

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.653 E LEI 6.530/78

IMÓVEL AVALIANDO:

**APARTAMENTO COM 62 M2 NA RUA CAPITÃO FAUSTINO
LIMA, 321 – APTO. 41 – BLOCO 2, NO BAIRRO DO BRÁS,
CEP 03040-030 - SÃO PAULO – SP.**

São Paulo, 22 de maio de 2018

Perita: Margareth Angeliari Furtado de Mendonça

CRECI/SP 94603 CNAI 11914

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

1. SOLICITANTE

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM foi elaborado por solicitação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP

16ª Vara Cível – Fórum João Mendes Júnior

Exmo. Sr. Dr. Juiz Felipe Poyares Miranda

Processo nº 1092004-40.2017.8.26.0100

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel, objeto do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, refere-se ao apartamento número 41, Bloco 2, localizado no Condomínio Brás IV – Condomínio Maranello, situado na Rua Capitão Faustino Lima, 321, no Bairro do Brás, em São Paulo, SP, CEP 03040-030.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

2. ÍNDICE

1. - Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pág. 01
2. - Índice.....	pág. 02
3. - Objetivo.....	pág. 03
4. - Número do Parecer.....	pág. 03
5. - Da competência / ABNT- NBR 14653.....	pág. 03 / 04
6. - Abreviaturas.....	pág. 05
7. - Preliminares /Vistoria.....	pág. 06
8. - Descrição do Imóvel.....	pág. 06
9. - Características da Região / Confrontações	pág. 06 / 07
10. - Localização / Vista aérea por satélite.....	pág.08
11. - Fotos do imóvel Avaliando.....	pág.09 / 17
12. - Metodologia / Fonte de pesquisas referenciais.....	pág.18 / 19
13. - Imóveis referenciais.....	pág. 19 / 23
14 - Homogeneização de dados imóvel.....	pág. 24
15 - Nota de Esclarecimento.....	pág. 25
16 - Conclusão do Parecer.....	pág. 25 / 26
Respostas aos Quesitos Complementares.....	pág. 26 / 28

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

3. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** de um apartamento localizado na Rua Capitão Faustino Lima, 321, apto. 41, Bloco 02, Condomínio Maranello, Bairro do Brás, CEP 03040-030, em São Paulo, SP.

4. NÚMERO DESTA PARECER - “ PTAM ”

PTAM – MAFM234 - MAIO / 2018

5. DA COMPETÊNCIA / ABNT- NBR 14653

5.1 – DA COMPETÊNCIA

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM é assinado por uma Corretora de Imóveis, devidamente credenciada pelo CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo – 2ª Região) e registrada no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, estando habilitada na forma da Resolução COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007 e do Ato Normativo COFECI nº 001/2011, os quais dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

5.2 – DAS NORMAS DA ABNT

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, está embasado em critérios técnicos de análise de mercado, com o objetivo de determinar o valor de comercialização de um imóvel para VENDA, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, sobre Avaliação de Imóveis, que são:

- ABNT NBR 14.653-1:2001 (Procedimentos Gerais)
- ABNT NBR 14.653-2:2004 (Imóveis Urbanos)
- ABNT NBR L4.653-3:2004 (Imóveis Rurais)

A ABNT NBR 14.653-1:2001 (Procedimentos Gerais), apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

Parecer Técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

Perícia: Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

6. ABREVIATURAS

IA - Imóvel em Avaliação

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M² - Metro quadrado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V - Valor de venda

V.L - Valor da locação

A. T.C - Área Total construída

A. T. T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

C.M² - Custo por metro quadrado

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

V.M - Valor médio

TG - Total Geral

MG - Média geral

I. A.C - Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

7. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

7.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

7.2 – VISTORIA - O imóvel foi vistoriado "*in loco*" por esta subscritora, no dia 18 de maio de 2018, sendo considerado em bom estado de conservação.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em referência trata-se de um apartamento localizado no 4º andar do edifício residencial Condomínio Maranello, na Rua Capitão Faustino Lima, 321, apto 41, Bloco 02, no bairro do Brás, na cidade de São Paulo – SP.

Referido imóvel possui uma área construída de 50 m² e está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 003.068.0313-5.

Trata-se de um apartamento composto por sala com 2 ambientes e pequena varanda, 2 dormitórios, uma cozinha e uma área de serviço, além de uma vaga na garagem coberta na parte térrea externa do edifício.

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A Rua Capitão Faustino Lima é considerada mista e está localizada no bairro do Brás, na cidade de São Paulo SP, contando com diversos edifícios residenciais, além de alguns imóveis comerciais, com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

predominância em prestação de serviços, como é o caso do prédio da Eletropaulo, localizado na mesma rua do imóvel avaliando.

O imóvel avaliando se localiza próximo às ruas com vários pontos de transporte público e está a uma quadra da Estação de metrô Pedro II.

O bairro do Brás é um distrito situado na região centro-leste da cidade de São Paulo, a leste do chamado centro histórico da capital paulista. Apesar de sua posição geográfica, pertence à Região Administrativa Sudeste, visto que o bairro integra a subprefeitura da Mooca.

Atualmente trata-se de uma região muito conhecida no Brasil pelo comércio de roupas, especialmente nas imediações do Largo da Concórdia e da rua Oriente. Em sua área, possui também um grande número de galpões e plantas industriais desativadas.

O distrito é atendido pela Linha 3 (Vermelha) do Metrô de São Paulo e pelas linhas 10, 11 e 12 da CPTM.

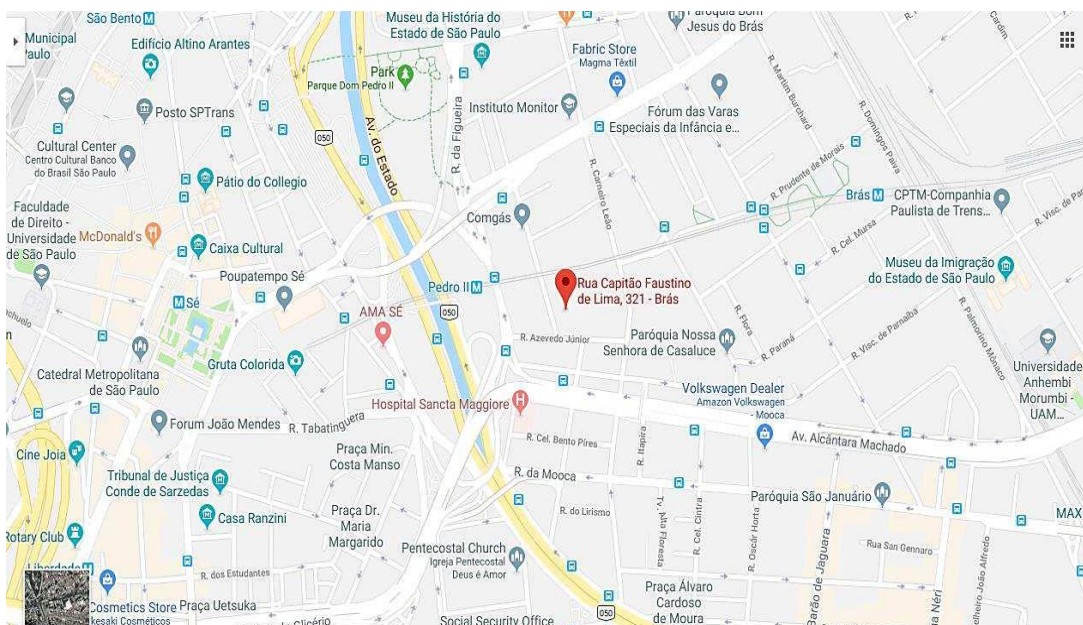
Apesar de estar localizado na zona leste de São Paulo, é considerado parte da região central da cidade, possuindo excelentes apartamentos à venda. O Brás está próximo dos bairros: Sé, Luz, Parque Dom Pedro, República, Anhangabaú entre outros, que juntos compõe o centro comercial da maior cidade da América Latina. O Brás é um bairro que mistura comércios, casas e apartamentos.

9.1 - CONFRONTAÇÕES

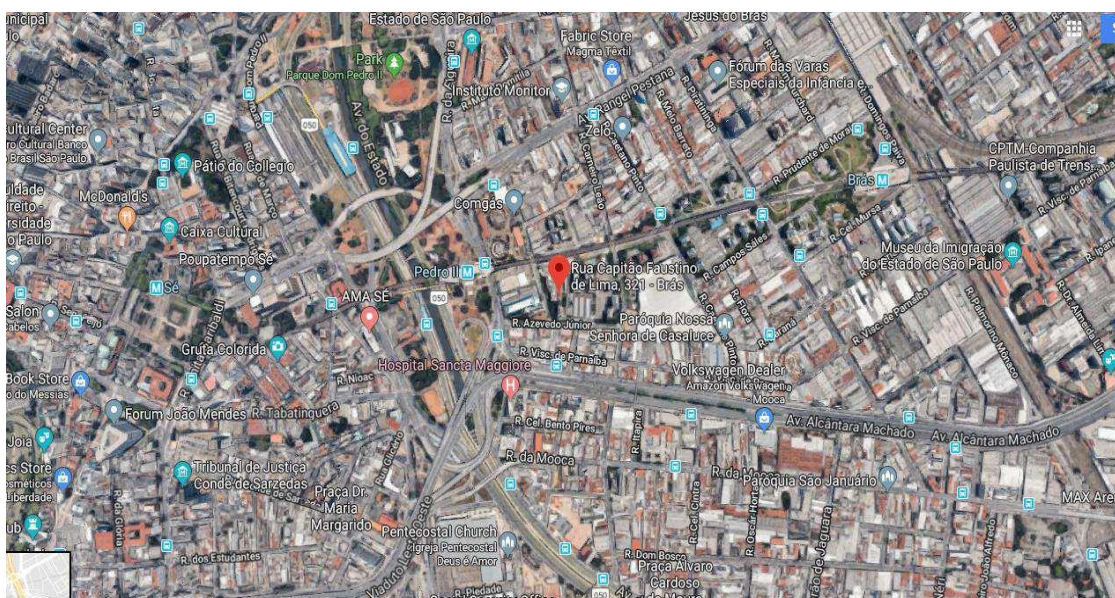
A Rua Capitão Faustino Lima faz cruzamento e localiza-se paralelamente às Ruas Ana Tenório, Rua Claudino Pinto, Rua Wandenkolk - até 399/400, Rua Carneiro Leão - até 599/600 e Rua Azevedo Júnior.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

10. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



Mapa de Localização



Vista Aérea

Margareth Angelieri Furtado de Mendonça - CRECI/SP 94603 - CNAI 11914
 Rua Dona Antônia de Queirós, 549, Conj. 509 - Consolação - São Paulo/SP - CEP 01307-014
 Fone (11) 2306-6828 Cel. (11) 99407-8588 margarethangelieri@terra.com.br

Página 8

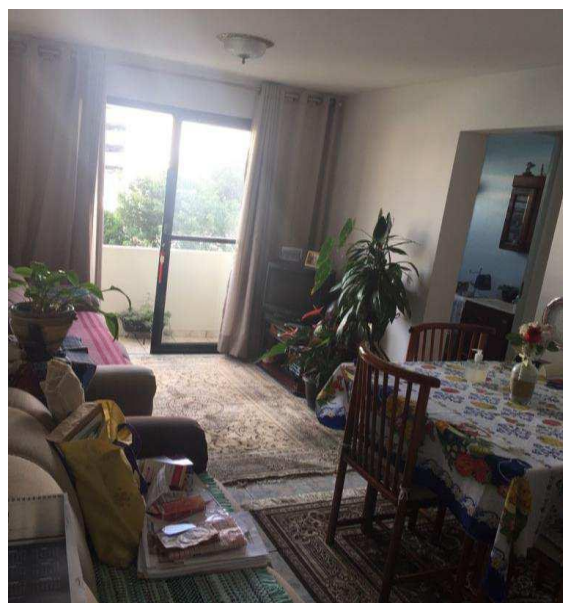
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

11. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)

Foto - IA 01



Foto - IA 02

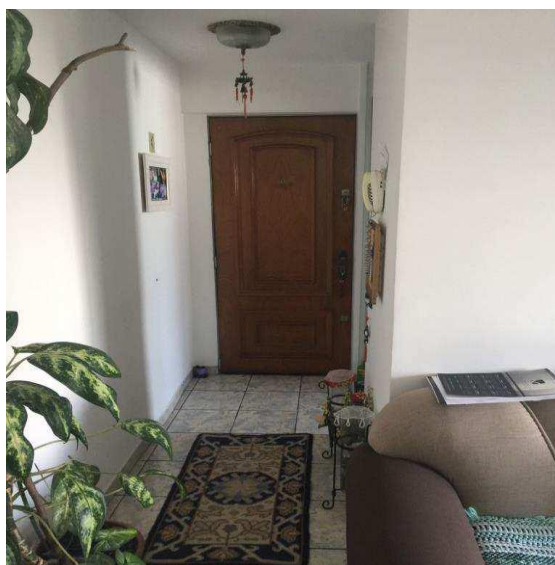


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Foto – IA 03



Foto – IA 4



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Foto – IA 5



Foto – IA 6



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Foto – IA 7

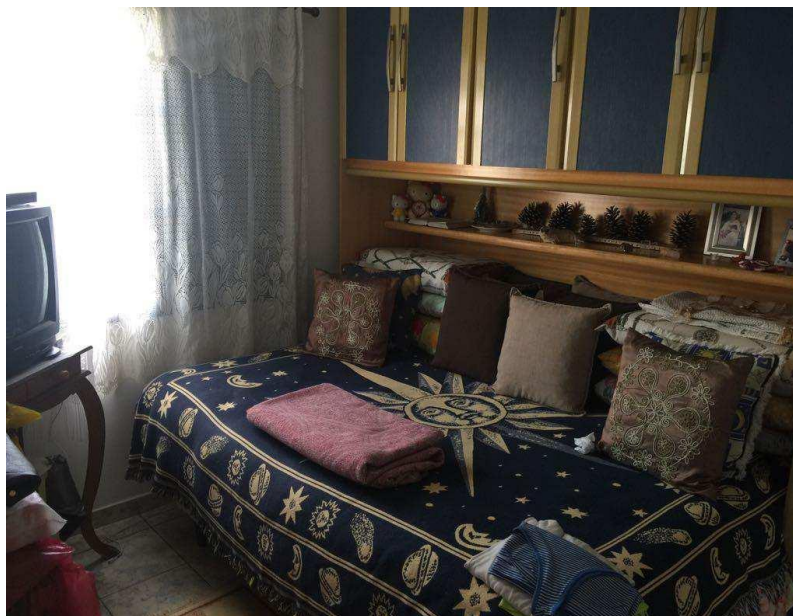
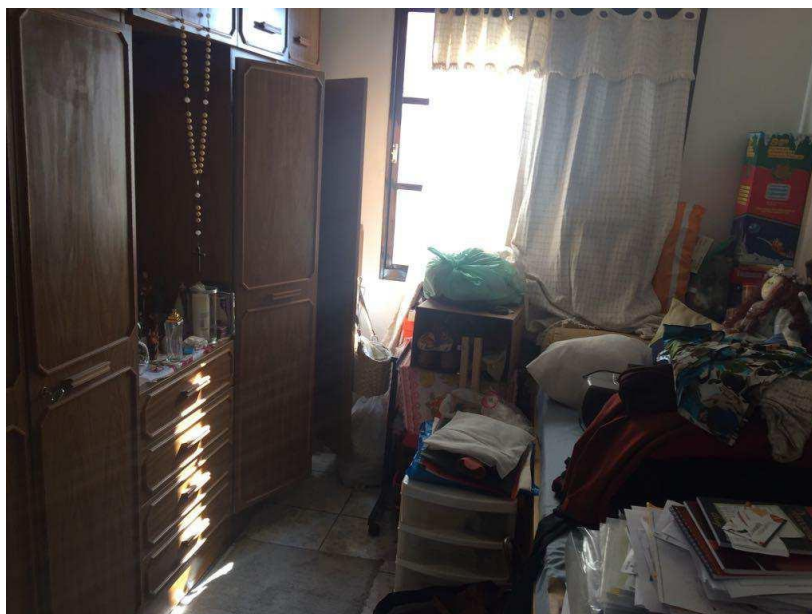


Foto – IA 8



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Foto – IA 9



Foto – IA 10



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Foto – IA 11

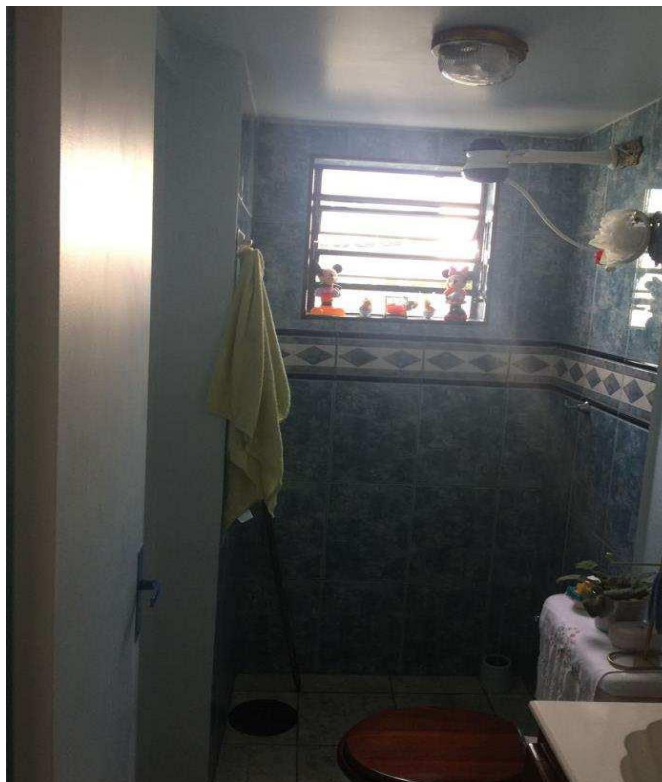


Foto – IA 12



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Foto – IA 13



Foto – IA 14



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Foto – IA 15



Foto – IA 16



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Foto – IA 17



Foto – IA 18



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

12. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “**MÉTODO COMPARATIVO**”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Desta forma, foi possível identificar, junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT.

Optamos, ainda, por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao Próprio IMÓVEL AVALIANDO, aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Valor de Mercado é expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedores do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

12.1. FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram à venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região, identificados em cada foto dos referenciais.

Esta identificação permitiu a obtenção de inúmeros imóveis, dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “**R1 a R9**”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiram concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

13. IMÓVEIS REFERENCIAIS



R 1 - Apartamento Rua Capitão Faustino de Lima – Brás

Área: 96 m2 - Valor: R\$ 750.000,00

Imobiliária LopesOne - Telefone: (11) 2262-9988 (11) 93800-0040

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



R2 – Apartamento no Brás

Área: 48 m2 - Valor: R\$ 279.000,00

Wal Imóveis - Tel: (11) 2607-5133



R3 – Apartamento próximo Metrô Pedro II e Rua Capitão Faustino de Lima

Área: 52 m2 - Valor: R\$ 340.000,00

De Paula Imóveis - Tel: 2091-7921

Margareth Angelieri Furtado de Mendonça - CRECI/SP 94603 - CNAI 11914

Rua Dona Antônia de Queirós, 549, Conj. 509 - Consolação - São Paulo/SP - CEP 01307-014

Fone (11) 2306-6828 Cel. (11) 99407-8588 margarethangelieri@terra.com.br

Página 20

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



R4 – Apartamento ao lado do Metrô Pedro II, Brás

Área: 50 m² - Valor: R\$ 380.000,00

2House Imóveis - Tel: (11) 2729-1333



R5 – Apartamento Rua Carneiro Leão, Brás

Área: 64 m² - Valor: R\$ 375.000,00

Imobiliária Lopes Stillo - Fone: 2060-0989

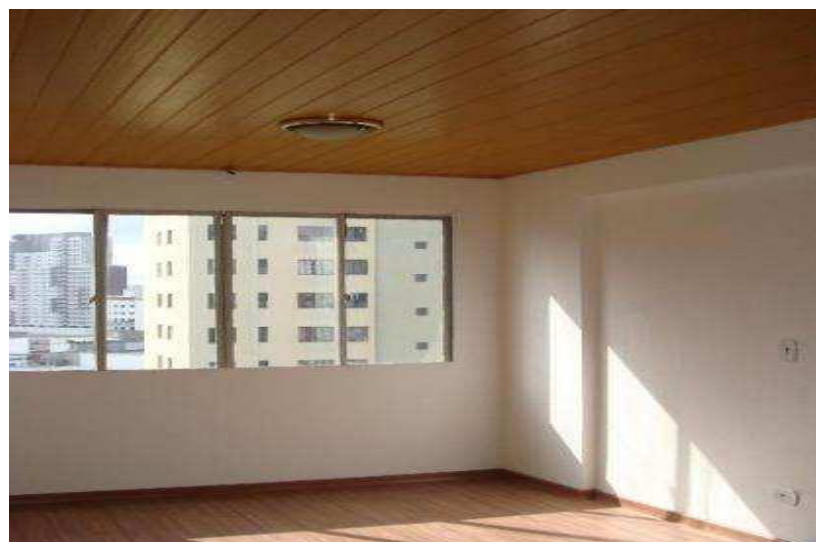
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



R6 - Apartamento Rua Carneiro Leão, Brás

Área: 59 m² - Valor: R\$ 370.000,00

Grupo Capi - Tel: (011) 2091-0088



R7 – Apartamento proximo Metro Pedro II

Área: 60 m² - Valor: R\$ 310.000,00

Centro Imoveis - Tel: (11) 3107-2129

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78



R8 – Apartamento na Rua Azevedo Junior - Brás
Área: 53 m² - Valor R\$ 308.000,00
Caasi Imóveis - Tel: 11 3843-9177



R9 – Apartamento no Brás próximo Metrô Pedro II e Rangel Pestana
Área: 50 m² - Valor: R\$ 300.000,00
Imóveis MB - Tel: 2618-5676

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

14.- HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

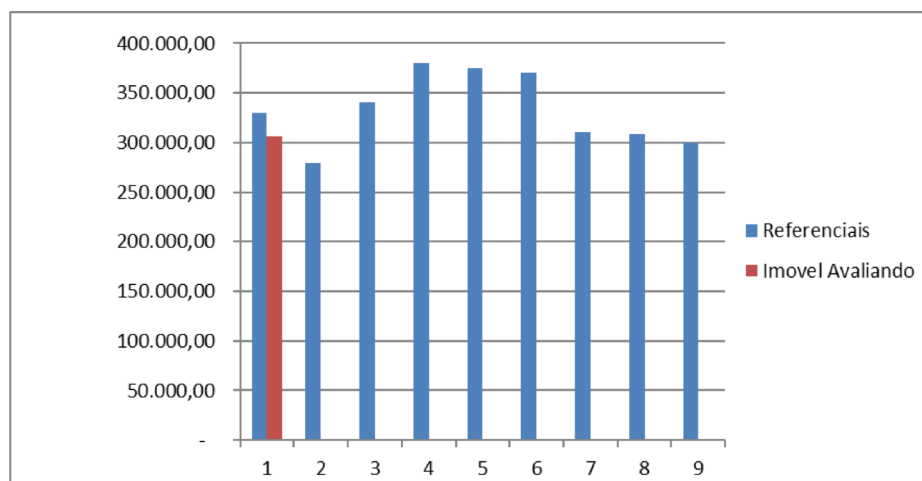
14.1. – EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização VENDA :

IA = (VM valores referencias(01 a 04) x (m² IA))

14 - PESQUISA DE PREÇO							
PARA AVALIAÇÃO							
E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS							
APARTAMENTO NO BRÁS - RUA CAPITÃO FAUSTINO LIMA, 321 - APTO.41 - BLOCO B							
TIPO	ENDEREÇO	Área m ²	VALOR		Telefone Contato	Imobiliária	
			VALOR VENDA R\$	Médio VENDA m ²			
R1	R. Azevedo Junior	54	330.000,00	6.111,11	11 3107-2129	CENTRO IMOVEIS	
R2	Apto. no bairro do Bras	48	279.000,00	5.812,50	11 2607-5133	WAL IMÓVEIS	
R3	Próximo Metro Pedro II	52	340.000,00	6.538,46	11 2091-7921	DE PAULA IMÓVEIS	
R4	Ao lado do Metrô Pedro	50	380.000,00	7.600,00	11 2729-1333	2HOUSE IMOVEIS	
R5	R. Carneiro Leão	64	375.000,00	5.859,38	11 2060-0989	LOPES STILLO	
R6	R. Carneiro Leão	59	370.000,00	6.271,19	11 2091-0088	GRUPO CAPI	
R7	Proximo Metro Pedro II	60	310.000,00	5.166,67	11 3107-2129	CENTRO IMOVEIS	
R8	R. Azevedo Junior	53	308.000,00	5.811,32	11 3843-9177	CAASI IMOVEIS	
R9	Proximo Metro Pedro II	50	300.000,00	6.000,00	11 2618-5676	IMOVEIS MB	
		54,44		55.170,62	-		
	VENDA			VENDA - VM R\$ 6.130,07			
	ATC						
	IMÓVEL AVALIANDO 1	50	306.503,45				

14.2 – GRÁFICO DEMONSTRATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

15. NOTAS

15.1 O imóvel, objeto deste Parecer Técnico, foi avaliado levando-se em consideração o Valor de Mercado para a Venda do imóvel, no estado em que se encontra.

15.2 Este laudo considerou, para efeito de avaliação, que o imóvel avaliando está localizado na área da região do Brás que observou-se escassez na oferta de imóveis à venda, devendo-se prever uma possível variação nos valores apresentados.

16. CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e nº 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações, **CONCLUIMOS** que:

Para a Venda do imóvel situado na Rua Capitão Faustino Lima, nº 321, apto. 41, Bloco 02, Bairro do Brás, São Paulo/SP, no estado em que se encontra, representa, nesta data, **a importância de R\$ 306.503,45 (trezentos e seis mil, quinhentos e tres reais e quarenta e cinco centavos), o que equivale a R\$ 6.130,07 (seis mil, cento e trinta reais e sete centavos) por metro quadrado.**

Por se tratar de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica fundamentado em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização semelhantes, deve-se observar uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes ao próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

E para que produza os seus efeitos legais, eu, Margareth Angelieri Furtado de Mendonça, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP sob nº 94603, assino e certifico este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, o qual contém 27 (vinte e sete) páginas rubricadas.

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM tem validade de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua assinatura.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Exa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Margareth Angelieri Furtado de Mendonça
CRECISP 94.603 - CNAI 11.914

RESPOSTAS AOS QUESITOS COMPLEMENTARES – DO AUTOR

a) Qual a metragem do imóvel avaliado?

RESPOSTA: O imóvel avaliado possui uma área construída de 50 m².

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

b) Qual o estado de conservação do imóvel?

RESPOSTA: O imóvel foi vistoriado "in loco", no dia 18 de maio de 2018, sendo considerado em bom estado de conservação.

c) Qual o padrão do imóvel avaliado? Qual o padrão da vizinhança do imóvel?

RESPOSTA: O padrão do imóvel avaliado e da vizinhança é médio. A Rua Capitão Faustino Lima é considerada de uso misto, contando com diversos edifícios residenciais, além de alguns imóveis comerciais, com predominância em prestação de serviços, como é o caso do prédio da Eletropaulo, localizado na mesma rua do respectivo imóvel.

d) Qual o valor do metro 2 praticado na região para imóveis usados?

RESPOSTA: Os imóveis ofertados na região, na data do Parecer Técnico, apresentam valores aproximados de R\$ 5.166,66 a R\$ 7.812,50 por metro quadrado.

e) Qual o valor do metro 2 praticado na região para imóveis novos?

RESPOSTA: O imóvel, objeto do Parecer Técnico apresentado foi avaliado levando-se em consideração o Valor de Mercado para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, ou seja imóvel usado. Não foi considerado o valor do metro 2 praticado na região para imóveis novos.

f) Há outros imóveis à venda no mesmo condomínio?

RESPOSTA: O imóvel foi vistoriado "in loco", no dia 18 de maio de 2018, data em que a perita perguntou aos funcionários do respectivo condomínio se existia algum apartamento à venda no local, com resposta negativa.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

g) Houve reformas ou benfeitorias no imóvel?

RESPOSTA: O imóvel foi vistoriado "in loco", no dia 18 de maio de 2018, sendo considerado em bom estado de conservação.

h) Qual o fator de depreciação da tabela Ross-heidecke hoje foi utilizado no laudo pericial?

RESPOSTA: O laudo pericial, por se tratar de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica fundamentado em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização semelhantes, recomendou observar-se uma possível variação de até 5% nos valores expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes ao próprio mercado e de seu proprietário.

i) Qual a idade de construção do imóvel?

RESPOSTA: O edifício Bloco 02 do condomínio Maranello trata-se de uma construção de 1989, com 29 (vinte e nove) anos.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 22 de maio de 2018.

MARGARETH ANGELIERI F. DE MENDONÇA
COFECI 11914