 2º tabelião desta cidade, com a área privativa de 164,05 m²; correspondendo-lhe nas áreas de uso comum uma parte ideal de 43,27 m²; totalizando a área construída - de 207,33 m²., e no terreno onde foi construído o edifício, uma área - ideal de 16,22594 m²., cujas medidas são 2,579618, equalizando estas constituído de living, sala de jantar, três (3) dormitórios, sendo um banheiro privativo, sala de estudos, copa-cozinha, ventilação, um banheiro e um lavabo, além de quarto de empregada com W.C. e área de serviço, dividido - referido imóvel pela frente com o hall social, elevadores e sacalaria; pelo lado direito, de quem consta hall social para o imóvel, diviso com a Mitra Odisseus de P. Prudente; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, diviso com a Rua Barão de Rio Branco; e pelas fundas, diviso também com a Mitra Odisseus de P. Prudente, fazendo parte integrante de duas unidades, um BOX-GARAGEM, situado no primeiro (1º) sub-solo do edifício construído, com a área privativa de 15,00 m²; correspondendo-lhe nas áreas de uso comum uma área ideal de 16,29 m²; totalizando uma área construída de 21,39 m²; e no terreno uma área ideal de 2,75825 m² ou seja 0,3099%, construído sob número 3064790, pela Prefeitura Municipal local. (Protocolo nº 14.467) - Presidente Prudente, 08 de julho de 1.979. A presente matrícula nº 7.447 (Leônidas Alves de Costa) O Oficial Integ. (Márcio Mizuzzi de Medeiros).**

Av. Marozzi Girati, 406 - Vila Nova - Presidente Prudente/SP - CEP: 19010-270  
 FONE: (18) 3222-1041 - E-MAIL: registrar@registroimoveis.com.br

11261-5 - AA. 208458

04

Este documento é oficial do original, acesso o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029970-62.2019.8.26.0482 e código 990096E6. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029970-62.2019.8.26.0482 e código 990096E6. Este documento é oficial do original, acesso o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029970-62.2019.8.26.0482 e código 990096E6. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029970-62.2019.8.26.0482 e código 990096E6.



**ALBERICO PERETTI PASQUALINI**  
**PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil .....Nº15.0083 SP  
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis .....Nº 38.166-5/2ª  
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil .....Nº 01.00.0994  
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários .....Nº 00622  
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP  
 Tele/Fax (0xx18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1019870-62.2019.8.26.0482 – 3ª Vara Cível de Pres. Prudente/SP
Interessados:	Pearson Education do Brasil S/A x Melissa Andreasi Cassetari Silva

**BENFEITORIAS / ACESSÕES E FATORES DEPRECIATIVOS**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALBERICO PERETTI PASQUALINI e publicado em 16/10/2020 às 11:14, sob o número WPPE20701943254. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029870-62.2019.8.26.0482 e código 990696E6.



**ALBERICO PERETTI PASQUALINI**  
**PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil .....Nº15.0083 SP  
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis .....Nº 38.166-5/2ª  
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil .....Nº 01.00.0994  
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários .....Nº 00622  
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP  
 Tele/Fax (0xx18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1019870-62.2019.8.26.0482 – 3ª Vara Cível de Pres. Prudente/SP
Interessados:	Pearson Education do Brasil S/A x Melissa Andreasi Cassetari Silva

**BENFEITORIAS / ACESSÕES E FATORES DEPRECIATIVOS**







**ALBERICO PERETTI PASQUALINI**  
**PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil .....Nº15.0083 SP  
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis .....Nº 38.166-5/2ª  
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil .....Nº 01.00.0994  
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários .....Nº 00622  
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP  
 Tele/Fax (0xx18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1019870-62.2019.8.26.0482 – 3ª Vara Cível de Pres. Prudente/SP
Interessados:	Pearson Education do Brasil S/A x Melissa Andreasi Cassetari Silva

**BENFEITORIAS / ACESSÕES E FATORES DEPRECIATIVOS**



07

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALBERICO PERETTI PASQUALINI, Intermediário, em 16/10/2020 às 11:14, sob o número WPPE20701943254. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029870-62.2019.8.26.0482 e código 990696E6.

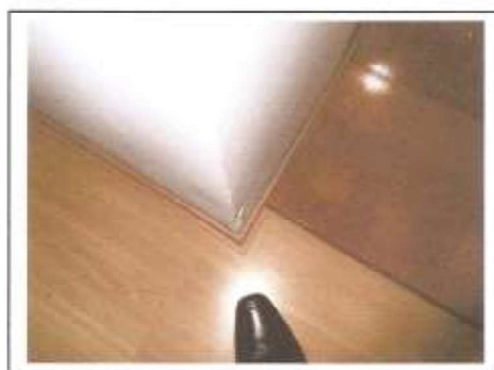


**ALBERICO PERETTI PASQUALINI**  
**PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil .....Nº15.0083 SP  
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis .....Nº 38.166-5/2ª  
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil .....Nº 01.00.0994  
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários .....Nº 00622  
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP  
 Tele/Fax (0xx18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1019870-62.2019.8.26.0482 – 3ª Vara Cível de Pres. Prudente/SP
Interessados:	Pearson Education do Brasil S/A x Melissa Andreasi Cassetari Silva

**BENFEITORIAS / ACESSÕES E FATORES DEPRECIATIVOS**



08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALBERICO PERETTI PASQUALINI, Intermediário de Atuação em Avaliação Imobiliária, protocolado em 16/10/2020 às 11:14, sob o número WPPE20701943254. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029870-62.2019.8.26.0482 e código 990696E6.



**ALBERICO PERETTI PASQUALINI**  
**PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil .....Nº15.0083 SP  
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis .....Nº 38.166-5/2º  
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil .....Nº 01.00.0994  
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários .....Nº 00622  
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP  
 Tele/Fax (0xx18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1019870-62.2019.8.26.0482 – 3ª Vara Cível de Pres. Prudente/SP
Interessados:	Pearson Education do Brasil S/A x Melissa Andreasi Cassetari Silva

**BENFEITORIAS / ACESSÕES E FATORES DEPRECIATIVOS**



*J.* 09



**ALBERICO PERETTI PASQUALINI**  
**PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil .....Nº15.0083 SP  
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis .....Nº 38.166-5/2ª  
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil .....Nº 01.00.0994  
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários .....Nº 00622  
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP  
 Tele/Fax (0xx18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1019870-62.2019.8.26.0482 – 3ª Vara Cível de Pres. Prudente/SP
Interessados:	Pearson Education do Brasil S/A x Melissa Andreasi Cassetari Silva

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E PESQUISA PARA A CONSTRUÇÃO

Área total aproximada: 238,82 m<sup>2</sup>.

Teremos como pesquisa a tabela CUB/SINDUSCON SP Setembro/2020 = R\$ 2.179,88 o metro quadrado, sendo sua depreciação pelo método da linha reta, que é a função da idade do bem (imóvel) com variação uniforme ao longo da vida útil, cuja formula é:  $Vx=(0,20+0,80.n-x/n).Vn$ .

Vx – valor que se quer determinar

0,20 – valor residual

0,80 – parte do valor a ser depreciado

n – idade útil provável do imóvel (100 anos)

x – idade determinada pela aparência

Vn – valor metro quadrado (R\$ 2.179,88)

O imóvel aparenta 40 anos do término da construção: cujas condições atuais estão através das fotos acostadas neste laudo.

Fator depreciativo:  $Vx = R\$ 2.179,88 \times 0.68 = R\$ 1.482,32$

$R\$ 1.482,32 \times 238,82 \text{ m}^2 = R\$ 354.007,67$

Valor total do imóvel:

A) Terreno:  $R\$ 2.500,00 \times 21,07 \text{ m}^2 = R\$ 52.675,00$

B) Área construída:  $R\$ 354.007,67$

Total:  $R\$ 406.682,67$  (Quatrocentos e seis mil, seiscentos e oitenta e dois reais e sessenta e sete centavos).

*[Handwritten signature]* 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALBERICO PERETTI PASQUALINI, Intermediário de Serviços Jurídicos, protocolado em 16/10/2020 às 11:14, sob o número WPPE20701943254. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029970-62.2019.8.26.0482 e código 990696E6.



**ALBERICO PERETTI PASQUALINI**  
**PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil .....Nº15.0083 SP  
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis .....Nº 38.166-5/2ª  
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil .....Nº 01.00.0994  
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários .....Nº 00622  
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP  
 Tele/Fax (0xx18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1019870-62.2019.8.26.0482 – 3ª Vara Cível de Pres. Prudente/SP
Interessados:	Pearson Education do Brasil S/A x Melissa Andreasi Cassetari Silva

**PESQUISA RENOMADOS PERITOS DA COMARCA**

Na confecção deste trabalho foram levantados informações com Peritos do mercado imobiliário que externaram suas opiniões, a saber:

Jose Jatil de Lazaro Junior

Gestor Imobiliário / Perito Judicial 2ª Vara Cível/Corretor/ – Creci 52.573/2ª

Valor: .....R\$ 380.000,00

Cássio Sakamoto

Advogado / Corretor / Perito Judicial 1ª Vara Cível – Creci 93.741/2ª

Valor: .....R\$ 380.000,00

Renato César Telli

Corretor / Engenheiro / Perito Judicial 3ª Vara Cível – Creci 36.442/2ª

Valor: .....R\$ 370.000,00

Total: R\$ 1.130.000,00 (div. 3) = R\$ 376.666,67 (Trezentos e setenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos).

*[Handwritten signature]* 11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALBERICO PERETTI PASQUALINI, Intermediário de Serviços Jurídicos, protocolado em 16/10/2020 às 11:14, sob o número WPPE20701943254. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029870-62.2019.8.26.0482 e código 990696E6.



**ALBERICO PERETTI PASQUALINI**  
**PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil .....Nº15.0083 SP  
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis .....Nº 38.166-5/2ª  
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil .....Nº 01.00.0994  
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários .....Nº 00622  
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP  
 Tele/Fax (0xx18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1019870-62.2019.8.26.0482 – 3ª Vara Cível de Pres. Prudente/SP
Interessados:	Pearson Education do Brasil S/A x Melissa Andreasi Cassetari Silva

METODOLOGIA

No caso específico deste laudo utilizou-se o método **COMPARATIVO**, sob a ótica do imóvel paradigma, e pesquisa junto ao mercado imobiliário considerando a **média** obtida pelas fórmulas que nos servirão como referenciais, efetuando-se cálculo proporcional quanto ao valor do imóvel principal ora avaliado.

<u>Imóvel avaliando m<sup>2</sup></u>	<u>Renomados Peritos</u>	<u>Cálculo final (média)</u>
R\$ 406.682,67	R\$ 376.666,67	R\$ 391.674,67

É necessário informar que o mercado imobiliário trabalha com valores finais **redondos** e, desta forma, para adequar-se o cálculo dos imóveis dentro da **média** apresentada pelos profissionais citados e o imóvel paradigma, aproximou-se os valores finais **para cima** deixando-os dentro da forma costumeiramente aceita no mercado imobiliário.

<u>Cálculo final (média)</u>	<u>Valor aproximado para cima.</u>
(IA) R\$ 391.674,67.....	<b>RS 400.000,00</b>

RESUMO

O apartamento ora avaliado contém 03 dormitórios sendo 01 suíte, armários embutidos e cozinhas com armários, sala, banheiro social, lavabo, sacada, escritório, dependências para empregada, piso em carpete, imóvel necessitando de reformas e pintura completa e 01 vaga de garagem, conforme fotos acostadas neste laudo.

12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALBERICO PERETTI PASQUALINI, Inscrição nº 25/12022-1 e S/16.200, protocolado em 16/10/2020 às 11:14, sob o número WPPE20701943254. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029870-62.2019.8.26.0482 e código 990696E6.



**ALBERICO PERETTI PASQUALINI**  
**PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

OPERB - Ordem dos Peritos do Brasil .....Nº15.0083 SP  
 CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis .....Nº 38.166-5/2ª  
 CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais do Brasil .....Nº 01.00.0994  
 CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários .....Nº 00622  
 Rua: Rui Barbosa, nº 692 - Centro - CEP 19015-000 Pres. Prudente/SP  
 Tele/Fax (0xx18) 3222-9900 - e-mail: albericopasqualini@hotmail.com

Processo nº.	1019870-62.2019.8.26.0482 – 3ª Vara Cível de Pres. Prudente/SP
Interessados:	Pearson Education do Brasil S/A x Melissa Andreasi Cassetari Silva

CONCLUSÃO

Com efeito, realizou-se pesquisa de mercado em cumprimento ao que estabelece as Técnicas de Avaliações Imobiliárias, o que contribuiu para formar a convicção dos valores.

Trata-se, de uma avaliação “ad corpus” com nível de rigor normal, ou comercial, que se louva em informações de mercado, onde são considerados fatores de transposição e adequando a conclusão o mais próximo da realidade comercial.

Concluiu-se, assim, que o imóvel objeto de avaliação deste laudo tem seu valor para venda de mercado em:

**R\$ 400.000,00**  
 (Quatrocentos mil reais)

O presente laudo é composto por uma única via original devidamente digitada, suas folhas numeradas, com marca d’água sendo a última selada e assinada pelo autor.

Presidente Prudente, 16 de Outubro de 2.020.

**Alberico Peretti Pasqualini**  
 OPERB/15.0083 SP

