

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA COMARCA DE GARÇA.



\*1000467-19.2015.8.26.0201\*

RONALDO SANCHES BRACCIALLI, NOMEADO PERITO NOS AUTOS DA EXECUÇÃO DE ALIMENTOS MOVIDA POR PEDRO LUIZ PEREIRA ROSÁRIO EM FACE DE LUIZ ROSÁRIO E OUTROS, QUE TRAMITA POR ESTE R. JUÍZO, RESPEITOSAMENTE COMPARECE PERANTE VOSSA EXCELÊNCIA, COM A FINALIDADE DE APRESENTAR O LAUDO PERICIAL REFERENTE AO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL URBANO OBJETO DA MATRÍCULA 4.173 DO CRI LOCAL.

O PRESENTE LAUDO É COMPOSTO DE 11 LAUDAS IMPRESSAS APENAS NO ANVERSO E 03 ANEXOS.

NESTES TERMOS, JUNTA-SE AOS AUTOS.

P. E. DEFERIMENTO.

GARÇA, 28 DE JANEIRO DE 2017.

RONALDO SANCHES BRACCIALLI

Este documento foi protocolado em 29/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1000467-19.2015.8.26.0201 e código EB79E1.

#### SUMÁRIO EXECUTIVO

DE CONFORMIDADE COM O DETERMINADO PELO MM. JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE GARÇA, A PRESENTE PERÍCIA TEM POR OBJETIVO AVALIAR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL URBANO A SEGUIR DESCRITO E CARACTERIZADO.

#### IMÓVEL MATRÍCULA Nº 4.173

ENDEREÇO: RUA PROFESSOR EDSON JOSÉ PUGA, 327 – BAIRRO JOSÉ RIBEIRO - LOTE 18 – QUADRA 19 – 3ª ZONA – GARÇA (SP).

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL JUNTO AO CADASTRO MUNICIPAL: RUA PROFESSOR EDSON JOSÉ PUGA, 327 – INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 0027014604 – USO RESIDENCIAL.

ÁREA TERRITORIAL 10,00 X 30,00 = 300,00 M2.

TESTADA: 10,00M.

ÁREA CONSTRUÍDA E TRIBUTADA = 146,83 M2.

ÁREA CONSTRUÍDA EDÍCULA SEM TRIBUTAÇÃO E SEM PROJETO = 43,00 M2.

DATA DA CONSTRUÇÃO INÍCIO LANÇAMENTO = FEVEREIRO/2013.

VALOR VENAL DE 2017 = R\$ 129.787,55.

USO PERMITIDO: RESIDENCIAL

INSOLAÇÃO: BOA EM TODOS OS ÂNGULOS.

RISCO D INUNDAÇÃO: NÃO HÁ.

TRÁFEGO LOCAL: BAIXO.

POLUIÇÃO SONORA: NÃO HÁ.

SEGURANÇA PÚBLICA: BOA SEM, OCORRÊNCIAS RELEVANTES.

Este documento foi protocolado em 29/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1000467-19.2015.8.26.0201 e código EB79E1.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS: REGIÃO SERVIDA DE TODOS OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS (PAVIMENTAÇÃO, REDE DE ÁGUA E ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA, TELEFONIA, GALERIAS DE CAPTAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS, SERVIÇOS DE COLETA DE LIXO E CONSERVAÇÃO PÚBLICA, ILUMINAÇÃO, GUIAS/SARJETAS, TRAÇADO DA VIA PÚBLICA RETILÍNEO COM DUAS MÃOS DE DIREÇÃO, TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO NAS IMEDIAÇÕES).

#### RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O LAUDO APRESENTA TODAS AS CONDIÇÕES LIMITATIVAS IMPOSTAS PELA METODOLOGIA EMPREGADA.

ESTE PERITO INSPECIONOU PESSOALMENTE O IMÓVEL AVALIADO E O LAUDO FOI ELABORADO POR SI E NINGUÉM MAIS.

ESTE AVALIADOR NÃO TEM NENHUMA INCLINAÇÃO PESSOAL EM RELAÇÃO À MATÉRIA ENVOLVIDA NESTE TRABALHO E TAMPOUCO ENTRE AS PARTES, NEM CONTEMPLA PARA O FUTURO, QUALQUER INTERESSE NO BEM OBJETO DESTES TRABALHOS.

AS PARTES NÃO FORMULARAM QUESITOS.

#### CRITÉRIO ADOTADO PARA REALIZAÇÃO DO SERVIÇO

APÓS A APRECIÇÃO DA METODOLOGIA BÁSICA, PODE-SE CONCLUIR QUE TODOS OS MÉTODOS SÃO COMPARATIVOS GENERICAMENTE, ISTO PORQUE EM QUALQUER UM DELES ESTAREMOS SEMPRE COMPARANDO ELEMENTOS, SEJAM ELES VALORES DE VENDA OU OFERTA, DE LOCAÇÃO, TAXAS DE RENDA, OU MESMO A FORMA E O APROVEITAMENTO DA ÁREA.

NO PRESENTE CASO, TENDO EM VISTA A NATUREZA DO IMÓVEL AVALIADO, SUA SITUAÇÃO GEOECONÔMICA E A DISPONIBILIDADE DE DADOS SEGUROS, OPTAMOS PELO "MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO E DO CUSTO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS" PARA DEFINIÇÃO DOS VALORES.

O NÍVEL DE PRECISÃO PRETENDIDO ESTE DIRETAMENTE RELACIONADO COM AS INFORMAÇÕES QUE POSSAM SER EXTRAÍDAS DO MERCADO, INDEPENDENDO, PORTANTO, UNICAMENTE DA VONTADE DO PROFISSIONAL AVALIADOR.

#### LOCALIZAÇÃO

A RUA PROFESSOR EDSON JOSÉ PUGA, ESTA LOCALIZADA NA PARTE FINAL DA AVENIDA GETÚLIO VARGAS INSERIDO NA MALHA URBANA DO MUNICÍPIO DE GARÇA, FORMADO NA SUA MAIORIA POR CONSTRUÇÕES DE PADRÃO CONSTRUTIVO BAIXO E MÉDIO. FICA EXATAMENTE NA FRENTE DO CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO JARDIM CENTENÁRIO, DISTANTE APROXIMADAMENTE DO CENTRO COMERCIAL EM 2.300 M.

ESTA LOCALIZADO NAS IMEDIAÇÕES DO TIRO DE GUERRA 227 E SAÍDA PARA A RODOVIA SP 294. A MOBILIDADE URBANA É BOA E COM FÁCIL ACESSO A TODOS OS BAIRROS DA CIDADE.

#### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL RESIDENCIAL

SEGUNDO CONSTA DO CADASTRO MUNICIPAL A CONSTRUÇÃO FOI CONCLUÍDA EM FEVEREIRO DE 2013, DATA EM PASSOU A SER LANÇADO O IPTU.

TRATA-SE DE IMÓVEL DE NATUREZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, TERRENO FECHADO E MURADO, CONSTRUÍDO EM ALVENARIA, LAJE PRÉ, COBERTO COM TELHAS DE CIMENTO.

O IMÓVEL CONTEM OS SEGUINTE CÔMODOS:

- SALA DE VISITA E JANTAR CONJUGADAS COM PÉ DIREITO COM 3,75 DE ALTURA, ACABAMENTO EM GESSO E TETO REVESTIDO COM MADEIRA APARELHADA E LAMBRIL. PORTA PRINCIPAL DE ACESSO EM MADEIRA ENVERNIZADA E JANELAS GRANDES DE VIDRO TEMPERADO. PISO CERÂMICO DE BOA QUALIDADE, PAREDES

REVESTIDAS COM MASSA CORRIDA E PINTURA A BASE DE TINTA LÁTEX.

- COZINHA, LAJE PRÉ COM PISO CERÂMICO DE BOA QUALIDADE E PAREDES REVESTIDAS COM AZULEJO ATÉ O TETO. PORTA DE ENTRADA E DE ACESSO À SALA E JANELAS DE VIDRO TEMPERADO.

- DORMITÓRIO I, LAJE PRÉ COM PISO CERÂMICO DE BOA QUALIDADE, JANELA DE VIDRO TEMPERADO, PORTA E BATENTE DE MADEIRA ENVERNIZADA, PAREDES COM ACABAMENTO EM GESSO NO TETO E REVESTIDAS COM MASSA CORRIDA E PINTURA A BASE DE TINTA LÁTEX.

- DORMITÓRIO II – APTO - LAJE PRÉ COM PISO CERÂMICO DE BOA QUALIDADE, JANELA DE VIDRO TEMPERADO, PORTA E BATENTE DE MADEIRA ENVERNIZADA, PAREDES COM ACABAMENTO EM GESSO NO TETO E REVESTIDAS COM MASSA CORRIDA E PINTURA A BASE DE TINTA LÁTEX. BANHEIRO COM PISO CERÂMICO, PAREDES REVESTIDAS COM AZULEJO ATÉ O TETO, VITRÔ E BOX DE VIDRO TEMPERADO, LOUÇAS E METAIS DE BOA QUALIDADE, PIA DE PEDRA DE MÁRMORE COM GABINETE.

- DORMITÓRIO III – APTO - LAJE PRÉ COM PISO CERÂMICO DE BOA QUALIDADE, JANELA DE VIDRO TEMPERADO, PORTA E BATENTE DE MADEIRA ENVERNIZADA, PAREDES COM ACABAMENTO EM GESSO NO TETO E REVESTIDAS COM MASSA CORRIDA E PINTURA A BASE DE TINTA LÁTEX. BANHEIRO COM PISO CERÂMICO, PAREDES REVESTIDAS COM AZULEJO ATÉ O TETO, VITRÔ E BOX DE VIDRO TEMPERADO, LOUÇAS E METAIS DE BOA QUALIDADE COM PIA DE PEDRA DE MÁRMORE COM GABINETE.

- BANHEIRO SOCIAL, LAJE PRÉ COM PISO CERÂMICO DE BOA QUALIDADE, PAREDES ALTAS PARCIALMENTE REVESTIDAS COM AZULEJO ATÉ 2,00 DE ALTURA, VITRÔ E BOX DE VIDRO

5

Este documento foi protocolado em 29/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 1000467-19.2015.8.26.0201 e código EP79E1.

TEMPERADO, LOUÇAS E METAIS DE BOA QUALIDADE COM PIA DE VIDRO.

- POÇO DE ILUMINAÇÃO INTERNO COM PISO CERÂMICO DE BOA QUALIDADE E PORTA DE ACESSO DE VIDRO TEMPERADO.

- GARAGEM COBERTA PARA DOIS VEÍCULOS, LAJE PRÉ, PISO CERÂMICO DE BOA QUALIDADE, COBERTA COM TELHAS DE CIMENTO, FECHADA COM DOIS PORTÕES DE FERRO TIPO BASCULANTE.

EDÍCULA LOCALIZADA NOS FUNDOS CONTENDO, UMA ÁREA ABERTA E COBERTA COM TELHAS DE CIMENTO COM MADEIRA APARENTE APARELHADA E FARRADA COM LAMBRIL, UMA LAVANDERIA; UM QUARTO DE DESPEJO E UM BANHEIRO. PISO CERÂMICO DE BOA QUALIDADE EM TODAS AS DEPENDÊNCIAS. LAVANDERIA POSSUI LAJE PRÉ, COM PAREDES AZULEJADAS ATÉ O TETO, COM PORTA E VITRÔ DE VIDRO TEMPERADO. O BANHEIRO POSSUI LAJE PRÉ COM PAREDES REVESTIDAS COM AZULEJO ATÉ O TETO, PORTA E GUARNIÇÕES DE MADEIRA ENVERNIZADAS, VITRÔ DE VIDRO TEMPERADO, LOUÇAS E METAIS DE BOA QUALIDADE. QUARTO DE DESPEJO TEM PORTA DE VIDRO TEMPERADO E FORRO DE MADEIRA TIPO LAMBRIL.

#### ACABAMENTO

O IMÓVEL POSSUI ARQUITETURA CONTEMPORÂNEA, COM BOA DIVISÃO INTERNA, CÔMODOS GRANDES E BEM AREJADOS, SOLEIRAS DE GRANITO E PARTE DE MÁRMORE, NÃO FORAM OBSERVADAS TRINÇAS OU FISSURAS NAS PAREDES, EXCETO EM ALGUNS PONTOS QUE NÃO COMPROMETEM A ESTRUTURA. BOA PARTE DAS PAREDES INTERNAS E EXTERNAS APRESENTA DEFEITO COM O DESCASCAMENTO DA PINTURA E MASSA CORRIDA (VIDE FOTOS). EXISTEM CONDUTORES PARA ÁGUA DE CHUVA EM REDOR DE TODO TELHADO. ALGUMAS PAREDES NECESSITAM DE MANUTENÇÃO, PRINCIPALMENTE PELO FATO DE

6

Este documento foi protocolado em 29/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 1000467-19.2015.8.26.0201 e código EP79E1.

APRESENTAREM DEFEITO COMO O DESCASCAMENTO DA PINTURA EM VÁRIOS PONTOS, TANTO NA PARTE INTERNA QUANTO NA EXTERNA, BEM COMO PEQUENAS TRINCAS CAUSADAS POR UMIDADE, CONTUDO, NA QUE POSSA COMPROMETER. DE MANEIRA GERAL AS CONDIÇÕES SÃO REGULARES. AS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS FUNCIONAM A CONTENTO.

DE MANEIRA GERAL CLASSIFICAMOS O IMÓVEL COMO SENDO PADRÃO MÉDIO.

#### CONSIDERAÇÕES GERAIS

EM SE TRATANDO DE IMÓVEIS DESSA NATUREZA, OU SEJA, CONSTRUÇÃO DE ALVENARIA COM BOM ACABAMENTO, CÔMODOS BEM DISTRIBUÍDOS, BOA LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA NA CIDADE, O TRABALHO DE AVALIAÇÃO CONTEMPLA DE MODO GERAL BENFEITORIAS, ACABAMENTO, FUNCIONALIDADE, APROVEITAMENTO, ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO ENTRE OUTROS ASPECTOS.

NOS ÚLTIMOS ANOS A REGIÃO VEM APRESENTANDO BOA VALORIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE EM FUNÇÃO DO LOTEAMENTO ALTO CAFEZAL MUITO PRÓXIMO, BEM COMO DO LOTEAMENTO DENOMINADO ECO VILLE.

#### VALOR DE MERCADO/DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO

NA REGIÃO (BAIRRO JOSÉ RIBEIRO), EXISTE BOA OFERTA DE LOTES DE TERRENOS DISPONÍVEIS PARA COMERCIALIZAÇÃO.

PARA APURAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO, BUSCAMOS INFORMAÇÕES JUNTO AO MERCADO LOCAL, ESPECIALMENTE EM IMOBILIÁRIAS COM LARGA EXPERIÊNCIA E IDÔNEAS, ENGENHEIROS, ARQUITETOS, CONSTRUTORES E CORRETORES CREDENCIADOS PELO CRECI, ENTRE OUTRAS FONTES SEGURAS, OPTANDO PELA MÉDIA.

#### CUSTO DA CONSTRUÇÃO

7

Este documento foi protocolado em 29/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1000467-19/2016.8.26.0201 e código EP79E1.

O VALOR DO METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO FOI OBTIDO CONSIDERANDO-SE O MATERIAL EMPREGADO, TEMPO DE CONSTRUÇÃO, ACABAMENTO, CONSERVAÇÃO, DEPRECIAÇÃO, APROVEITAMENTO ENTRE OUTROS FATORES, UTILIZADO COMO REFERÊNCIA DE VALORES A TABELA CUB E REVISTA PINI EDIÇÃO DEZEMBRO/2016.

PORTANTO, CONCLUÍMOS O SEGUINTE:

O VALOR DO M<sup>2</sup> DOS TERRENOS NAS IMEDIAÇÕES, TOMANDO-SE POR BASE ÀQUELES PRATICADOS NO BAIRRO ALTO CAFEZAL ATUALMENTE COMERCIALIZADO ENTRE R\$ 300,00 – (TREZENTOS E CINQUENTA REAIS) E R\$ 350,00 O M<sup>2</sup>, DEPENDENDO DO LOTE E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

PARA ILUSTRAR O PRESENTE TRABALHO, O NOVO LOTEAMENTO DENOMINADO ECO VILLE, ESTA COMERCIALIZANDO LOTES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS FINANCIADOS A LOGO PRAZO NA BASE DE R\$ 350,00 O M<sup>2</sup>.

OUTRO ASPECTO A SER CONSIDERADO QUE AFETOU DIRETAMENTE O MERCADO IMOBILIÁRIO, FOI SEM DÚVIDA A CRISE FINANCEIRA PELA QUAL O PAÍS ESTÁ PASSANDO, DERRUBANDO OS PREÇOS E AUMENTANDO SOBREMANEIRA A OFERTA DE BENS IMÓVEIS.

APESAR DESSES FATORES NEGATIVOS, NA REGIÃO DIFICILMENTE SE ENCONTRA OFERTAS COM VALORES INFERIORES AOS AQUI APRESENTADOS, PORTANTO, OPTAMOS POR ADOTAR O VALOR MÉDIO, OU SEJA, R\$ 325,00 – (TREZENTOS E VINTE E CINCO REAIS) O M<sup>2</sup> DO TERRENO.

**- ÁREA TERRITORIAL DE 300,00 M<sup>2</sup> X R\$ 325,00 = R\$ 97.500,00 – (NOVENTA E SETE MIL E QUINHENTOS REAIS).**

#### VALOR DO METRO QUADRADO DA ÁREA CONSTRUÍDA

CONSIDERANDO AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DESTE TRABALHO E A EXISTÊNCIA DE DUAS ÁREAS CONSTRUÍDAS E APENAS UMA

8

Este documento foi protocolado em 29/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1000467-19/2016.8.26.0201 e código EP79E1.



TRIBUTADA, PORTANTO UMA PRINCIPAL DE 146,83 M2 DATADA DE FEVEREIRO DE 2013, E UMA EDÍCULA CONSTRUÍDA NOS FUNDOS SEM PROJETO COM ÁREA COM 43,00 M2, PRESUME-SE DA MESMA DATA, OU SEJA, FEVEREIRO DE 2013.

- 01 – CORPO PRINCIPAL COM ÁREA DE 146,83 M2 TRIBUTADA.  
 02 – EDÍCULA COM ÁREA DE 43,00 M2 NÃO TRIBUTADA (EXISTENTE E SEM PROJETO).  
 03 – TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA DE 189,83 M2.

O IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO É CONSIDERADO RESIDENCIA UNIFAMILIAR PADRÃO NORMAL (R1); PARA EFEITO DE AVALIAÇÃO TOMAMOS POR BASE OS DADOS FORNECIDOS PELO SINDUSCON – TABELA CUB (CUSTO UNITÁRIO BÁSICO), BEM COMO DA REVISTA PINI (ESPECIALIZADA E UTILIZADA LARGAMENTE POR ENGENHEIROS E ARQUITETOS). DE ACORDO COM A TABELA CUB MÊS REFERÊNCIA DE NOVEMBRO/2016 (ÚLTIMA REFERÊNCIA PUBLICADA), O CUSTO PARA CONSTRUÇÕES DESSA NATUREZA (PADRÃO MÉDIO) É DE R\$ 1.486,68 – (MIL QUATROCENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS) O M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA.

A REVISTA PINI EDIÇÃO DE DEZEMBRO/2016, APONTA PARA O MESMO TIPO DE CONSTRUÇÃO (PADRÃO MÉDIO) O VALOR DE R\$ 1.586,61 – (MIL QUINHENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E UM CENTAVOS).

ASSIM, PARA MELHOR EQUACIONAR A AVALIAÇÃO, FAREMOS UMA MÉDIA DE VALORES ENTRE AS DUAS FONTES DE INFORMAÇÃO, OU SEJA, R\$ 1.536,64 – (MIL QUINHENTOS E TRINTA E SEIS REAIS E SESSENTA E QUATRO CENTAVOS) O M2.

DE CONFORMIDADE COM A TABELA ROSS-HEIDECKE, A VIDA ÚTIL MÉDIA PARA EDIFICAÇÕES TIPO “CASAS DE ALVENARIA”, É DE 65 ANOS.

AS INFORMAÇÕES OBTIDAS JUNTO AO SETOR COMPETENTE DA PREFEITURA LOCAL INFORMA QUE O IMÓVEL TEVE O LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO INICIAL 2013, PORTANTO, TOMAREMOS POR BASE PARA EFEITO DE DEPRECIACÃO O

9

Este documento foi protocolado em 29/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1000467-19.2016.8.26.0201 e código EPR9E1.

ANO DE 2013, TENDO O PRÉDIO CONSUMIDO 6.1538% DA SUA VIDA ÚTIL, FAZENDO CONTA DE REGRA DE TRÊS.

CONSIDERANDO AINDA, O ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO GERAL DA CONSTRUÇÃO E DE ACORDO COM A MESMA TABELA, ESTA SE ENQUADRA COMO SENDO “REGULAR”, PORTANTO, LETRA “C”, APLICA-SE UMA DEPRECIACÃO DE 5,62%.

ASSIM, CONSIDERANDO O VALOR DE R\$ 1.536,64 MENOS 5,62% DE DEPRECIACÃO, TEMOS O VALOR DE R\$ 1.450,28 – (MIL QUATROCENTOS E CINQUENTA REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS) O M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA.

**- ÁREA CONSTRUÍDA DE 189,83 M2 X R\$ 1.450,28 = R\$ 275.306,65 – (DUZENTOS E SETENTA E CINCO MIL TREZENTOS E EIS REAIS E SESSENTA E CINCO CENTAVOS).**

#### RESUMO FINAL

CONCLUSÃO, SOMANDO OS VALORES APURADOS REFERENTES AO TERRENO + ÁREA DO CORPO PRINCIPAL E EDÍCULA, APÓS ANÁLISE EFETUADA, O TOTAL DAS AVALIAÇÕES É DE:

- **ÁREA DOS TERRENOS 300,00 M2 + 325,00 M2 = R\$ 97.500,00 – (NOVENTA E SETE MIL E QUINHENTOS REAIS).**
- **ÁREA CONSTRUÍDA DE 189,83 M2 X R\$ 1.428,43 = R\$ 275.306,65 – (DUZENTOS E SETENTA E CINCO MIL TREZENTOS E EIS REAIS E SESSENTA E CINCO CENTAVOS).**

**TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 372.806,65 – (TREZENTOS E SETENTA E DOIS MIL OITOCENTOS E SEIS REAIS E SESSENTA E CINCO CENTAVOS).**

NADA HAVENDO A ESCLARECER, ENCERRAMOS O PRESENTE TRABALHO QUE É COMPOSTO POR 11 LAUDAS IMPRESSAS APENAS NO ANVERSO, DATADA E ASSINADA DIGITALMENTE.

10

Este documento foi protocolado em 29/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1000467-19.2016.8.26.0201 e código EPR9E1.

OUTROSSIM, ESTE SIGNATÁRIO FICA A DISPOSIÇÃO DESTE JUÍZO E DAS PARTES PARA OS ESCLARECIMENTOS QUE SE FIZEREM NECESSÁRIOS.

ATENCIOSAMENTE.

GARÇA, 28 DE JANEIRO 2017.

RONALDO SANCHES BRACCIALLI  
CRECI 29 286

DOCUMENTOS QUE ACOMPANHAM ESTE LAUDO

- ANEXO I – DADOS CADASTRAIS.
- ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO - FOTO ÁREA - GOOGLE.
- ANEXO III – ÁLBUM FOTOGRÁFICO.

### ANEXO III

### ÁLBUM FOTOGRÁFICO

Este documento foi protocolado em 29/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000497-19.2015.8.26.0201 e código EB79E9.

FOTO 01 – VISTA FRENTE DO IMÓVEL – RUA PROF. EDSON JOSÉ PUGA, 327



FOTO 02 – VISTA FRENTE DO IMÓVEL – RUA PROF. EDSON JOSÉ PUGA, 327



Este documento foi protocolado em 29/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000497-19.2015.8.26.0201 e código EB79EC.

Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/vesaj>, informe o processo 1000467-19.2015.8.26.0201 e código EB79EC.

FOTO 03 – VISTA LATERAL EXTERNA – TELHADO

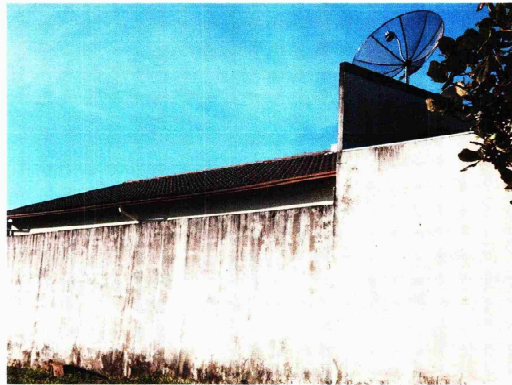


FOTO 04 – VISTA GARAGEM



Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/vesaj>, informe o processo 1000467-19.2015.8.26.0201 e código EB79EE.

Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1009467-19.2015.8.26.0201 e código EB979EE.

FOTO 05 – VISTA GARAGEM – PORTA DE ACESSO SALA



FOTO 06 – VISTA GARAGEM



Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1009467-19.2015.8.26.0201 e código EB979EE.

FOTO 07 – VISTA INTERNA GARAGEM – JANELAS DA SALA



FOTO 08 – VISTA INTERNA GARAGEM – PORTÕES DE ACESSO





Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000467-19.2015.8.26.0201 e código EB79F4.

FOTO 09 – VISTA INTERNA GARAGEM – TELHADO

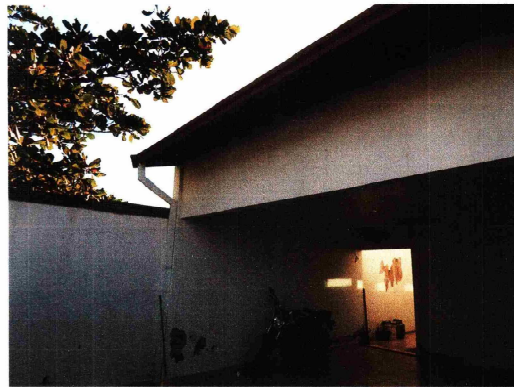


FOTO 10 – VISTA INTERNA CORREDOR LATERAL DE ACESSO AOS FUNDOS



Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000467-19.2015.8.26.0201 e código EB79F6.

Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000467-19.2015.8.26.0201 e código EB79F6.

FOTO 11 – VISTA INTERNA SALA



FOTO 12 – VISTA INTERNA FORRO DE MADEIRA SALA



Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000467-19.2015.8.26.0201 e código EB79F7.



FOTO 13 – VISTA INTERNA SALA



FOTO 14 – VISTA INTERNA SALA – DETALHE PEDRA DE MÁRMORE JANELA



FOTO 15 – VISTA INTERNA SALA



FOTO

16 – VISTA INTERNA ACESSO À COZINHA – PORTA DE VIDRO TEMPERADO

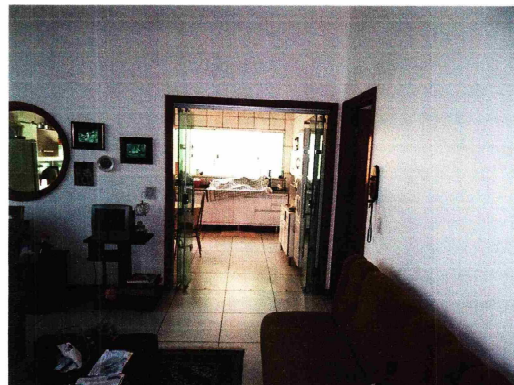


FOTO 17 – VISTA INTERNA COZINHA



FOTO 18 – VISTA INTERNA COZINHA

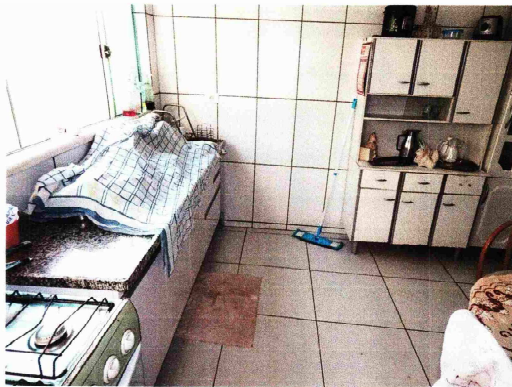


FOTO 19 – VISTA INTERNA COZINHA – ACESSO À SALA



FOTO 20 – VISTA INTERNA COZINHA



FOTO 21 – VISTA INTERNA BANHEIRO SOCIAL

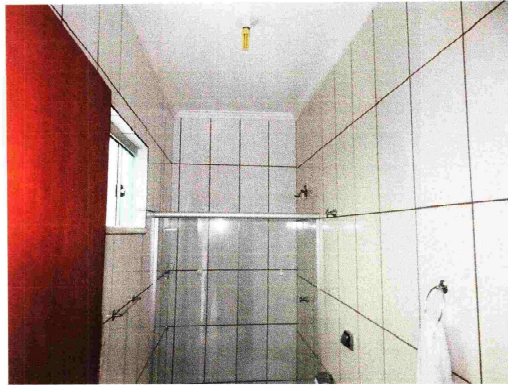
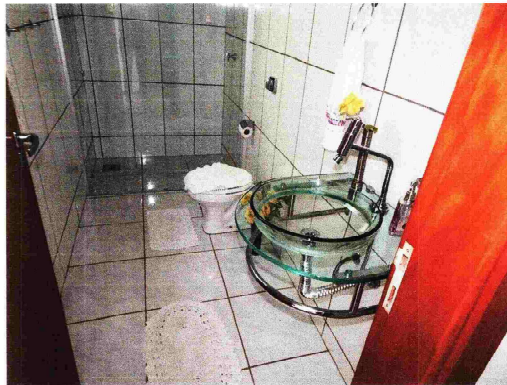


FOTO 22 – VISTA INTERNA BANHEIRO SOCIAL





Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000467-12.2015.8.26.0201 e código EB7A00.

FOTO 23 – VISTA INTERNA POÇO DE ILUMINAÇÃO

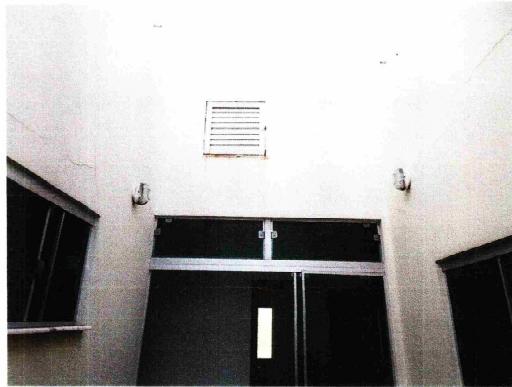


FOTO 24 – VISTA INTERNA POÇO DE ILUMINAÇÃO



Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000467-12.2015.8.26.0201 e código EB7A02.

FOTO 25 – VISTA INTERNA POÇO DE ILUMINAÇÃO – PORTA DE VIDRO TEMPERADO



FOTO 26 – VISTA INTERNA QUARTO I



FOTO 27 – VISTA INTERNA QUARTO I



FOTO 28 – VISTA INTERNA QUARTO I





FOTO 29 – VISTA INTERNA QUARTO II

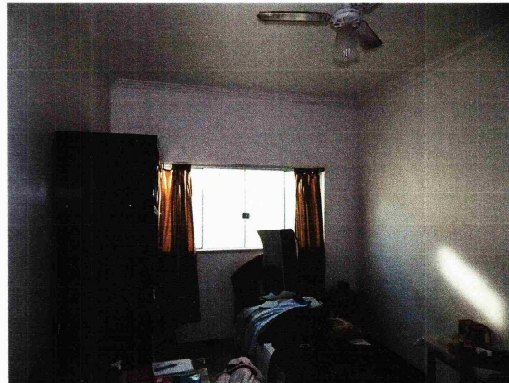


FOTO 30 – VISTA INTERNA QUARTO II – DETALHE PORTA E JANELA

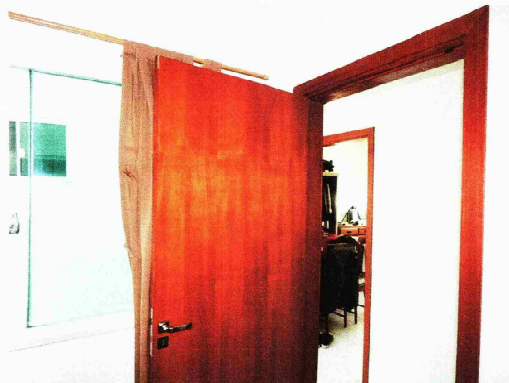


FOTO 31 – VISTA INTERNA QUARTO II

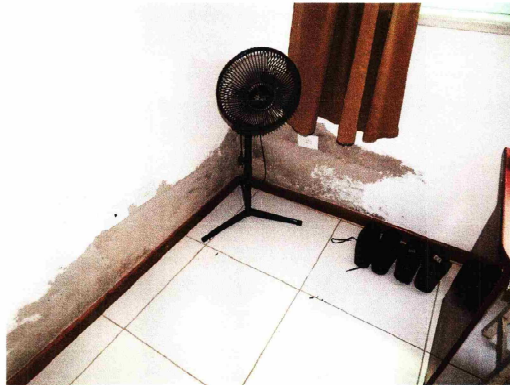


FOTO 32 – VISTA INTERNA QUARTO II – ACESSO AO BANHEIRO APTO.



FOTO 33 – VISTA INTERNA BANHEIRO QUARTO II - APTO

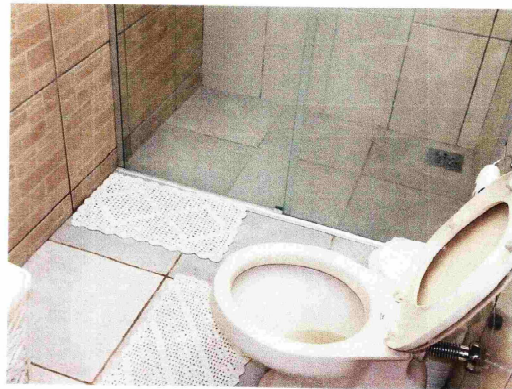


FOTO 34 – VISTA INTERNA BANHEIRO QUARTO II - APTO

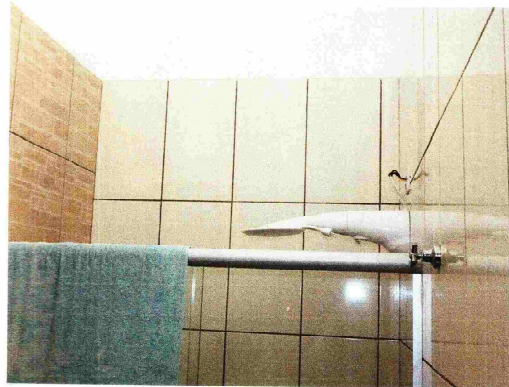


FOTO 35 – VISTA INTERNA BANHEIRO QUARTO II - APTO

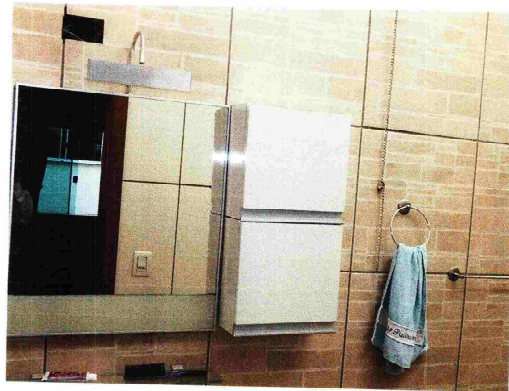
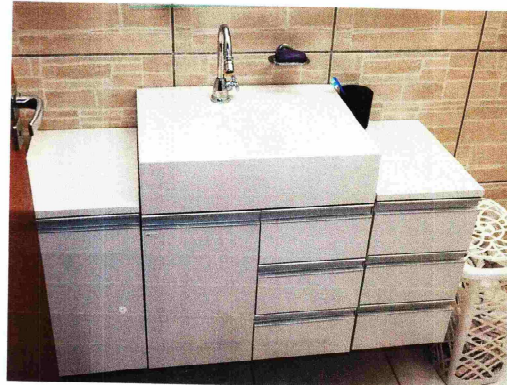


FOTO 36 – VISTA INTERNA BANHEIRO QUARTO II - APTO





Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000487-12.2015.8.26.0201 e código EB7A0D.

FOTO 37 – VISTA INTERNA QUARTO III - APTO

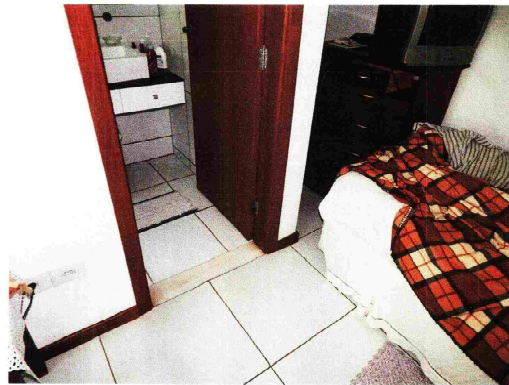


FOTO 38 – VISTA INTERNA QUARTO III - APTO



Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000487-12.2015.8.26.0201 e código EB7A0E.

Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000467-19.2015.8.26.0201 e código EB7ADE.

FOTO 39 – VISTA INTERNA BANHEIRO QUARTO III - APT0

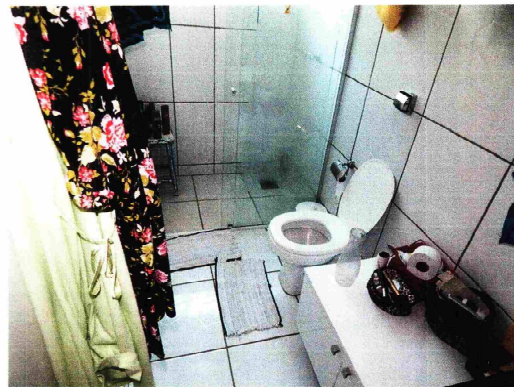
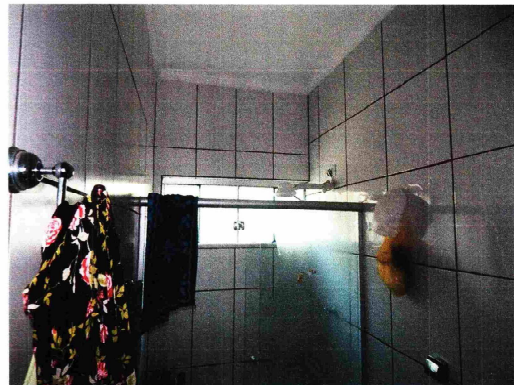


FOTO 40 – VISTA INTERNA BANHEIRO QUARTO III - APT0



Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000467-19.2015.8.26.0201 e código EB7A10.

FOTO 43 – VISTA INTERNA FUNDOS ÁREA DE SERVIÇO + DESPEJO + LAVANDERIA

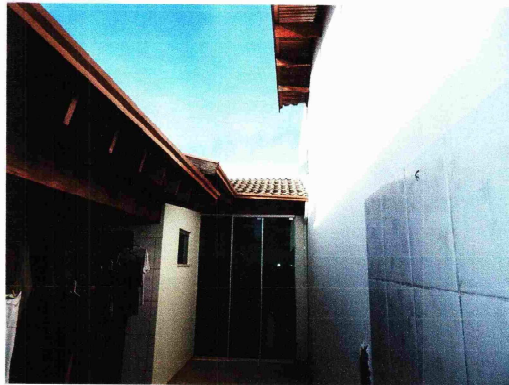


FOTO 44 – VISTA INTERNA FUNDOS ÁREA DE SERVIÇO + DESPEJO + LAVANDERIA

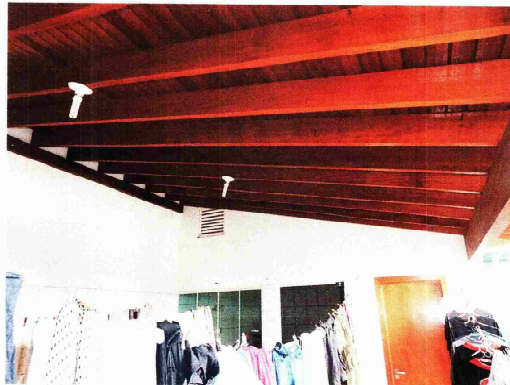


FOTO 45 – VISTA INTERNA FUNDOS ÁREA DE SERVIÇO + DESPEJO + LAVANDERIA



FOTO 46 – VISTA INTERNA FUNDOS ÁREA DE SERVIÇO + DESPEJO + LAVANDERIA





FOTO 47 – VISTA INTERNA FUNDOS ÁREA DE SERVIÇO + DESPEJO + LAVANDERIA



FOTO 48 – VISTA INTERNA FUNDOS ÁREA DE SERVIÇO + DESPEJO + LAVANDERIA

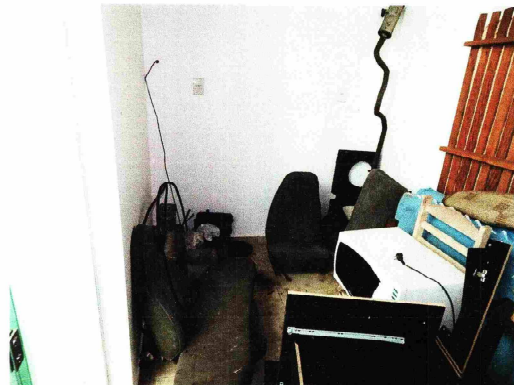


FOTO 49 – VISTA INTERNA FUNDOS ÁREA DE SERVIÇO + DESPEJO + LAVANDERIA



FOTO 49 – VISTA INTERNA FUNDOS BANHEIRO



FOTO 51 – VISTA INTERNA FUNDOS BANHEIRO

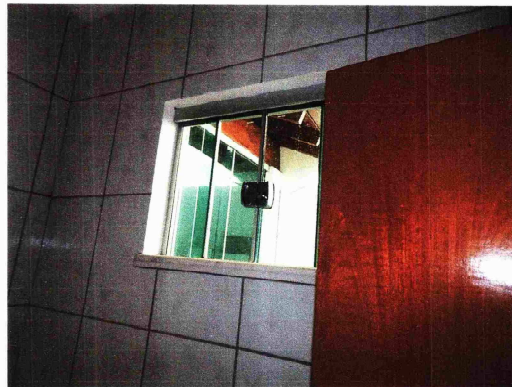


FOTO 52 – VISTA INTERNA FUNDOS PAREDE COM DEFEITO NA PINTURA



Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 100/947-19.2015.8.26.0201 e código EBF7A17.

FOTO 53 – VISTA INTERNA FUNDOS CORREDOR DE ACESSO LATERAL

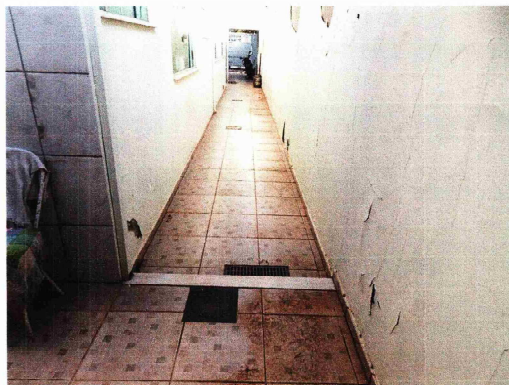
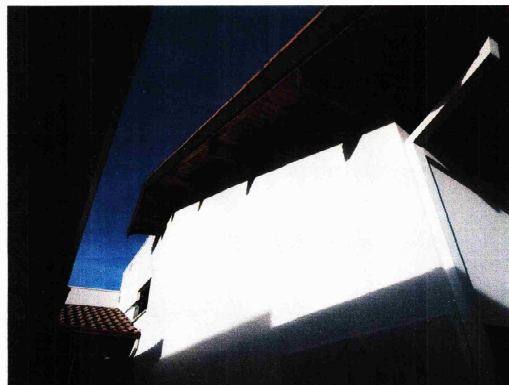


FOTO 54 – VISTA INTERNA FUNDOS

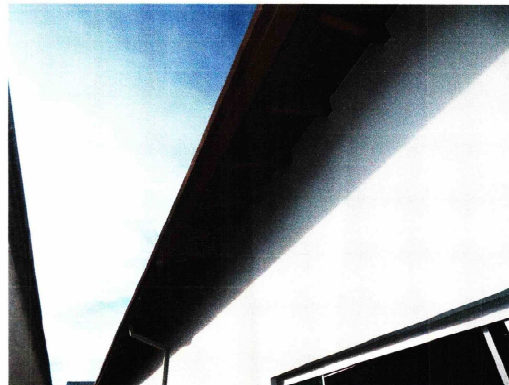


Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALLI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 100/947-19.2015.8.26.0201 e código EBF7A18.

FOTO 55 – VISTA INTERNA FUNDOS CORREDOR DE ACESSO LATERAL



FOTO 56 – VISTA INTERNA CONDUTORES DE ÁGUA



Este documento foi protocolado em 28/01/2017 às 09:19, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça de São Paulo e RONALDO SANCHES BRACCIALI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000467-19.2015.8.26.0201 e código EB7A19.