RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP

Processo n° 0017686-41.2013.8.26.0554

RUBENS GARCIA DOS SANTOS, perito judicial, honrosamente nomeado nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA**, ajuizada por **CONDOMÍNIO GLELI CRISTINA** em face de **CÉSAR AUGUSTO TAFNER CARIA,** após concluir todos os estudos, vistorias e pesquisas atinentes ao presente caso, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar **LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA** consubstanciado no seguinte.

Santo André, 29 de julho de 2019.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
Perito Judicial
CRECI nº 81.635

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

ÍNDICE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

PROCESSO:	0017686-41.2013.8.26.0554
VARA:	02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP
AÇÃO:	AÇÃO DE COBRANÇA
REQUERENTE:	CONDOMÍNIO GLELI CRISTINA
REPRESENTANTE:	CÉSAR AUGUSTO TAFNER CARIA

BREVE EXPOSIÇÃO DO PROCESSO

Trata-se de Ação de Cobrança ajuizada em razão de débitos de condominiais em fase de expropriação, sendo que o valor histórico da presente ação é de R$2.539,35 (dois mil quinhentos e trinta nove reais e trinta e cinco centavos).

Contudo, para efetivar o consequente praceamento do imóvel em questão, este d. Juízo determinou a avaliação do imóvel para apuração de seu valor

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

real, nomeando este *expert* para realizar tal estimativa às fls. 192 destes autos, o que, honrosamente, faz por intermédio deste laudo de avaliação técnica.

Consigna-se que o Executado não indicou assistente técnico para acompanhar a presente vistoria, tampouco formulou quesitos. Igualmente, o Exequente não indicou a assistente técnico para acompanhar a presente vistoria, bem como quesitos.

Nesse sentido, o imóvel avaliando (IA) está localizado em Santo André/SP, na Rua Cananéia n.º 248, Apt.º A09, Edifício Gleli Cristina, Vila Príncipe de Gales – CEP: 09060-480, conforme matrícula n.º 74.992 do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de Santo André, a qual será objeto deste estudo avaliatório, conforme fls. 133 do presente processo.

Os procedimentos técnicos que serão aplicados para os cálculos do valor do imóvel avaliando serão consubstanciados nas normas oficiais da ABNT-NBR 14.653/2.

RELATÓRIO DE VISTORIA

Em 26.07.2019, às 16h, este signatário dirigiu-se ao local, constatando que o imóvel avaliando está sendo habitado pelo Réu, Sr. César Augusto Tafner

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Caria, sendo recepcionado pelo síndico, Sr. Íkaro Eduardo de Moraes, sendo assim procedeu à vistoria geral no imóvel avaliando, passando a analisar seus aspectos objetivos, essenciais para mensurar o valor real do objeto desta avaliação.

I) ASSISTENTES TÉCNICOS

O Exequente e o Executado não indicaram Assistentes Técnicos até a presente data para acompanhar a vistoria no local, objeto da presente avaliação.

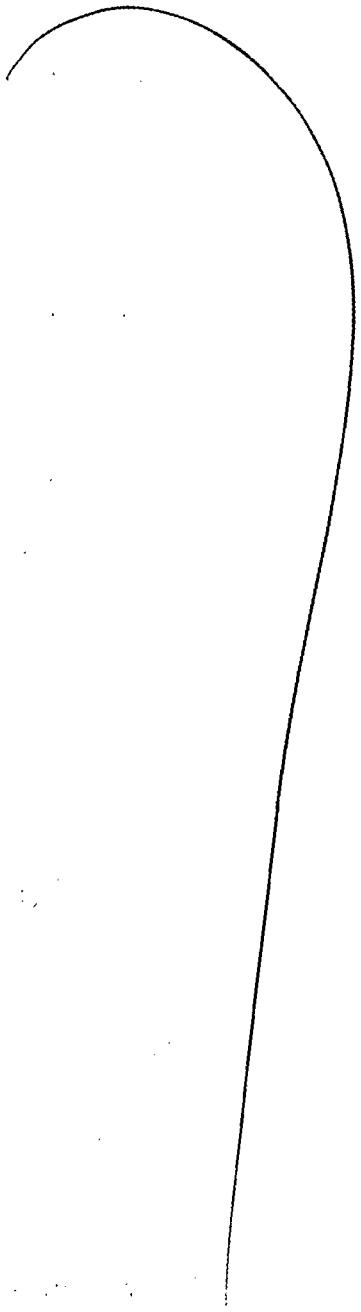
II) QUESITOS

O Exequente e o Executado não formularam quesitos até a presente data.

III) DO LOCAL

O imóvel avaliando (IA) está localizado em Santo André/SP, na Rua Cananéia n.º 248, Apt.º A09, Edifício Gleli Cristina, Vila Príncipe de Gales – CEP: 09060-480.

A região possui acesso facilitado por intermédio da Avenida Príncipe de Gales, bem como Rua Catequese que interligam os diversos bairros da cidade de Santo André/SP, com acesso facilitado pelas vias: Rua Joaquim Nabuco, Rua Vinicius



RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

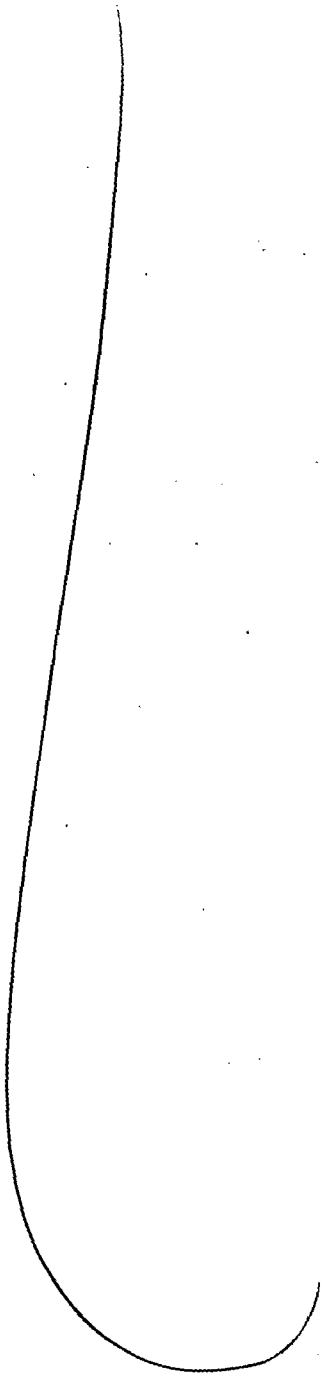
de Moraes; Rua Grã-Bretanha; Rua Guarani; Rua Vicente de Carvalho; Rua Fagundes Varela; Rua Andradina, dentre outras.

A via principal para a qual o imóvel avaliando entesta é dotada dos principais melhoramentos urbanos, com densidade ocupacional média e dispondo de completa infraestrutura pública.

Ressaltando que o imóvel, objeto desta avaliação, encontra-se a, aproximadamente, 2.800m (dois mil e oitocentos metros) próximo ao Terminal Metropolitano Santo André Leste, ficando assim próximo a linha de ônibus que leva a estação de trem metropolitano (Estação Prefeito Celso Daniel – Santo André), bem como terminal rodoviário de Santo André.

A região possui terminal de ônibus Santo André e estação de trem Prefeito Celso Daniel – Santo André, a Rua Cananeia, onde se dá fachada do imóvel avaliando (IA) não é uma das vias de grande circulação na Cidade de Santo André, não fazendo parte do itinerário de linhas de ônibus, contando com uma ocupação predominante residencial.

O recorte ilustrativo abaixo posiciona o imóvel avaliando na região, entestando para a Rua Cananéia n.º 248, Apt.º A09, Edifício Gleli Cristina, Vila Príncipe de Gales – CEP: 09060-480, conforme segue:



RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Foto 01 – Imagem da localização do imóvel avaliando – Google Earth

A ocupação dominante no local é residencial, ou seja, são casas, bem como poucas edificações verticais (prédios) com unidades unifamiliares de padrão médio/baixo, destinados à classe média/baixa. Ademais, a pouca ocupação comercial existente é definida presença de mini comércios, bem como pelas atividades de apoio a região, concentradas ao longo das ruas adjacentes a Rua Cananeia, conforme ilustração abaixo:

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

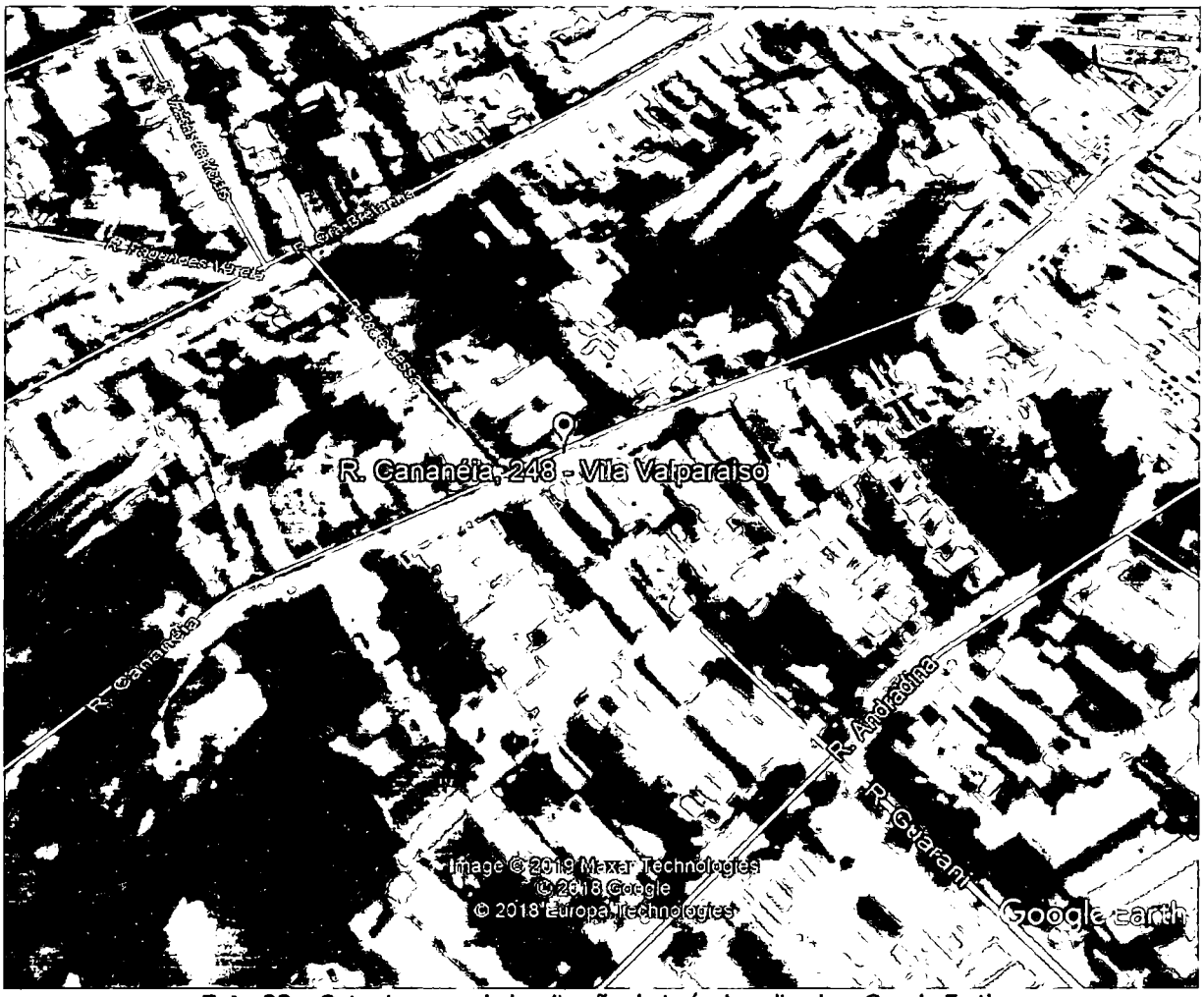


Foto 02 – Outra imagem da localização do imóvel avaliando – Google Earth

A Vila Príncipe de Gales é um bairro do Município de Santo André e apesar da pequena superfície, o bairro possui uma ocupação residencial, estando a aproximadamente 3.800m (três mil e oitocentos metros) de distância do Centro desta Comarca, fator que contribui pela proximidade de Universidade, Fórum do Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, Câmara Municipal de Santo André, sede da Prefeitura Municipal de Santo André, Terminal de Trem, Ônibus e Trólebus, Praças, Supermercados, Agência de Automóveis, Bancos, além de toda sorte de comércios que oferecem apoio a todo o Município.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IV) DO TERRENO

Situação: O terreno do imóvel avaliando está localizado na Rua Cananéia n.º 248, Apt.º A09, Edifício Gleli Cristina, Vila Príncipe de Gales, Santo André/SP – CEP: 09060-4800, com área de terreno de 754,10m² e situa-se de esquina com a Rua Pedro Lessa, devidamente registrada na matrícula n.º 74.992, conforme informação extraída da matrícula da unidade habitacional em análise.

Infraestrutura Básica: O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação em asfalto, com sistema de guias e sarjetas; rede de água e captação de esgoto, energia elétrica, telefonia; iluminação pública; e serviço de coleta de lixo.

Topografia e Características do Solo: O terreno se apresenta no nível do logradouro para o qual entesta frente principal para Rua Cananeia, exibindo topografia plana e o solo é firme e seco.

Legislação e Posturas Municipais: Trata-se de uma área comercial permissiva, conforme as leis de uso e ocupação do solo do Município de Santo André (Lei Municipal nº 8.696/2004). Ainda segundo o Plano Diretor do Município, segundo Zoneamento Vocacional, o imóvel está situado em Zona Especialmente de Interesse Social (ZEIS-A-30).

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Dimensões do Imóvel: Consignando uma metragem total de 103,124m², o imóvel avaliando tem 65,36m² de área privativa; 37,764m² de área comum já incluída a metragem correspondente a 01 (uma) vaga de garagem, localizada no subsolo, conforme descrito na matrícula n.º 74.992, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André adiante colacionada:

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA 74.992 | FICHA 01

Santo André, 04 de fevereiro de 1997

Imóvel:- O apartamento n.09, localizado no 4ºpavimento ou 1º-anadar, do Edificio Gleli Cristina, situado à Rua Cananéia nº 248, esquina com a Rua Pedro Lessa, Vila Principe de Gales, -- com área útil de 65,36m2, área comum de 37,764m2, estando nesta incluida a área correspondente a uma vaga na garagem, perfazendo uma área total construída de 103,124m2, correspondendo-- lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0.081776946 ou 8,1776946% ou - ainda 61,6679m2.- O referido Edificio acha-se construído em -- um terreno com área total de 754,10m2, perfeitamente descrito- e caracterizado na matrícula n.14.271.-
Classificação Fiscal 17.042.109 da PMSA

Proprietários:- **GLEITON BINHARDI**, brasileiro, comerciante, -- RG.4.246.507 e CPF.093.868.238-53 e sua mulher **MARLI DE MATTOS BINHARDI**, brasileira, comerciante, RG.3.931.548 e inscrita no CPF.055.423.598-68, casados no regime da comunhão de bens, anteriromente a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua -- Campos Sales, 688, aptº11, nesta cidade.-

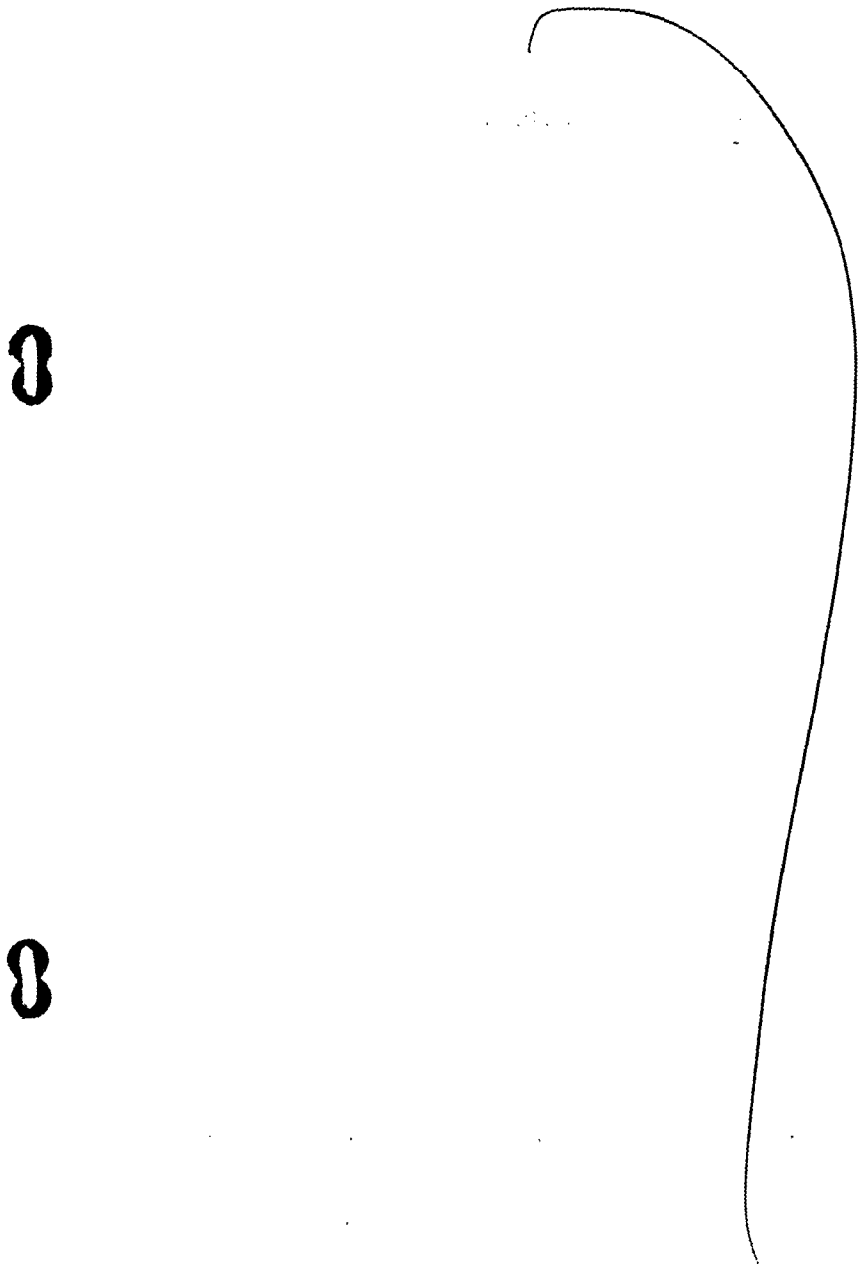
Registro anterior:- R.2 e R.4 Matrícula 14.271-

Maria Aparecida Pereira-esc.autorizada-

Foto 03 – Imagem da matrícula n.º 74.992 do imóvel avaliando

O quadro adiante indica os principais dados físicos do imóvel, com base na matrícula acima colacionada.

[redacted]	Área útil (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal (%)
Apartamento 09	65,36	37,764	103,124	8,1776946%



RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

V) DO EDIFÍCIO GLELI CRISTINA

O Edifício Gleli Cristina é destinado a fins residenciais e se compõem de 01 (um) bloco, sendo constituído por 01 (um) subsolos, pavimento térreo, 01 (um) andar ou pavimentos tipo, com 06 (seis) apartamentos por andar e sem elevadores, com circulação interna por escadas.

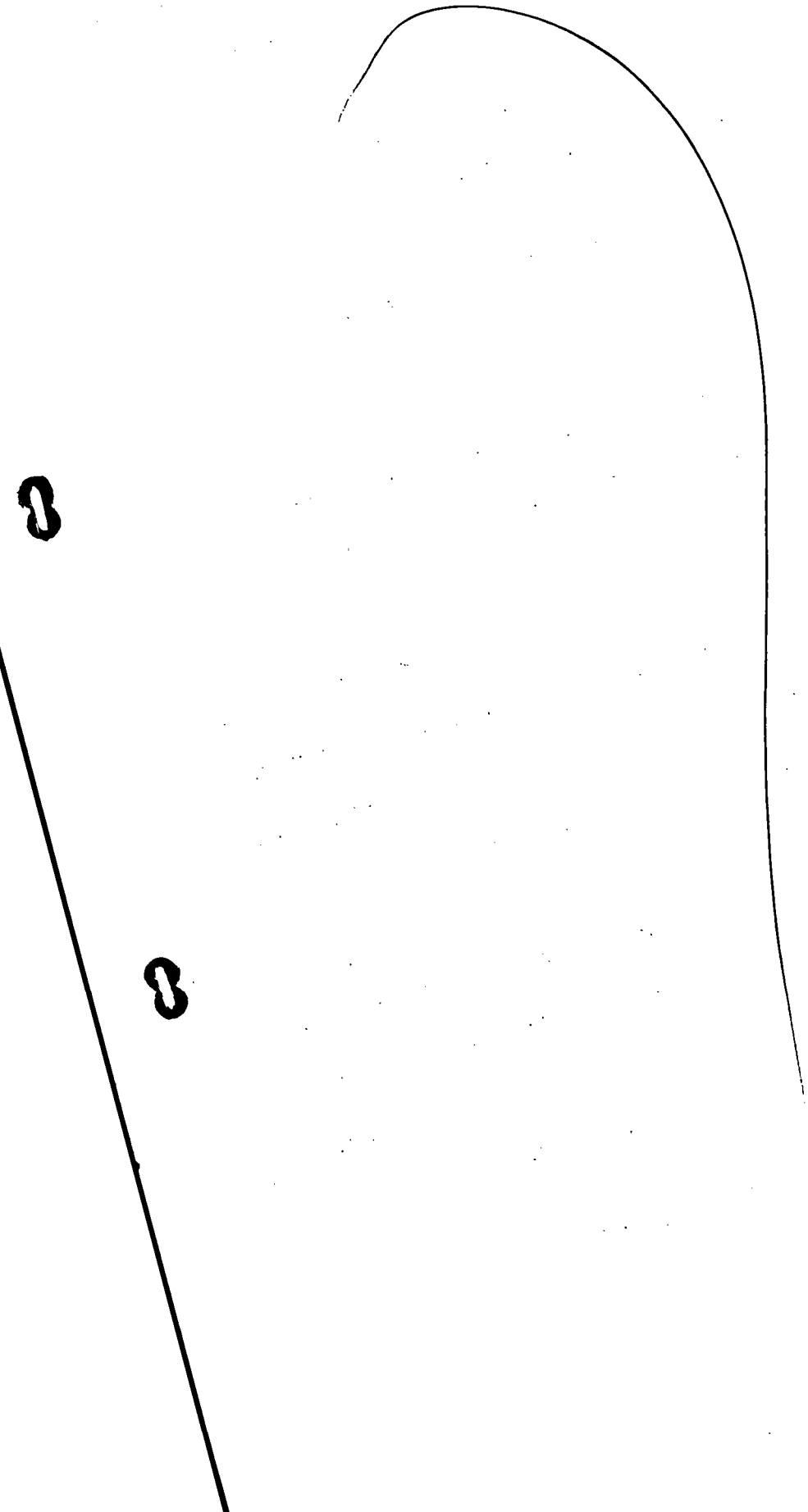
O empreendimento não dispõe de porteiro, existem portões automáticos (social e garagem), hall de entrada com acabamentos simples, circulação interna através de escadas, não tem salão de festa e não tem playground, sem quadra esportiva.

O projeto arquitetônico do empreendimento é simples, as fachadas são revestidas em massa fina com pintura látex e recuos internos revestidos com piso frio.

VI) DA UNIDADE AVALIANDO

A unidade em estudo é a de n° 09 (nove) e está situada no 1° (primeiro) andar do Edifício Gleli Cristina.

Por conseguinte, insta salientar que na ocasião da visita *in loco*, foi possível adentrar no interior da unidade, onde constatou-se que o apartamento avaliando está habitado pelo habitado pelo Réu, Sr. César Augusto Tafner Caria.

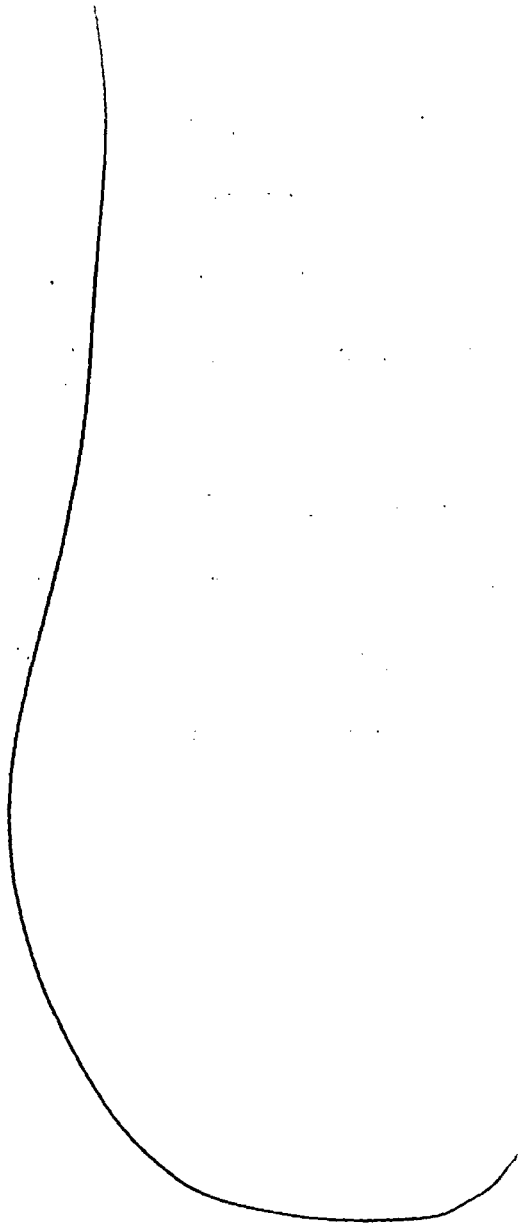


RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Entretanto, a unidade em avaliação é constituída por 02 (dois) dormitórios, 02 (dois) banheiros, sala de estar com sacada, hall de circulação, cozinha, área de serviço e 01 (uma) vaga de garagem demarcada, localizada no subsolo.

Os principais acabamentos internos são: pisos em cerâmica; revestimento em massa fina com pintura a látex; portas de madeira com ferragens simples; caixilharias em alumínio com vidros lisos; box simples no banheiro; aparelhos sanitários em louça em cor; instalações elétricas e hidráulicas embutidas.

Entretanto, o estado de conservação do imóvel avaliando representa fatores depreciativos que influenciam diretamente no valor do imóvel avaliando, uma vez que necessitam de reparos, enquadrando-se no nível "D", com idade aparentemente de 16 (dezesseis) anos.



RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IA:	RUA CANANÉIA N.º 248, APT.º A09, VILA PRÍNCIPE DE GALES, SANTO ANDRÉ/SP;
R1:	RUA GRÃ-BRETANHA N.º 232, APT.º 84, VILA PRÍNCIPE DE GALES, SANTO ANDRÉ/SP;
R2:	RUA GRÃ-BRETANHA N.º 232, APT.º 12, VILA PRÍNCIPE DE GALES, SANTO ANDRÉ/SP;
R3:	RUA GRÃ-BRETANHA N.º 232, APT.º 151, VILA PRÍNCIPE DE GALES, SANTO ANDRÉ/SP;
R4:	AVENIDA PRÍNCIPE DE GALES N.º 446, APT.º 62, VILA PRÍNCIPE DE GALES, SANTO ANDRÉ/SP;
R5:	AVENIDA PRÍNCIPE DE GALES N.º 446, APT.º 41, VILA PRÍNCIPE DE GALES, SANTO ANDRÉ/SP;

ROTEIRO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIANDO

Adiante segue reportagem fotográfica obtida durante a vistoria do imóvel avaliando:

Foto 4 – Vista da fachada do imóvel avaliando – Rua Cananeia

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

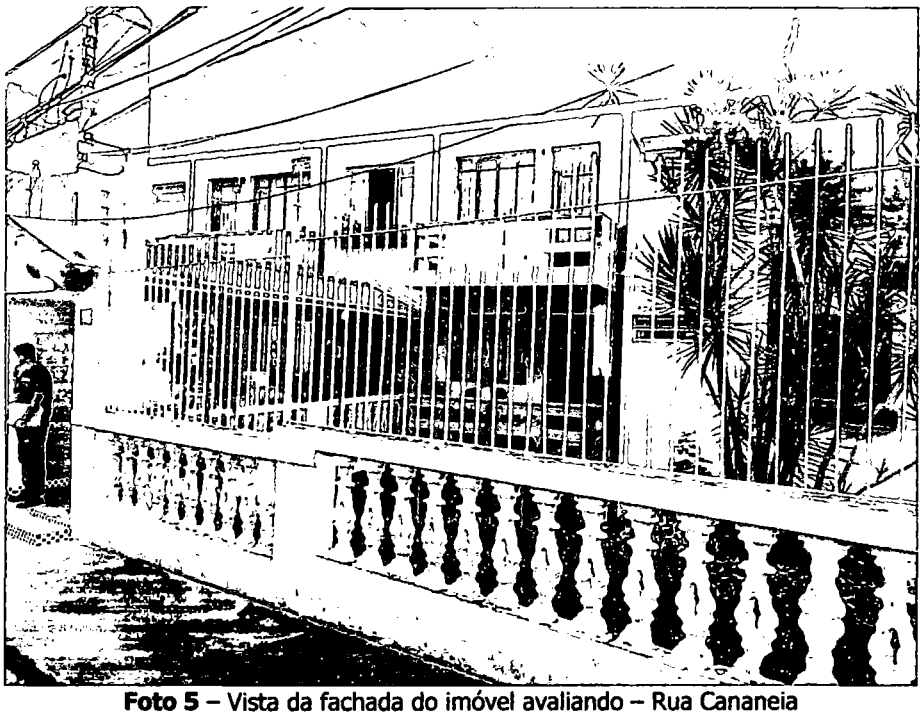


Foto 5 – Vista da fachada do imóvel avaliando – Rua Cananeia

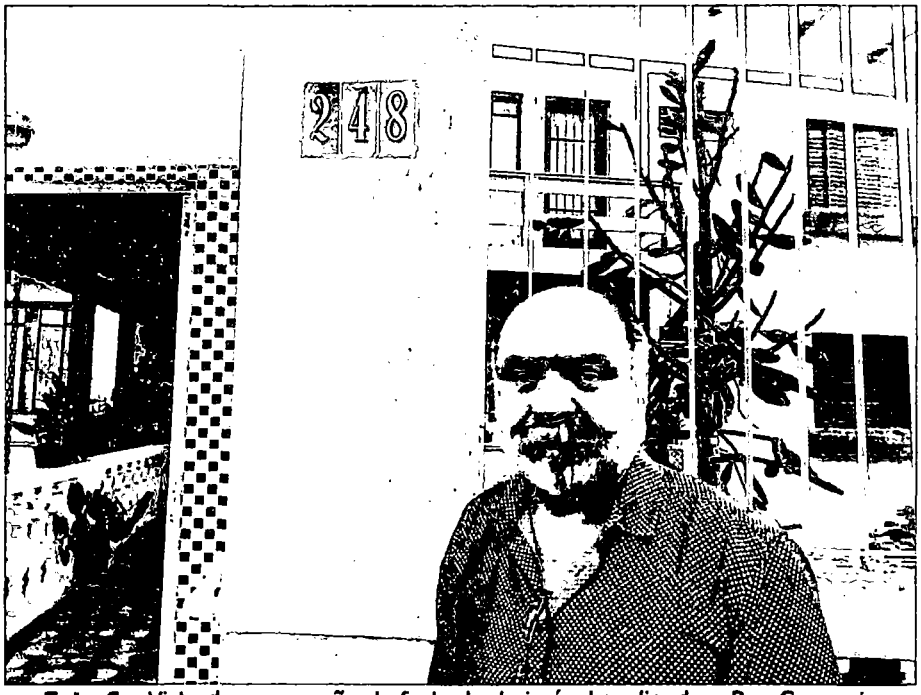


Foto 6 – Vista da numeração da fachada do imóvel avaliando – Rua Cananeia

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Foto 7 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando – Perspectiva do subsolo

Foto 8 – Vista do hall de entrada do imóvel avaliando

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

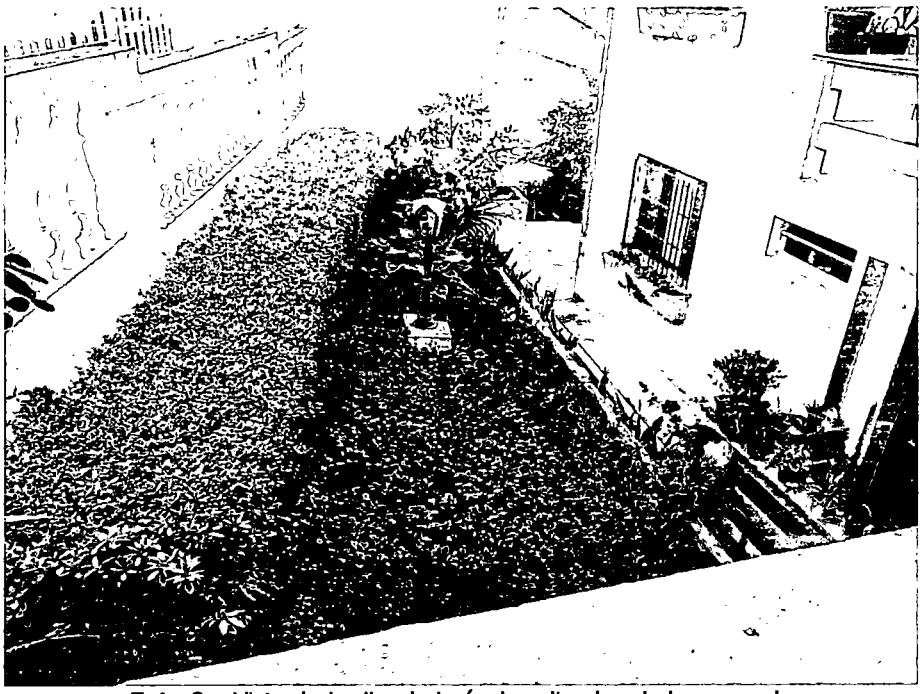


Foto 9 – Vista do jardim do imóvel avaliando – lado esquerdo

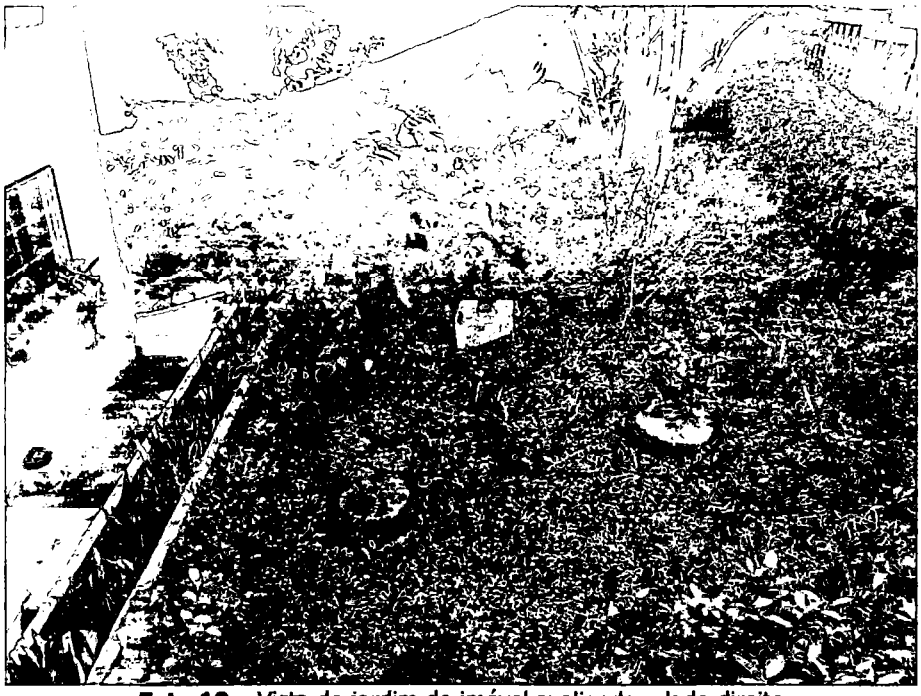


Foto 10 – Vista do jardim do imóvel avaliando – lado direito

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

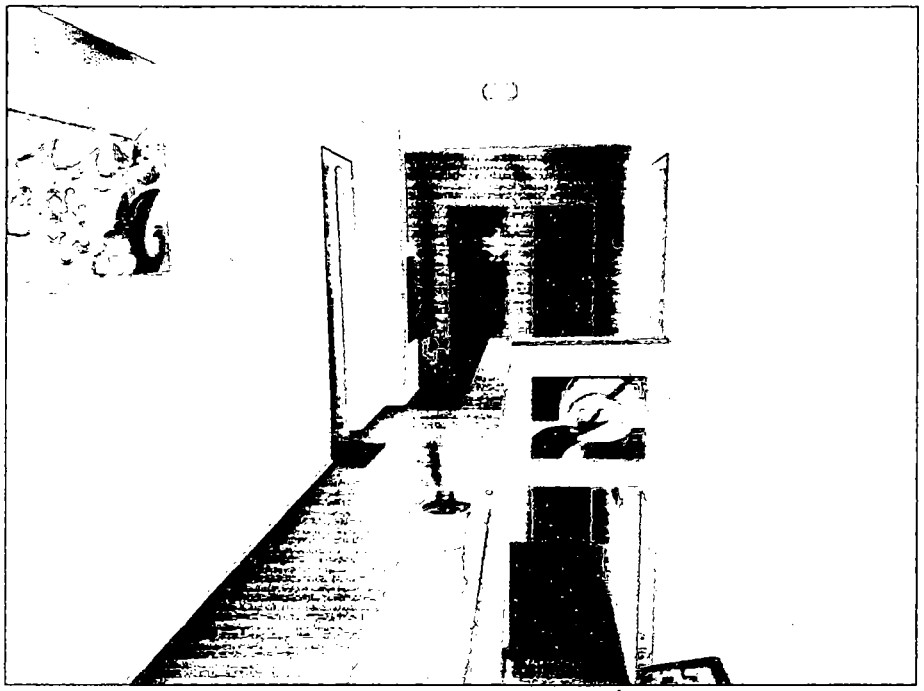


Foto 11 – Vista do corredor interno do imóvel avaliando

Foto 12 – Vista da sala do imóvel avaliando

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

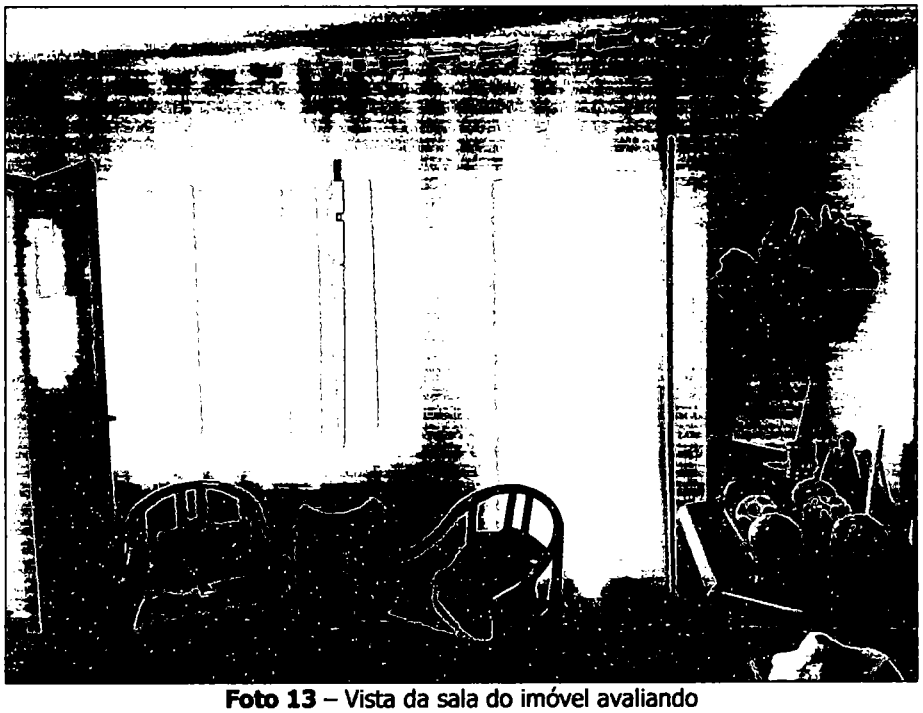


Foto 13 – Vista da sala do imóvel avaliando

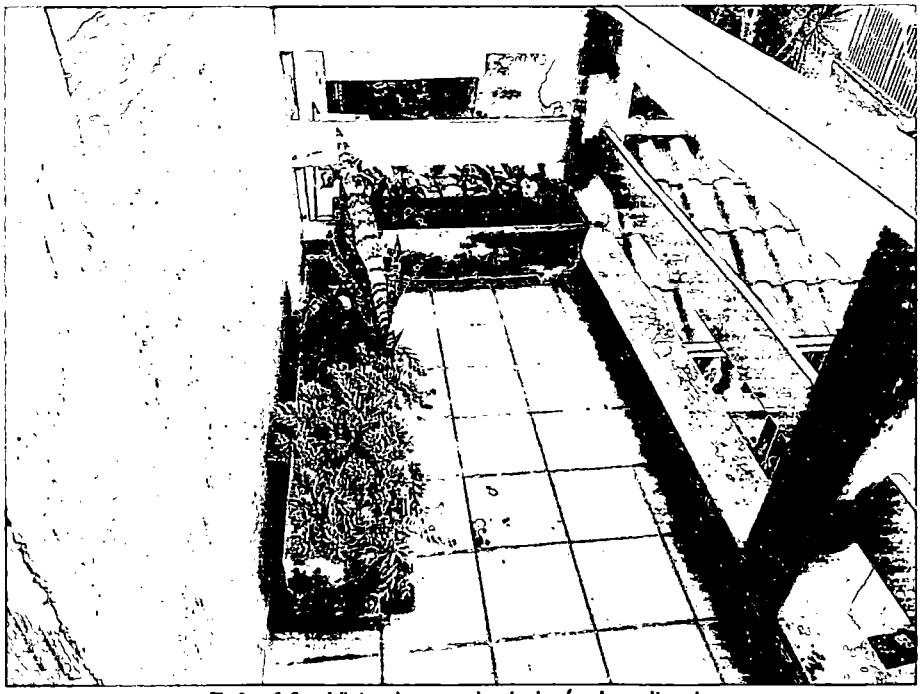


Foto 14 – Vista da sacada do imóvel avaliando

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Foto 15 – Vista da cozinha do imóvel avaliando

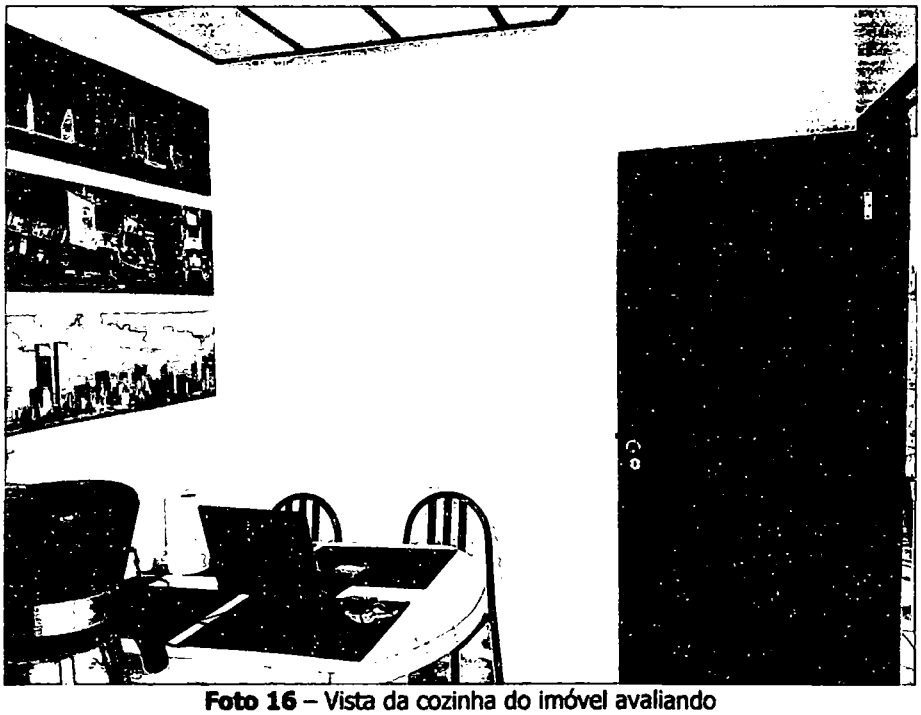


Foto 16 – Vista da cozinha do imóvel avaliando

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

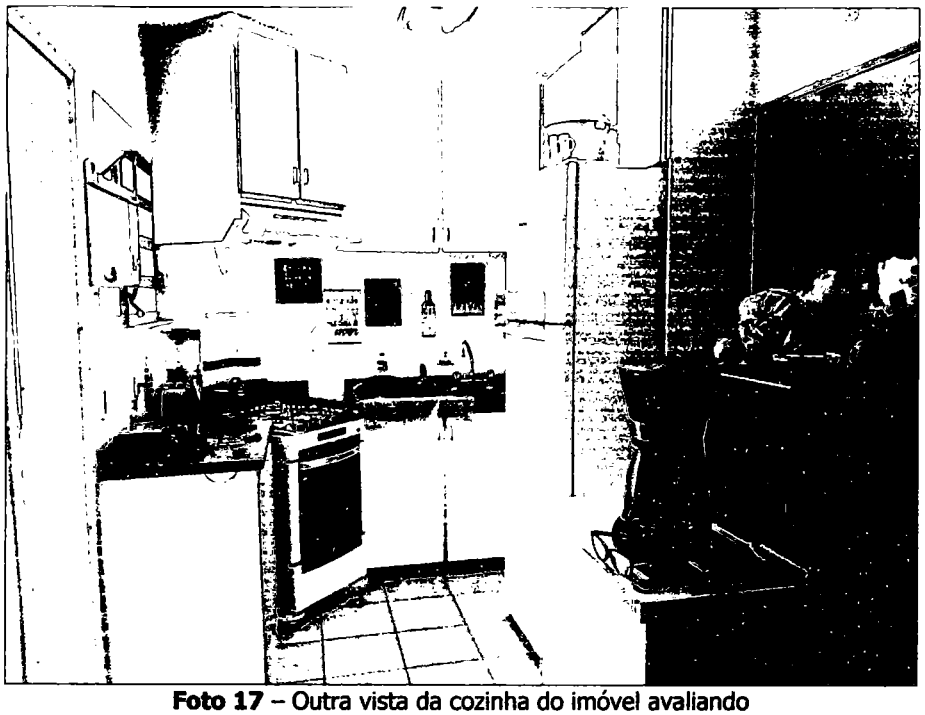


Foto 17 – Outra vista da cozinha do imóvel avaliando

Foto 18 – Vista da área de serviços do imóvel avaliando

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Foto 19 – Vista do dormitório do imóvel avaliando

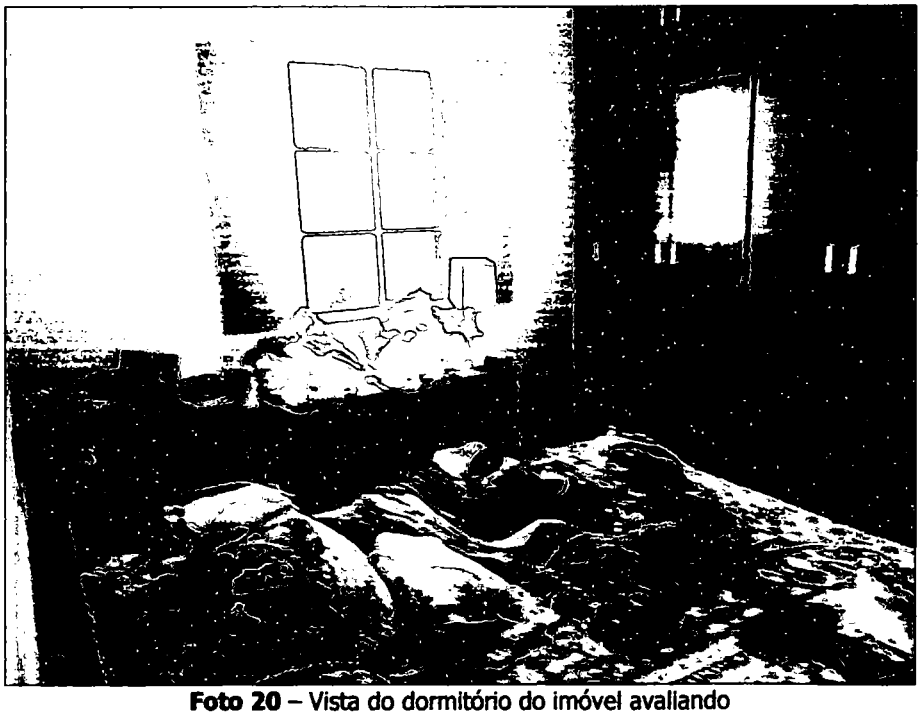


Foto 20 – Vista do dormitório do imóvel avaliando

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

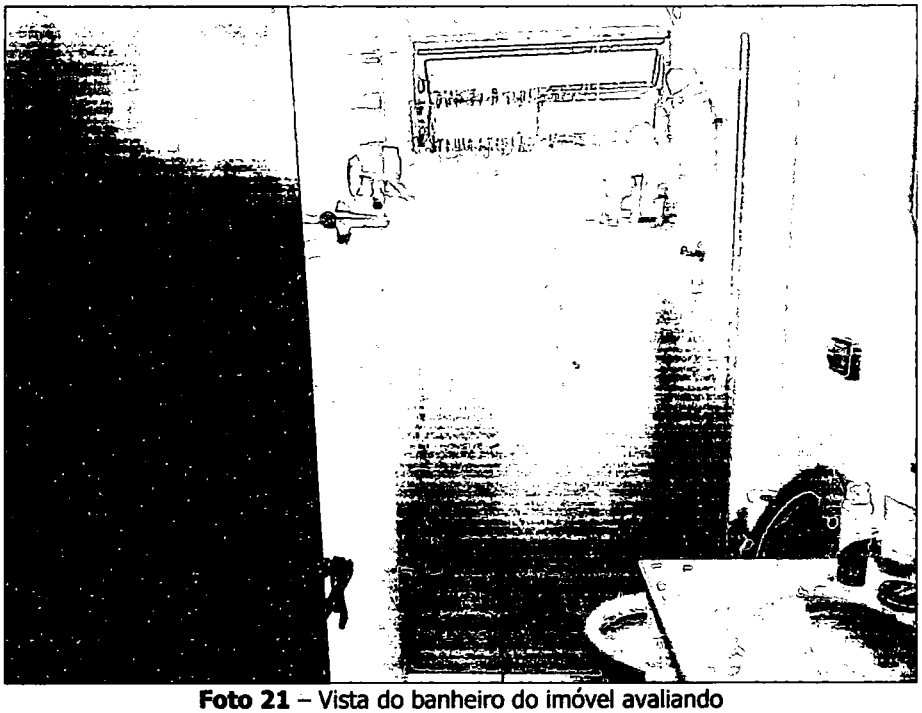


Foto 21 – Vista do banheiro do imóvel avaliando

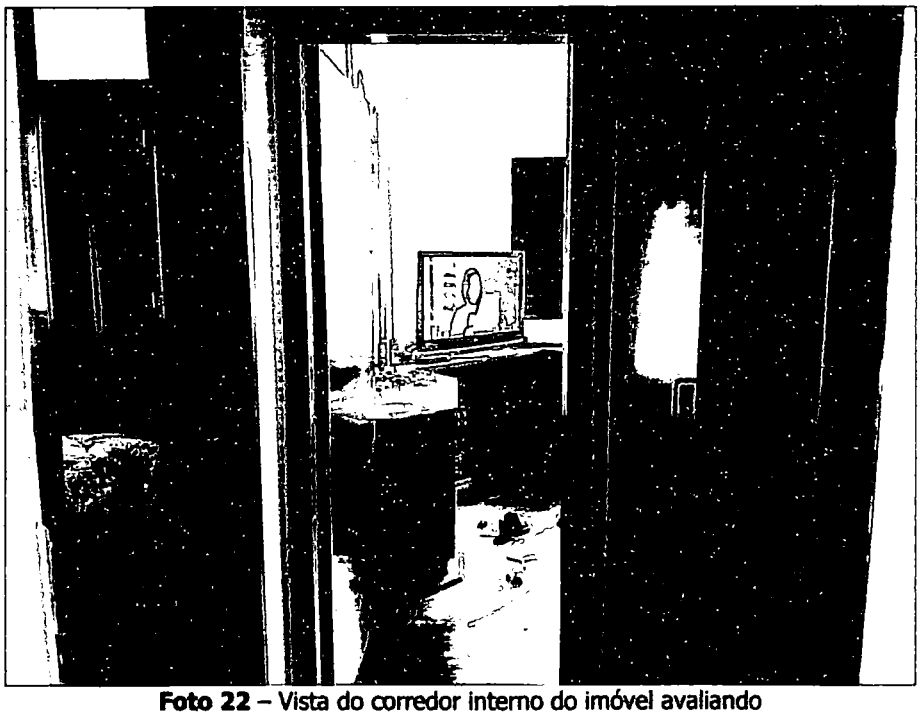


Foto 22 – Vista do corredor interno do imóvel avaliando

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

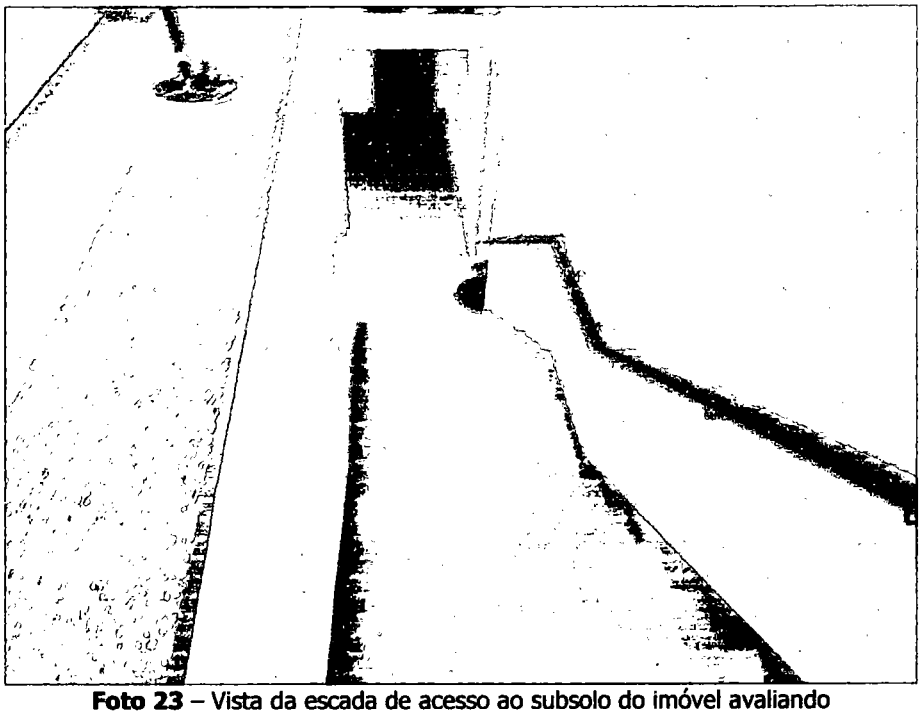


Foto 23 – Vista da escada de acesso ao subsolo do imóvel avaliando

Foto 24 – Vista da vaga de garagem do imóvel avaliando

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 1 – R1

Anunciado por: Proprietária

Telefone: (11) 9.9949-9892

Contato: Sra. Glaucia

Localização: Rua Grã-Bretanha n.º 232, Apt.º 84, Vila Príncipe de Gales, Santo André/SP;

Metragem: 76,76m² de área

À venda por: R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)

Foto 25 – Vista do Imóvel Referencial 1

Foto 26 – Vista do Imóvel Referencial 1

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 2 – R2

Anunciado por: Viana Negócios Imobiliários

Telefone: (11) 4224-7722

Contato: Sr. Farina

Localização: Rua Grã-Bretanha n.º 232, Apt.º 12, Vila Príncipe de Gales, Santo André/SP;

Metragem: 76,76m² de área

À venda por: R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)

Foto 27 – Vista do Imóvel Referencial 2

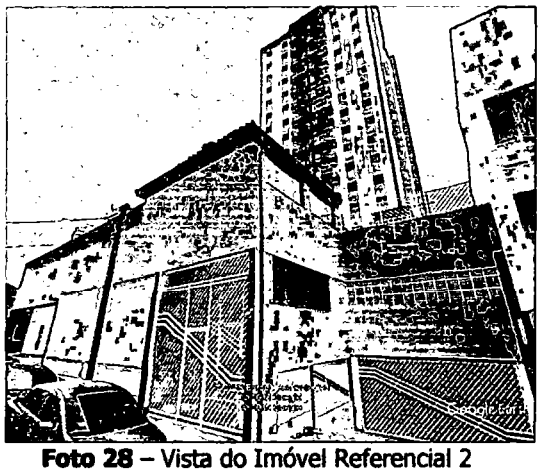
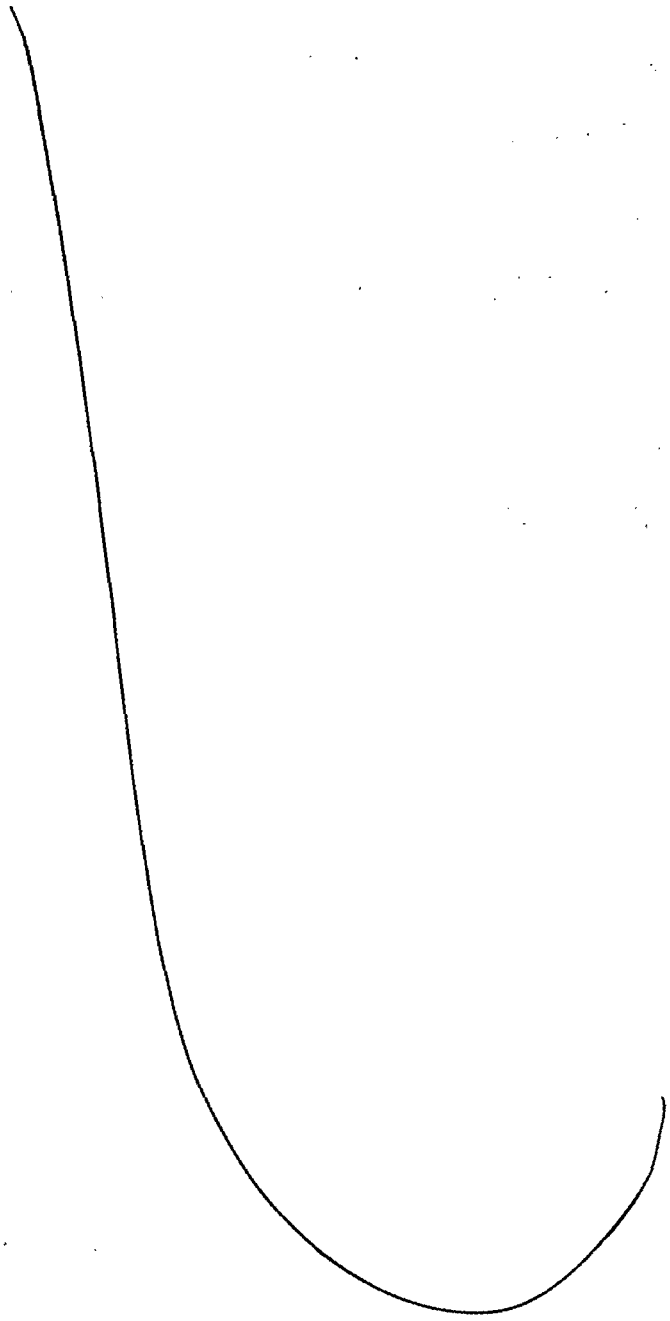


Foto 28 – Vista do Imóvel Referencial 2



RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 3 – R3

Anunciado por: Viana Negócios Imobiliários

Telefone: (11) 4224-7722

Contato: Sr. Farina

Localização: Rua Grã-Bretanha n.º 232, Apt.º 151, Vila Príncipe de Gales, Santo André/SP;

Metragem: 76,76m² de área

À venda por: R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)

Foto 29 – Vista do Imóvel Referencial 3

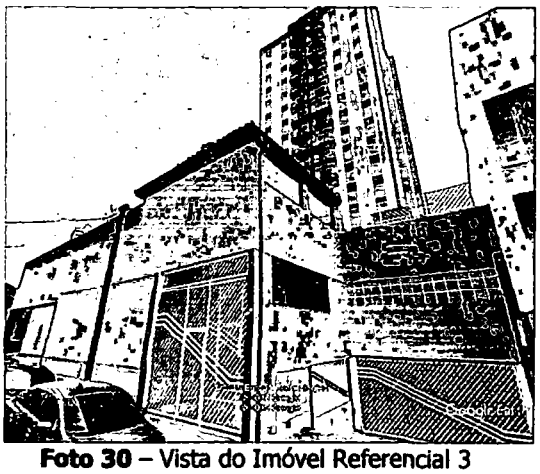


Foto 30 – Vista do Imóvel Referencial 3

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 4 – R4

Anunciado por: Viana Negócios Imobiliários

Telefone: (11) 4224-7722

Contato: Sr. Farina

Localização: Avenida Príncipe de Gales n.º 446, Apt.º 62, Vila Príncipe de Gales, Santo André/SP;

Metragem: 50,00m² de área

À venda por: R$ 235.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais)

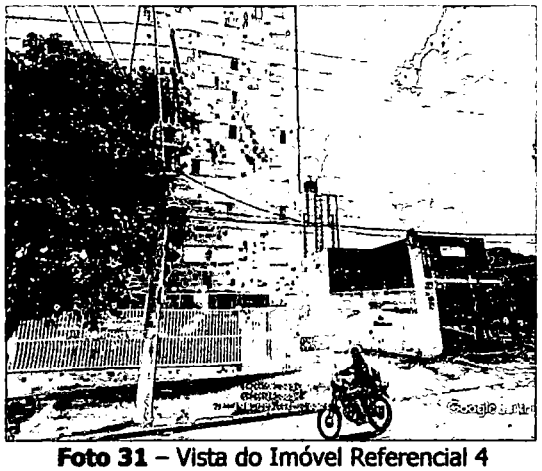


Foto 31 – Vista do Imóvel Referencial 4

Foto 32 – Vista do Imóvel Referencial 4

8

8

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

IMÓVEL REFERENCIAL 5 – R5

Anunciado por: Viana Negócios Imobiliários

Telefone: (11) 4224-7722

Contato: Sr. Farina

Localização: Avenida Príncipe de Gales n.º 446, Apt.º 41, Vila Príncipe de Gales, Santo André/SP;

Metragem: 50,00m² de área

À venda por: R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)

Foto 33 – Vista do Imóvel Referencial 4

Foto 34 – Vista do Imóvel Referencial 4

8

8

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

CRITÉRIO ADOTADO NO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Serão utilizadas as diretrizes previstas nas normas da NBR 14.653/2 da ABNT, ademais, relativamente à vistoria do imóvel foram apresentadas as caracterizações do local, do terreno, do imóvel e das benfeitorias, com o devido detalhamento descritivo, atendendo as informações solicitadas no respectivo tópico.

Nesse diapasão, as normas da NBR 14.653/2 da ABNT recomendam procedimentos metodológicos relacionados nos itens 8.1 a 8.3, verifica-se que, para matéria em questão, o cálculo do valor poderá recorrer aos seguintes métodos:

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

1. Método Comparativo Direto de Dados do Mercado: A título de introdução, deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos de tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

1.1. Levantamento de dados de mercado: Os dados de mercados devem ser investigados em relação a sua conduta e as formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

unidades de medida. Este grupo de dados é denominado: variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouro), e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliando está inserido e constitui a base do processo avaliatório.

1.2. Tratamento científico: Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

1.3. Método involutivo: tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliária projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual

8

8

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

valorização imobiliária, a forma de comercialização é o tempo de absorção.

1.4. Método evolutivo: De acordo com a especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente deprcciados ao fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado, as benfeitorias sejam pelo método comparativo direto de custo, ou pelo método da quantificação de custo.

2. Método para Identificar o Custo de um Imóvel:

2.1. Método da quantificação do custo: A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com a citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para a estimação do padrão construtivo, a tipografia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

8

8

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

2.2. Método comparativo direito do custo: A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Para o presente caso, o **Método Comparativo Direto** mostra-se adequado em razão da disponibilidade de dados de mercado na região para confecção da pesquisa de valores, bem como pela existência de estudos específicos que determinam os unitários para diversos tipos de imóveis e dos fatores depreciativos (obsolescência e posicionamento) que afetam os imóveis de um modo geral.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Considerando os dados até aqui obtidos e a metodologia adotada, optaremos por encontrar as médias desses dados entre os chamados *Imóveis Referenciais* e aplicar a homogeneização dos dados, conforme tabela abaixo:

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9:8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

1 – LOCALIZAÇÃO	IA	R1	R2	R3	R4	R5	IP
1.1 – Meio de quadra		X	X	X	X	X	100*
1.2 – Meio de q. com 2 frentes							120
1.3 – De esquina	X						110
1.4 – Com 2 esquinas							130

2 – NATUREZA DO TERRENO							
2.1 - Seco	X	X	X	X	X	X	100*
2.2 - Alagadiço							070
2.3 - Brejoso							060
2.4 – Sujeito a enchentes							050

3 – TOPOGRAFIA							
3.1 – Inclinado para o fundo							
3.1.1 - Até 0,50 m							080
3.1.2 - Superior a 0,50 m							070
3.1.3 - Superior a 1,50 m							060
3.2 – Plano							
3.2.1 - Nível do logradouro	X	X	X	X	X	X	100*
3.2.2 - Abaixo até 0,50 m							090
3.2.3 - De 0,50 a 1,00 m							080
3.2.4 - Superior a 1,00 m							070
3.3 – Acima do Logradouro							
3.3.1 - Entre 0,50 a 1,00 m							110
3.3.2 - Entre 1,00 a 1,50 m							100
3.3.3 - Superior a 1,50 m							090

4 – REDE DE ÁGUA							
4.1 - Há rede em frente	X	X	X	X	X	X	100*
4.2 - Há rede dentro de 100 m							090
4.3 - Há rede entre 100 a 300 m							080
4.4 - Há poço / cisterna							080
4.5 - Não há rede / poço							060

5 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA							
5.1 - Há rede com luz	X	X	X	X	X	X	100*
5.2 - Há rede sem luz							090
5.3 - Há rede c/ luz acia de 100m							080
5.4 - Não há rede próxima							070

6 – PAVIMENTAÇÃO							
6.1 – Asfalto	X	X	X	X	X	X	100*
6.2 - Paralelepípedo / Bloquet							090
6.3 - Cascalho							080
6.4 - Terra							070

7 – REDE DE ESGOTO							
7.1 – Há em frente	X	X	X	X	X	X	100*
7.2 – Há nos próximos 100 m							080
7.3 - Há superior a 100 m							070
7.4 – Não há							060

8 – CALÇADA / PASSEIO							
8.1 - Existe em boas condições	X	X	X	X	X	X	100*
8.2 - Existe em más condições							090
8.3 - Não existe							080

9 – REDE TELEFÔNICA FIXA							
9.1 - Existe disponível	X	X	X	X	X	X	100*
9.2 - Existe não disponível							090
9.3 - Não existe							080

10 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO							
10.1 - Existe em frente							100*
10.2 - Disponível dentro de 100m							090
10.3 - Disponível dentro de 400m					X	X	080
10.4 - Disp. Sup. a 500m	X	X	X	X			070

11 – ESCADA/ ELEVADORES							
11.1 – Somente escadas							070
11.2 – Único elevador							090
11.3 – Social e Serviço	X	X	X	X	X	X	100*
11.4 – 3 elevadores							110
11.5 – 4 elevadores ou mais							120

12 – GARAGEM							
12.1 – Não tem							080
12.2 – 1 vaga	X	X	X	X	X	X	100*
12.3 – 2 vagas							120
12.4 – 3 ou mais vagas							130
12.5 – 3 ou mais e para visitantes							140

13 – AR CONDICIONADO							
13.1 – Não tem	X	X	X	X	X	X	090
13.2 – Existe instalado individual							100*
13.3 - Existe central							110

14 – NIVEL DE SEGUNRANÇA							
14.1 – Portaria							090
14.2 – Portaria com câmeras	X	X	X	X	X	X	100*
14.3 – Portaria/câmera/catraca							115
14.4 – Sistemas sofisticados							125

15 – ARQUITETURA							
15.1 – Sem nenhum apelo							090
15.2 – Normal / usual	X	X	X	X	X	X	100*
15.3 – Projeto diferenciado							120
15.4 – Espetacular							130

16 – PAISAGISMO							
16.1 – Não possui					X	X	080
16.2 – Possui	X	X	X	X			090
16.3 – Possui/bem cuidado							100*
16.4 – Possui jardim/bosque							120

17 – PLAYGROUND/LAZER							
17.1 – Não possui	X						090
17.2 – Lazer modesto		X	X	X	X	X	100*
17.3 – Lazer completo							110
17.4 – Lazer acima do completo							120
17.5 – Lazer completo/heliponto							130

18 – ÁREA VERDE EXISTENTE							
18.1 – Não possui					X	X	090
18.2 – Possui até 10% do terreno	X	X	X	X			100*
18.3 – Possui até 20% do terreno							110
18.4 – Possui até 30% do terreno							120
18.5 – Mais de 30% com bosque							130

19 – FRAÇÃO DO TERRENO							
19.1 – Até 1%		X	X	X	X	X	100*
19.2 – Até 2%	X						110
19.3 – Até 3%							120
19.4 – Superior a 3%							130

20 – GERADOR PRÓPRIO							
20.1 – Não possui	X	X	X	X	X	X	090
20.2 – Possui							100*

21 – GÁS							
21.1 – Gasoduto							110
21.2 – GLP	X	X	X	X	X	X	100*

22 – CONSERVAÇÃO							
22.1 – Novo							120
22.2 – Bom		X	X	X	X		110
22.3 – Regular	X					X	100*
22.4 – Ruim							080

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

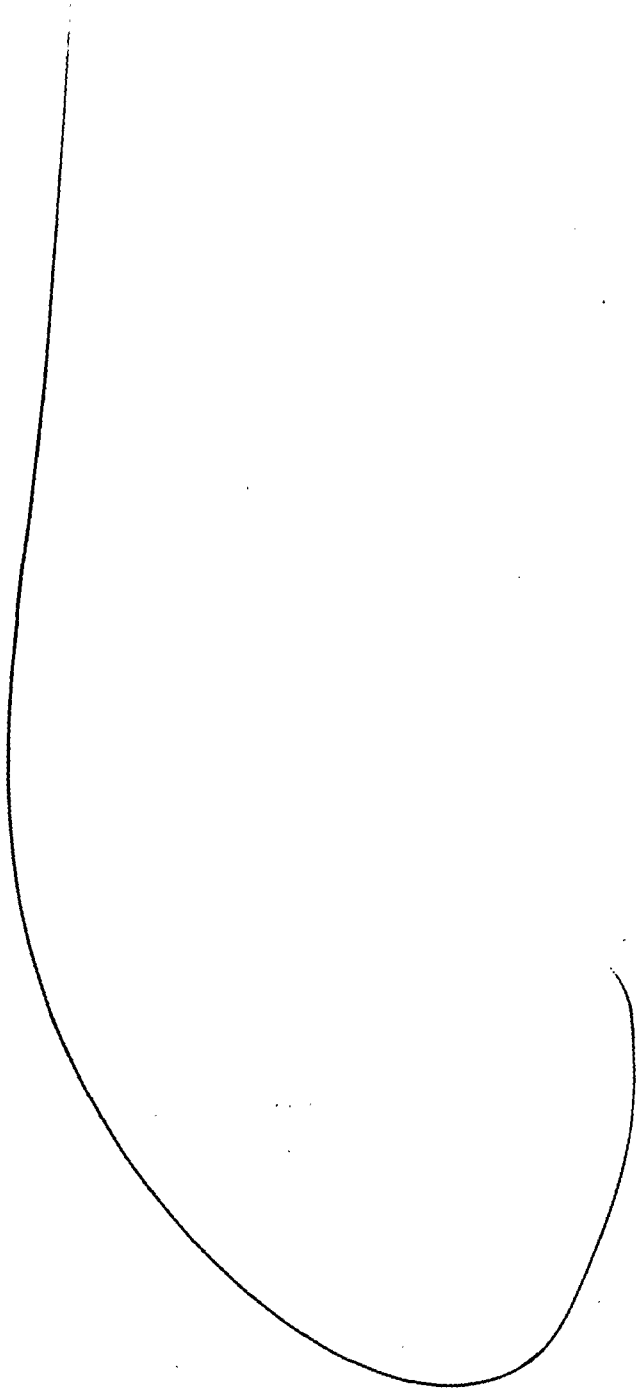
23 – LOCAL DO IMÓVEL	Pontuação atribuída nas vistorias						Imóvel Paradigma 2200 pts =100%	
	IA	R1	R2	R3	R4	R5		
23.1 Nobre								
23.2 Comercial							IA	2160pts
23.3 Classe Média	X	X	X	X	X	X	R1	2150pts
23.4 Pobre							R2	2150pts
23.5 Ruim							R3	2150pts
							R4	2140pts
							R5	2130pts

24 – VALOR MÉDIO DO m² DE IMÓVEL NA REGIÃO (Negócios Ofertados / Realizados)			
PADRÃO	VALOR DO m²	FONTES	
24.1 Baixo	[redacted]	X	Revista Construção / PINI
24.2 Médio	R$ 1.634,86		Negócios Ofertados
24.3 Alto	[redacted]		Negócios Realizados

25-	Padrão / Construção			ROSS HEIDECKE	Referenciais a venda por		Idade do Imóvel
	Baixo m²	Médio m²	Alto m²	Conservação e uso (unidade)	Valor Global (R$)	Valor m² (R$)	
IA		65,36		D-16 (16,60)	[redacted]		16 anos
R1		76,76		D-16 (16,60)	R$ 250.000,00	R$ 3.263,70	16 anos
R2		76,76		D-16 (16,60)	R$ 260.000,00	R$ 3.387,18	16 anos
R3		76,76		D-16 (16,60)	R$ 260.000,00	R$ 3.387,18	16 anos
R4		50,00		D-14 (15,40)	R$ 235.000,00	R$ 4.700,00	14 anos
R5		50,00		D-14 (15,40)	R$ 240.000,00	R$ 4.800,00	14 anos

26 – Ajustes depreciativos por tempo de construção/ identificação dos Valores dos Terrenos						
	IA (R$)	R1 (R$)	R2 (R$)	R3 (R$)	R4(R$)	R5(R$)
Idade aprox.construção	16 anos	16 anos	16 anos	16 anos	14 anos	14 anos
A - Venda Imóvel Global	[redacted]	250.000,00	260.000,00	260.000,00	235.000,00	240.000,00
C - Ross Heidecke	16,60%	16,60%	16,60%	16,60%	15,40%	15,40%
D - Benfeitorias Ajustadas (-)	[redacted]	208.500,00	216.840,00	216.840,00	198.810,00	203.040,00
F - Valor m² do Terreno	[redacted]	2.716,25	2.824,90	2.824,90	3.976,20	4.060,80

Considerando os detalhes observados nas vistorias, tipo localização e acessórios integrados nos imóveis visitados, bem como a idade e o estado de conservação dos imóveis, nos tópicos acima, aplicamos fatores de correção e ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo mercado imobiliário, considerando a NBR 14653/2, Norma IBAPE/95 e Instruções do CAAVI/2004 para avaliações urbanas.



RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

HOMOGEINIZAÇÃO DOS DADOS

Os imóveis considerados nesse estudo, quando comparado ao hipoteticamente chamado Imóvel Paradigma (2.200 pontos), obtiveram as seguintes pontuações:

IMÓVEL		PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação ÷ 2.200%= x%
IA	Imóvel Paradigma 2.200 pontos = 100%	2160	98,18%
R1		2150	97,72%
R2		2150	97,72%
R3		2150	97,72%
R4		2140	97,27%
R5		2130	96,81%

Assim temos que a média entre os referenciais é de:

Representativa em %:

R^1 97,72 + R^2 97,72 + R^3 97,72 + R^4 97,27 + R^5 96,81 ÷ 5 = **97,44%**

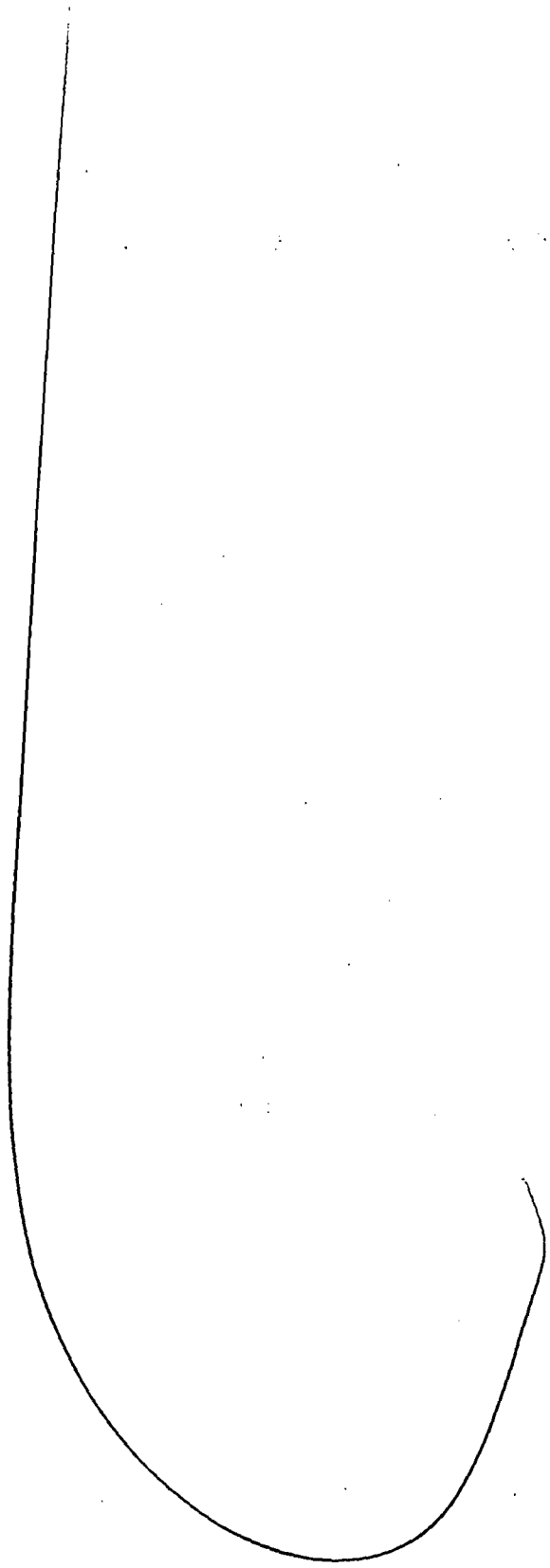
R$/m² da área do terreno:

R^1 2.716,25 + R^2 2.824,90 + R^3 2.824,90 + R^4 3.976,20 + R^5 4.060,80 ÷ 5 = **R$ 3.280,61 médio/m²**

Logo, o Imóvel Paradigma corresponde a:

(R$ médio/m²) 3.280,61 ÷ 97,44% = **3.366,80*(=100%)***

Se o Imóvel Avaliando corresponde a 98,18%, quando comparado ao chamado Imóvel Paradigma, e se temos que os 100% deste equivalem a R$3.366,80, então o valor do metro quadrado do Imóvel Avaliando (IA) é equivalente a:

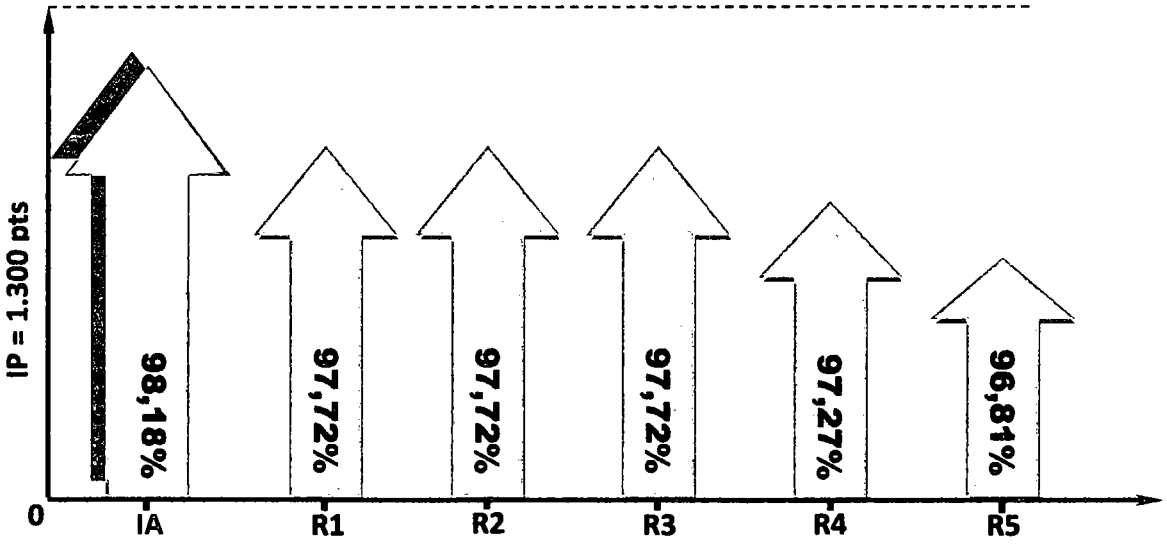


RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

(valor do m² do *IP*) R$3.366,80 x (% Repres. do IA) 98,18% = **R$3.305.52m²/IA**

Que multiplicado pela área total do terreno que o Imóvel Avaliando possui, neste caso de 65,36m², nos fornece seu valor que é igual a R$216.048,78 (duzentos e dezesseis mil quarenta e oito reais e setenta e oito centavos). Por fim, concluímos que o Imóvel Avaliando tem seu valor global aproximado de **R$216.048,78 (duzentos e dezesseis mil quarenta e oito reais e setenta e oito centavos), para o mês de julho de 2019**.

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Justificativas: Considerando que o valor encontrado tecnicamente já reflete a realidade do mercado, não será aplicado qualquer fator de correção ou ajuste.

REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	100%
IA	=	98,18%
R1	=	97,72%
R2	=	97,72%
R3	=	97,72%
R4	=	97,27%
R5	=	96,81%

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

QUADRO COMPARATIVO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO

IMÓVEL	Valor do Condomínio (R$)	Valor de Venda (R$)	% Representativa
IA	350,00	216.048,78	0,11%
R1	502,00	250.000,00	0,15%
R2	502,00	260.000,00	0,17%
R3	502,00	260.000,00	0,13%
R4	636,71	235.000,00	0,25%
R5	636,71	240.000,00	0,22%

Análise Comparativa: No momento o mercado imobiliário apresenta o comportamento abaixo:

Condomínios	0,00 a 0,30%	Limites aceitáveis
	0,31 a 0,50%	Acima do limite
	0,51 a 0,70%	Dificulta a venda ou locação
	0,71%	Fator depreciativo para viabilizar a venda

CONCLUSÃO

Considerando estudos, pesquisas e vistorias realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de avaliações urbanas do IBAPE/SP de 1995 que contribuíram para formarmos a convicção do valor.

Trata-se de uma avaliação expedita/comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização socioeconômica, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI/SP Nº 81.635
RUA JAVAÉS N.º 641, VILA ASSUNÇÃO, SANTO ANDRÉ/SP - 09181-570
TEL. (11) 4994-7777 / (11) 9.8155-5452
RUBENSGARCIAIMOVEIS@HOTMAIL.COM

Diante do exposto, atribuímos ao imóvel em questão o valor de **R$216.048,78 (duzentos e dezesseis mil quarenta e oito reais e setenta e oito centavos), para o mês de julho de 2019.**

Por fim, fica estabelecido que os valores encontrados para a época podem ter acréscimo de 10% (dez por cento) ou decréscimo de 5% (cinco por cento), de acordo com o interesse de mercado, ficando a múnus deste Juízo sua majoração ou depreciação, conforme cálculos abaixo:

Valor encontrado na Avaliação do Imóvel para julho/2019 = R$216.048,78
Valor acrescido de 10% = R$237.653,65
Valor decrescido de 5% = R$205.246,34

Santo André, 29 de julho de 2019.

RUBENS GARCIA DOS SANTOS
Perito Judicial
CRECI nº 81.635