

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BARUERI – SÃO PAULO**

f. Ciência às partes.
Ba. 17/10/16

PROCESSO : N° 0003748-26.2006.8.26.0068
N° DE ORDEM : 01.05.2006/000257
CARTÓRIO : 5º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO -
LOCAÇÃO DE IMÓVEL
REQUERENTE : ROBINSON ROSÁRIO PITELLI
REQUERIDA : SEIS-C COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA.

SILVIO KOURY JEREZ, engenheiro civil, CREA 0601133851,
Perito Judicial, nomeado nos Autos em epígrafe, vem mui respeitosamente, apresentar o
LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação visa atender a determinação do Juízo da 5ª Vara Cível, do Foro de Barueri, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): "50% (cinquenta por cento) do lote de terreno sob nº 14 (catorze) da quadra nº 2 (dois), do loteamento denominado "Alphaville Residencial 10", no distrito e Município de Santana do Parnaíba, desta Comarca de Barueri, com área de 420,00 metros quadrados, OBJETO DA MATRÍCULA 72968 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, do qual foi nomeado como depositário o Sr. Robinson Rosário Pitelli CPF nº 019.322.798-30 e RG 6864654.

As fls. 386, este Perito Judicial foi honrosamente nomeado pela Exma. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível de Barueri.

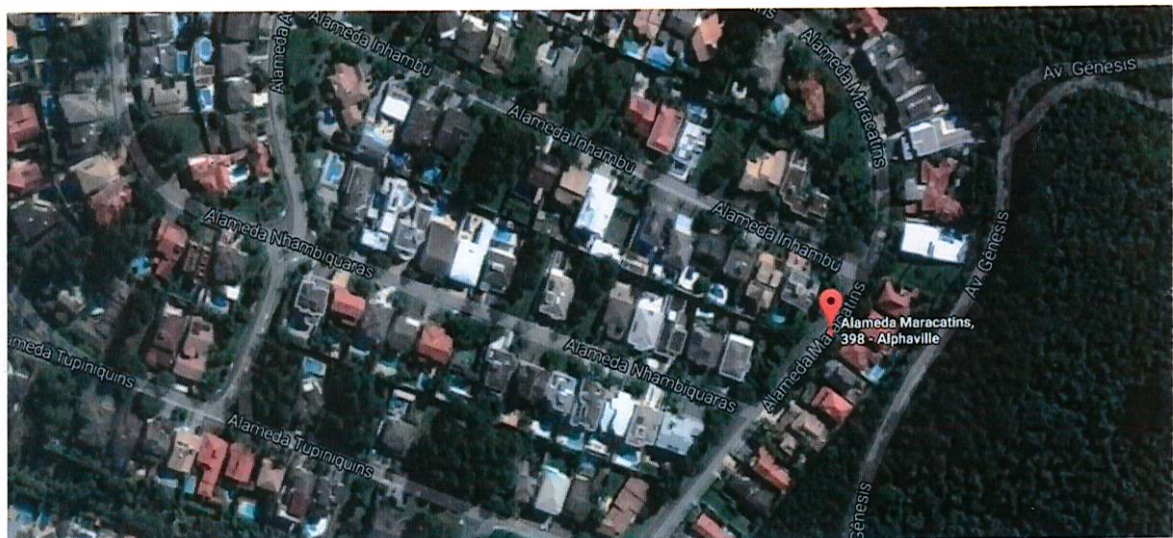
Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, às fls. 399 dos Autos.

2. VISTORIA

2.1. Localização

O imóvel objeto da avaliação situa-se na Alameda Maracatins, 398 (Lote, 14 da Quadra 2), no Condomínio Alphaville 10, no Município de Santana do Parnaíba/SP, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita pela prefeitura com o nº de contribuinte 244334215-0195-00000.

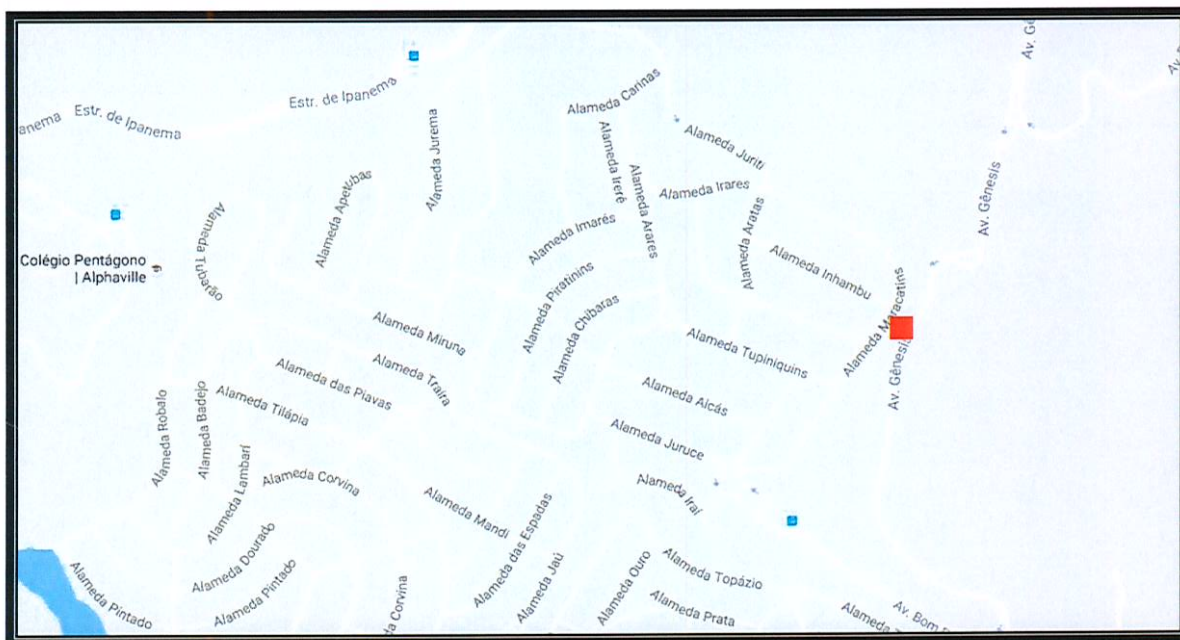
2.2. Planta de Localização





C

O acesso ao condomínio é através da Rodovia Castelo Branco, Estrada Dr. Yojiro



A topografia em dois patamares planos.

2.5. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

2.6. Melhoramentos públicos

O Condomínio Residencial Alphaville 9 é murado em todo o perímetro, com sistema de segurança e vigilância, portaria de recepção, é servido por todos os melhoramentos públicos convencionais pavimentação, guias e sarjetas, rede domiciliar de água e esgoto, rede de telefonia, rede de energia, iluminação pública, coleta de lixo, etc.

2.7. Uso e Ocupação das edificações

O Condomínio Residencial Alphaville 10 é constituído pelo uso residencial, composta de imóveis de alto padrão.

2.8. Características da Residência

Trata-se de construção residencial com área construída de 315,74m², disposta em dois pavimentos, com área de terreno de 420,00m², sendo distribuída nas seguintes condições:

- **Pavimento abrigo:** Área coberta para veículos (44,19m²),
- **Pavimento Térreo:** hall social, lavabo, salas de estar, lareira e jantar, cozinha, copa, WC de empregada, área de serviço e depósito e varanda com churrasqueira e jardim (153,23m²).
- **Pavimento Superior:** 01 suíte máster com closet, 01 suíte, 02 dormitórios com banheiro convencionais, escritório e hall de circulação (118,32m²).
- **Área externa:** Jardim e gramado e corredores laterais e fundo de serviço/circulação.

2.9. Vistoria Técnica e fotos ilustrativas do imóvel avaliando

Foram comunicados os Advogados das partes em questão através de e-mail abaixo, determinando a data da vistoria técnica para 29/09/16 às 14:00hs.



ter 27/09/2016 12:27

Silvio <jksilvio@terra.com.br>

Perito Judicial Engº Silvio Koury Jerez - Vistoria Técnica no Imóvel do processo 0003748-2006.8.26.0068

Para: BARUERI - 5 OFÍCIO CIVEL: julioacostarocho@gmail.com; vanilajardim@adv.oabsp.org.br

Prezados
Dr. Júlio Aparecido da Costa Rocha
Dra. Vânia Maria Estevam de Araújo Jardim

5ª Vara Cível de Barueri
Ação: Despejo por Falta de Pagamento
Processo nº 0003748-2006.8.26.0068
Requerente: Robinson Rosario Pitelli
Requerido: Seis-C Comercial de Alimentos Ltda.

Venho por meio desta comunicar a vistoria técnica a ser realizada no dia 29/09/16 às 14:00hs no imóvel objeto da Lide, sito à Al. Maracatins, lote 14, Condomínio Alphaville 10, conforme determinação da Exma. Dra. Juíza da 5ª Vara Cível de Barueri para procedimento de avaliação do bem penhorado.

Solicito que seja liberado o acesso integral ao imóvel em questão para execução dos trabalhos periciais.

Atenciosamente,

Silvio Koury Jerez
Engenheiro Civil - Perito Judicial
F: (11) 3871-0041 / Cel: (11) 99207-2347
e-mail: jksilvio@terra.com.br



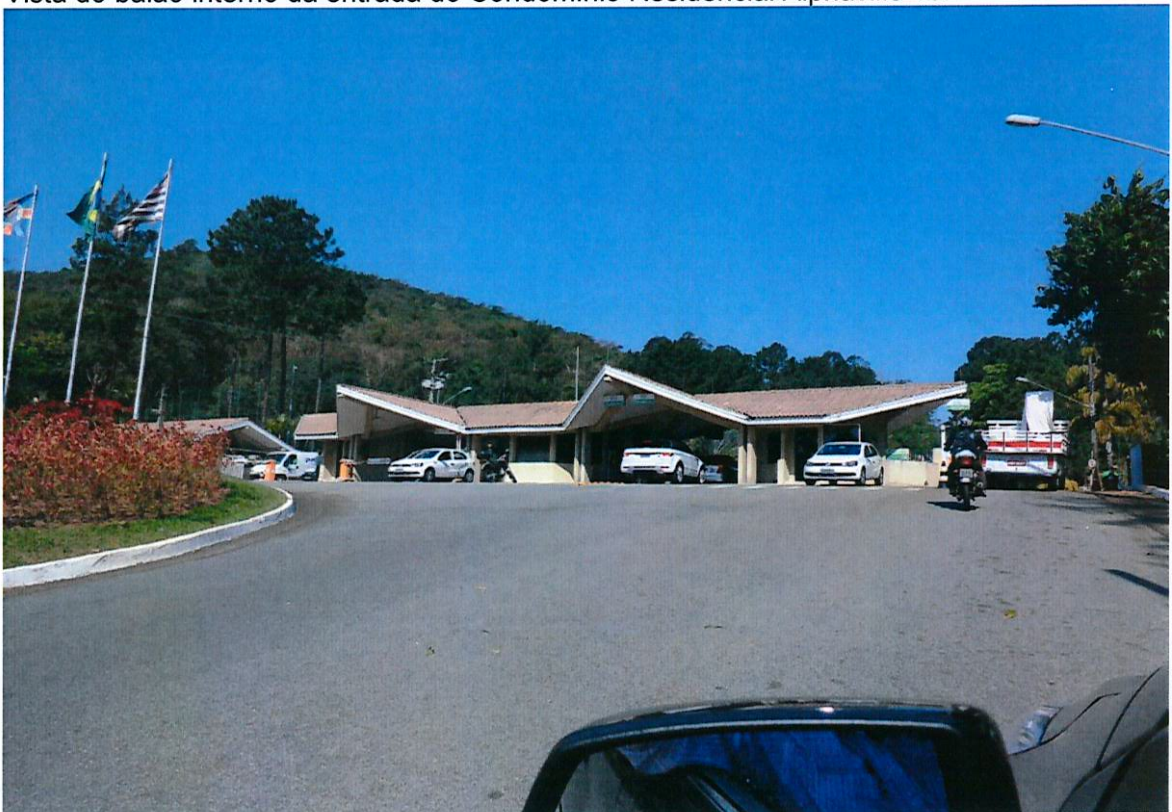
Vista do balão de acesso da entrada principal do condomínio.



Vista da portaria do Condomínio Residencial Alphaville 10



Vista do balão interno da entrada do Condomínio Residencial Alphaville 10.



Vista de outro ângulo da entrada principal do Condomínio Residencial Alphaville 10.



Vista da placa da Alameda Maracatins com Nhambiquaras próximo ao imóvel avaliando.



Vista da Alameda Maracatins, sentido portaria, próximo ao imóvel avaliando.

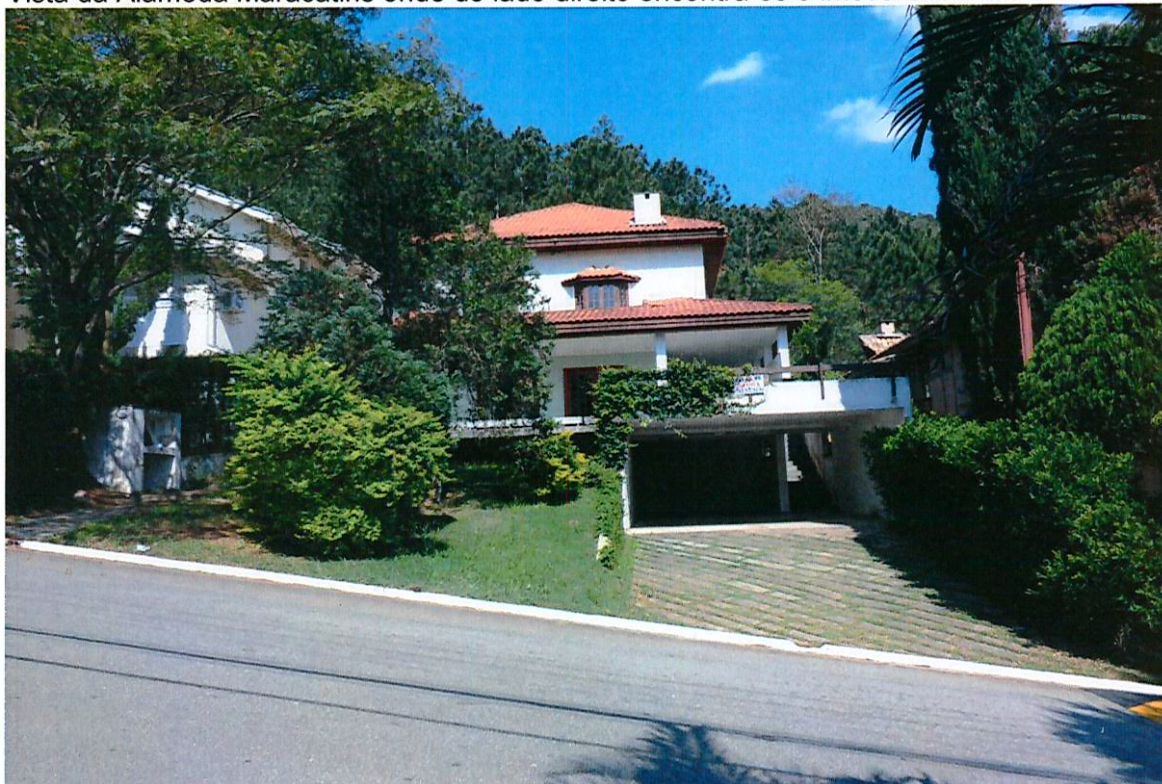
418
f

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Vista da Alameda Maracatins onde do lado direito encontra-se o imóvel avaliando.

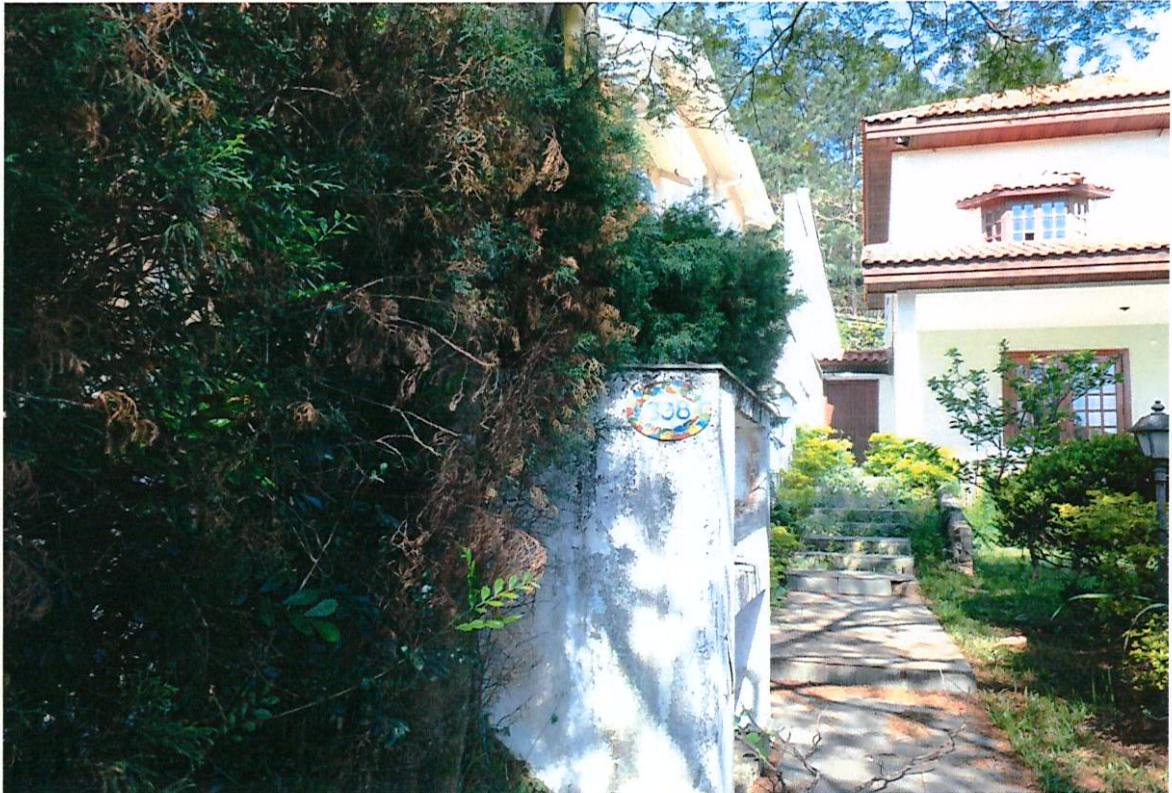


Vista da fachada do imóvel avaliando localizada na Alameda Maracatins, 398.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

f

419
T



Vista do corredor lateral esquerdo do imóvel avaliando onde no abrigo consta o nº da casa.



Vista de outro ângulo da fachada, lateral esquerda e parte do jardim da entrada do imóvel.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

T

420
f

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Vista de outro ângulo da fachada, garagem e lateral direita do imóvel, que encontra-se com placa de locação.



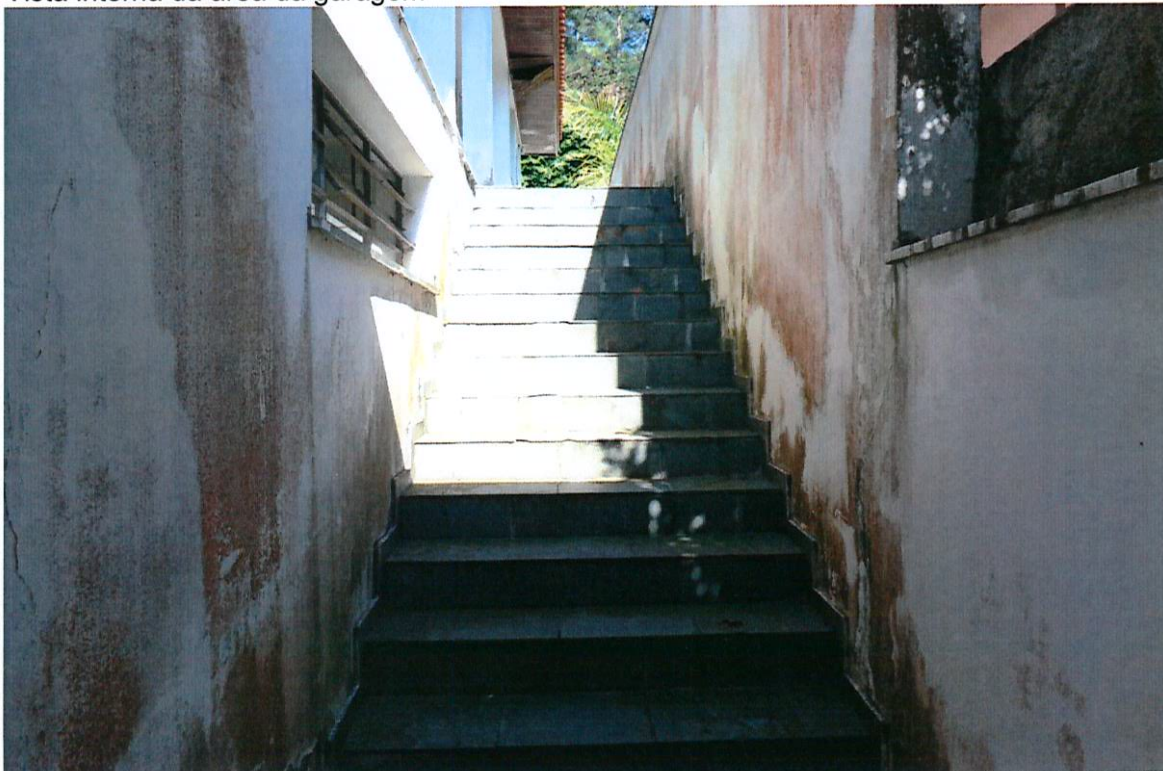
Vista da entrada da garagem com acabamentos deteriorados.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

f



Vista interna da área da garagem

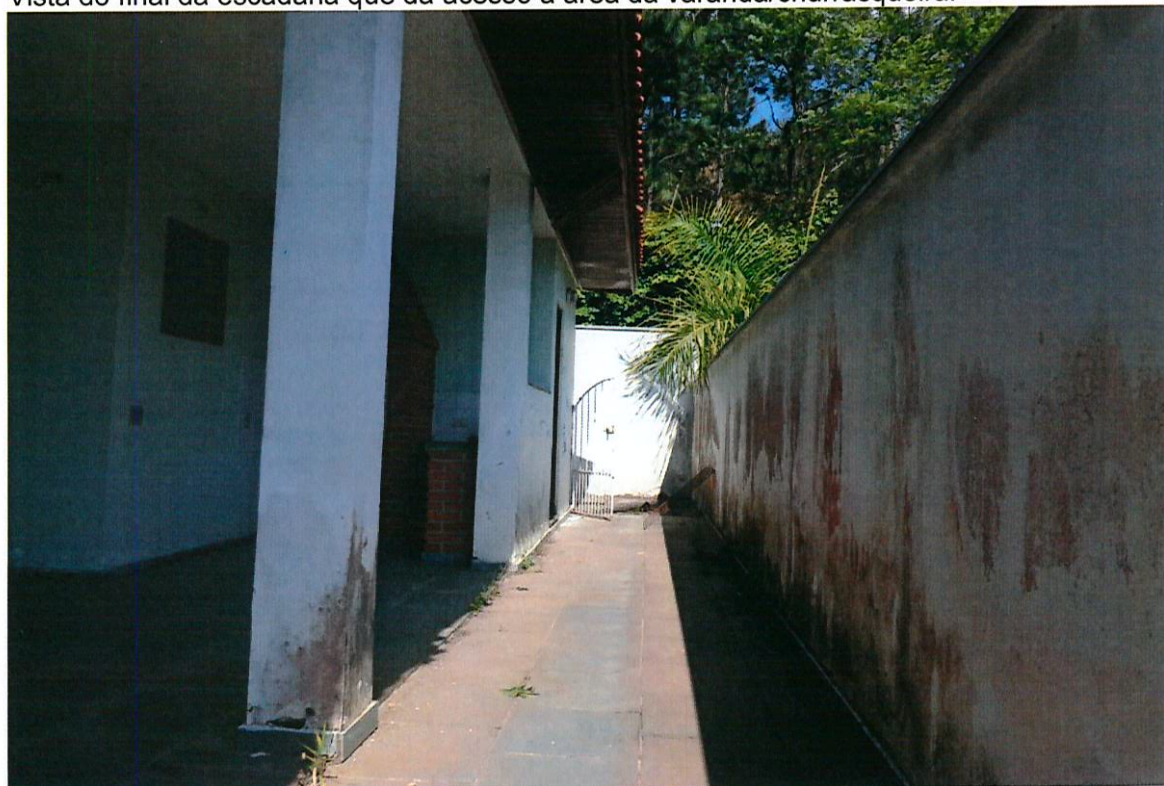


Vista da escadaria de acesso da lateral direita do imóvel em piso de ardósia.

422
+



Vista do final da escadaria que dá acesso à área da varanda/churrasqueira.



Vista do corredor lateral direita e da entrada da área da varanda e churrasqueira.

+



Vista parcial da varanda, onde tem a área da churrasqueira e a porta de entrada principal do imóvel.



Vista de outro ângulo da varanda voltada para a frente da casa.

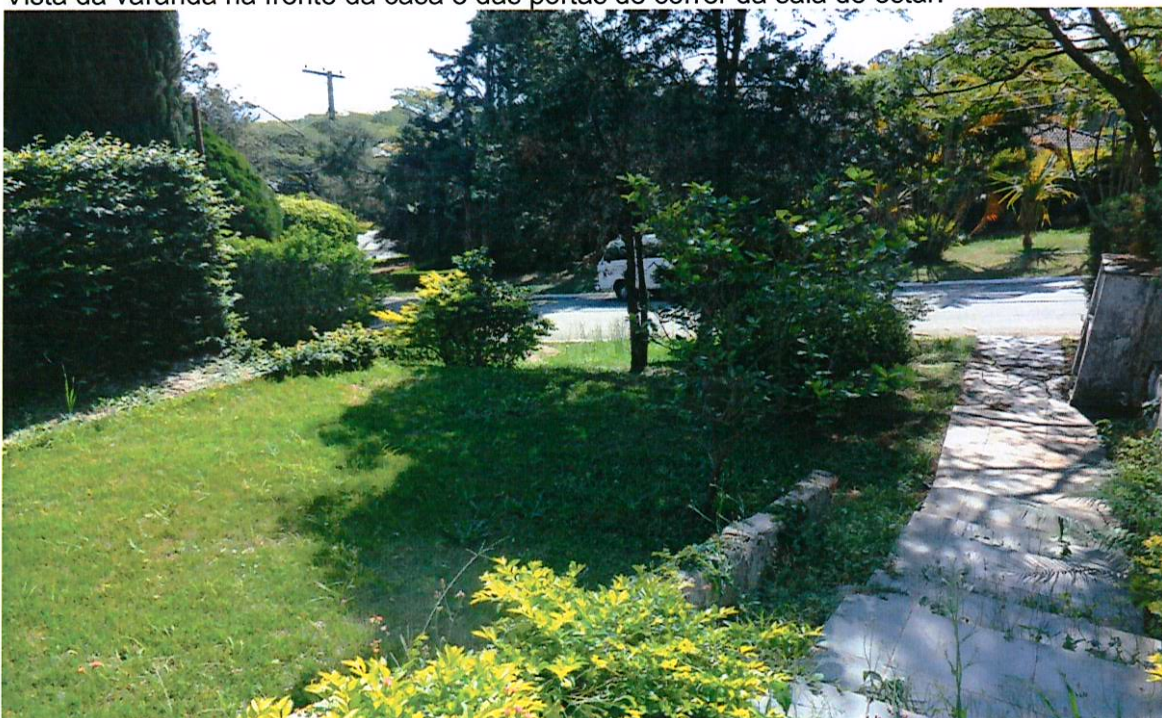
424
7

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



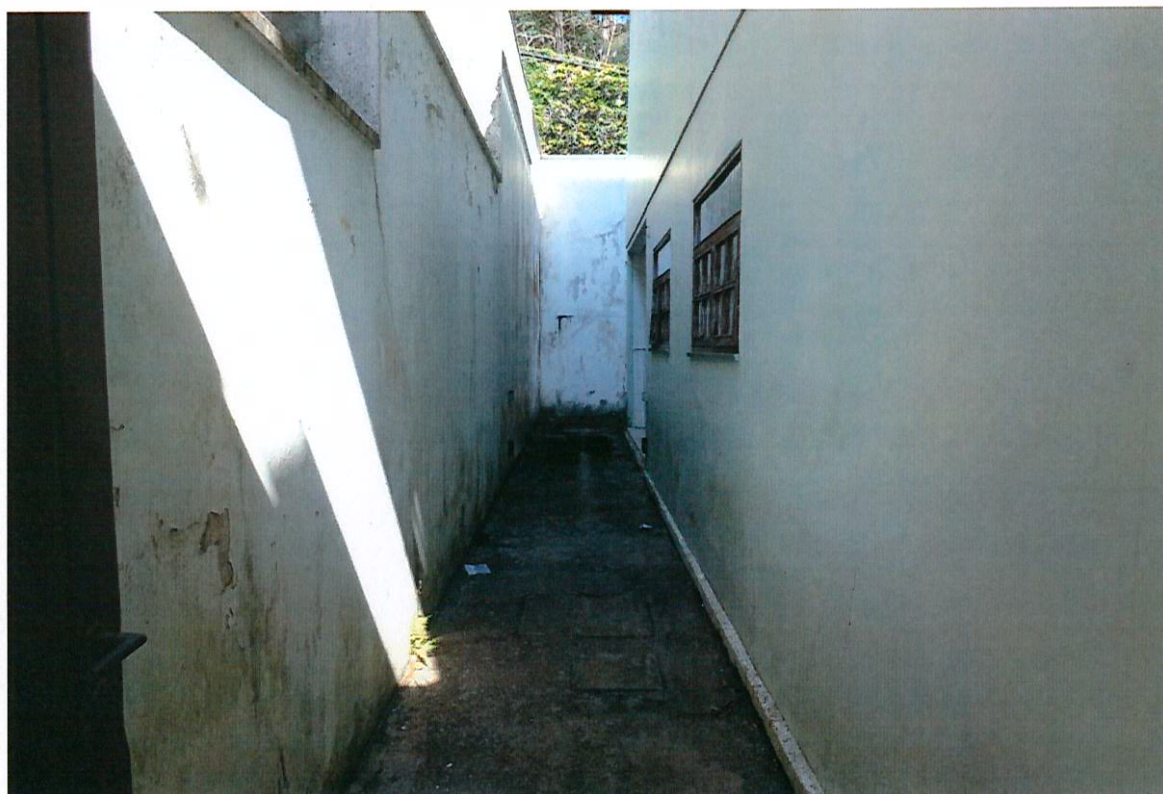
Vista da varanda na frente da casa e das portas de correr da sala de estar.



Vista do jardim da frente da casa e da escada de acesso ao lado esquerdo da casa.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

7



Vista do corredor lateral esquerdo de serviço do imóvel avaliando.



Vista da área de serviço externa voltada para o corredor lateral e porta da cozinha.



Vista dos área dos fundos do imóvel avaliando.

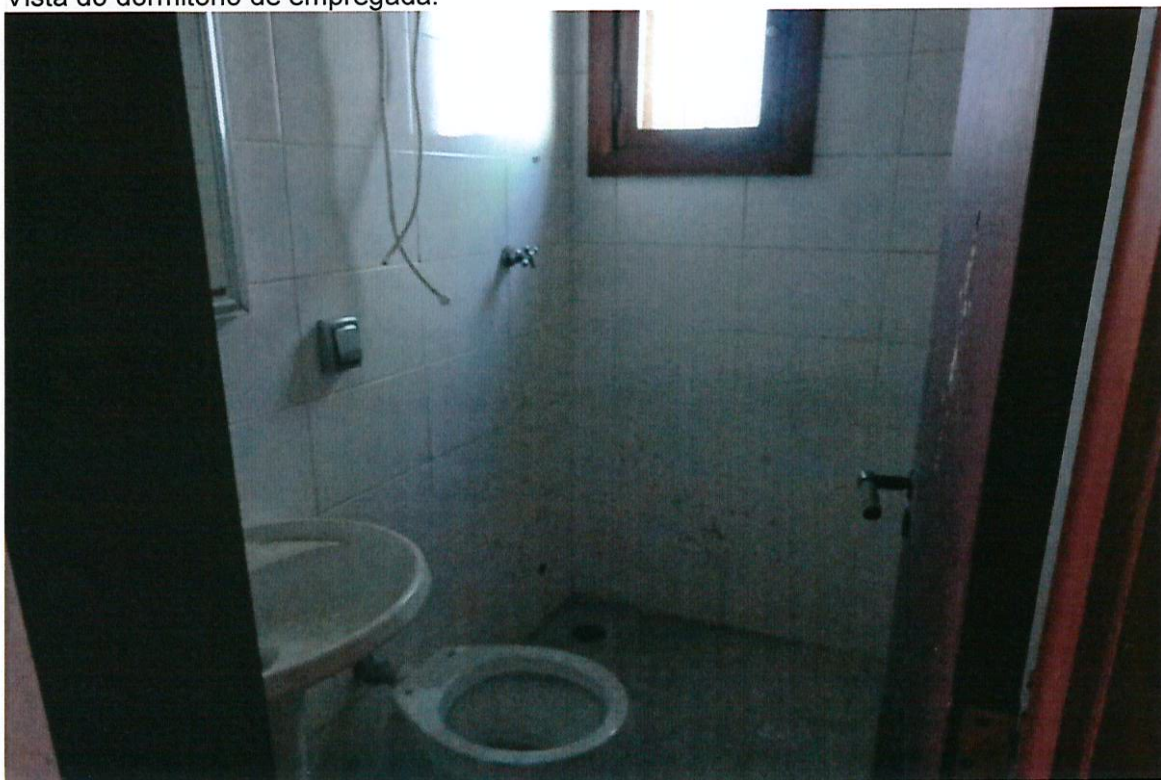


Vista do banheiro externo/vestiário.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br



Vista do dormitório de empregada.



Vista do banheiro de empregada.

428
J

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Vista parcial da área da cozinha.



Vista de outro ângulo da área da cozinha.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

J



Vista do lavabo localizado ao lado da entrada principal da sala de estar.



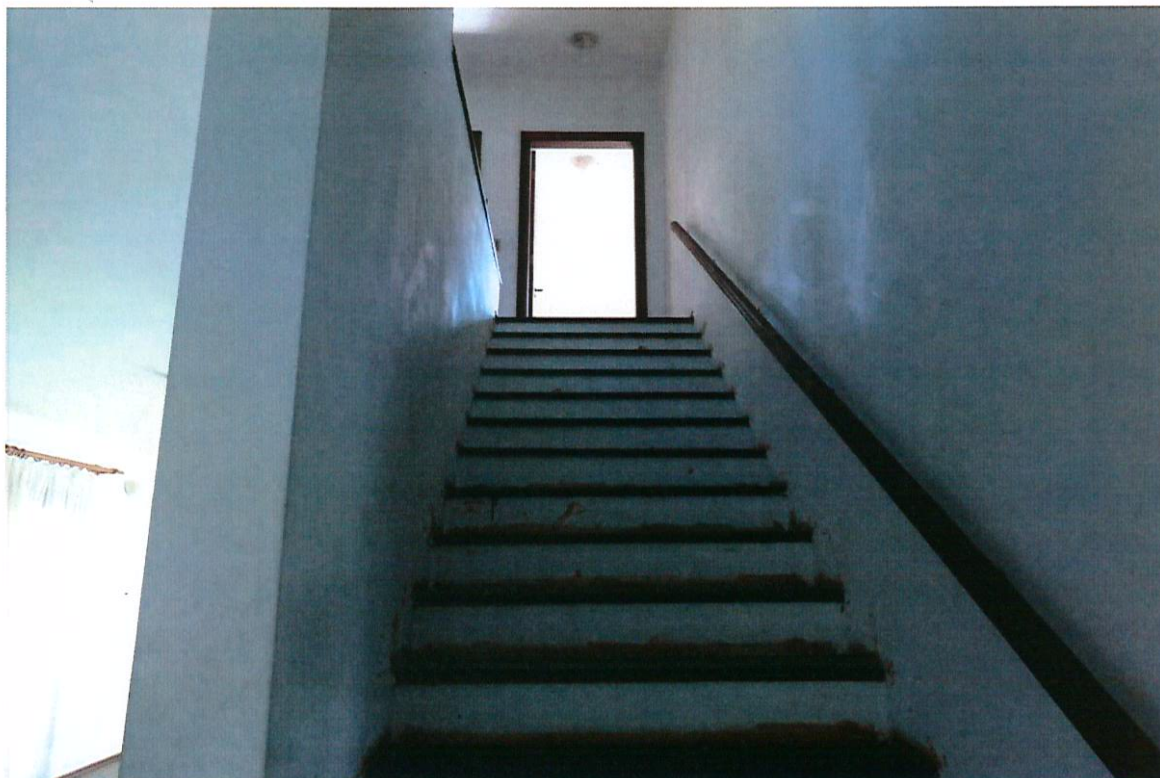
Vista parcial da sala em "L" com lareira.



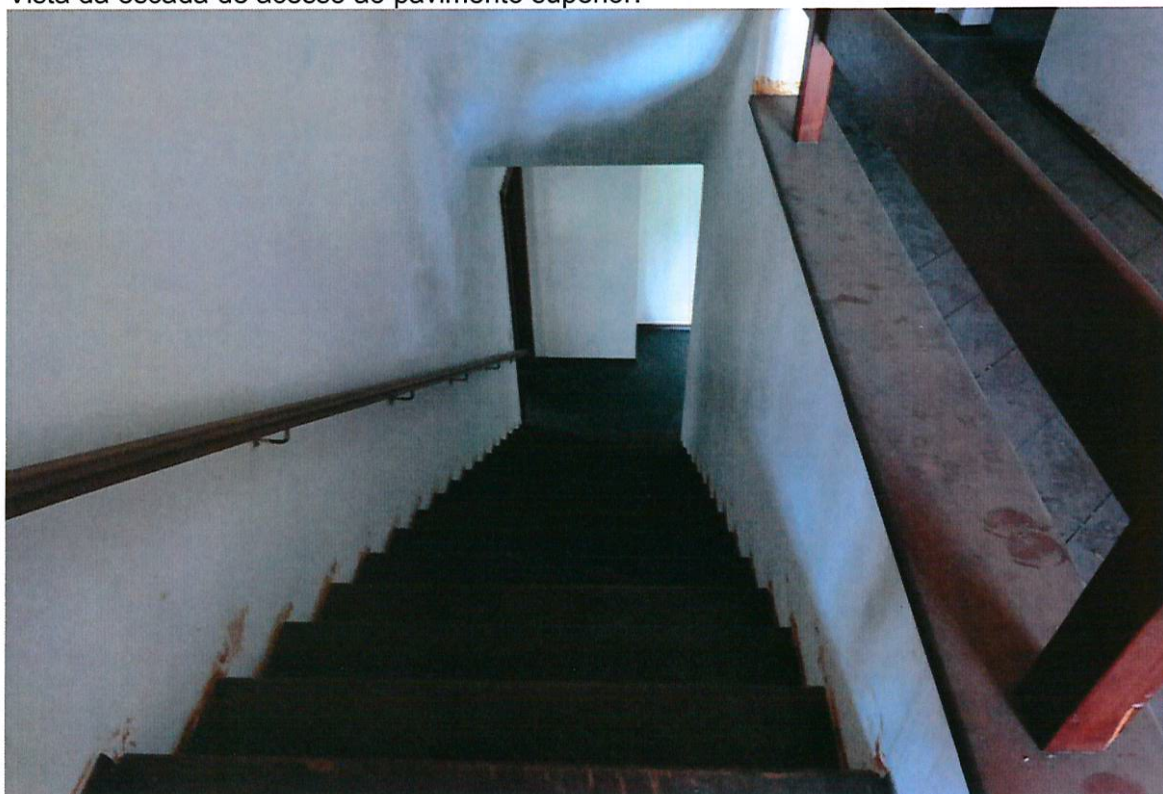
Vista de outro ângulo da sala.



Idem a foto anterior.



Vista da escada de acesso ao pavimento superior.



Vista de cima da escada de acesso ao pavimento superior.

432
f



Vista hall e corredor de acesso aos dormitórios no pavimento superior.



Vista parcial da escadaria de acesso a cobertura/telhado da casa.

f

433
f



Vista parcial da escadaria do acesso a cobertura/telhado da casa.



Vista do escritório no pavimento superior.

f



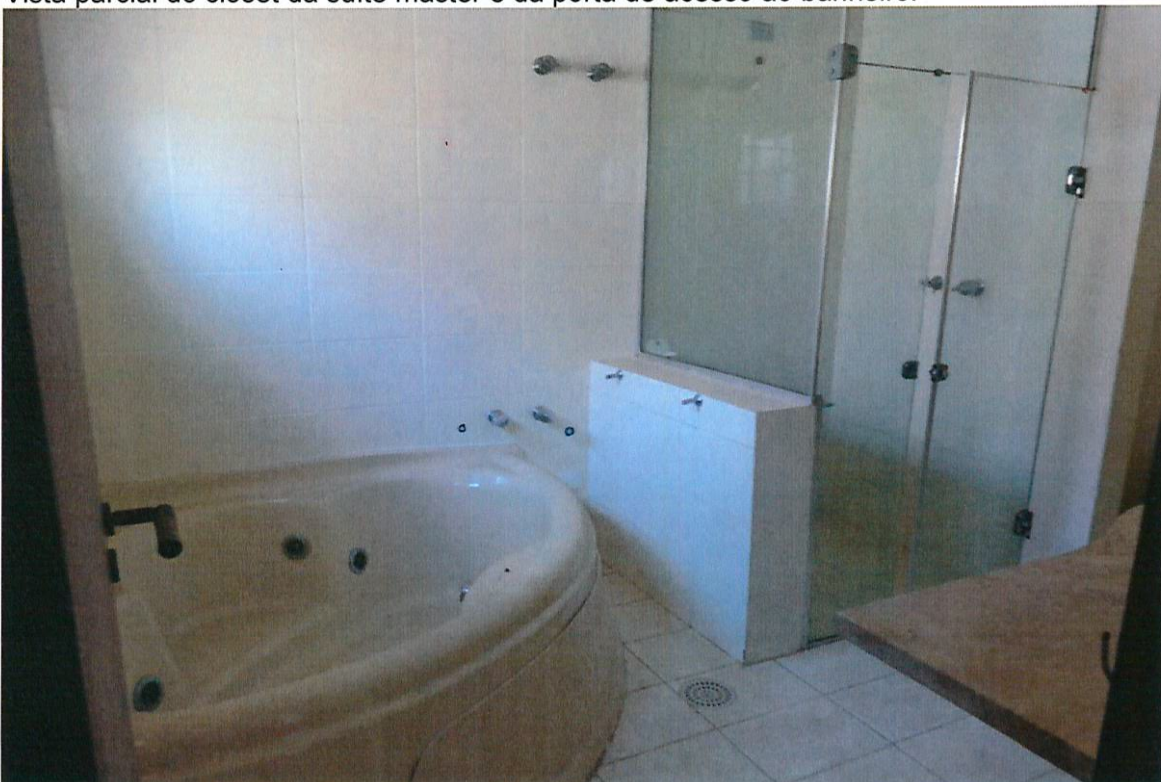
Vista parcial do dormitório da suíte máster.



Vista parcial do dormitório da suíte máster e porta da entrada do closet.



Vista parcial do closet da suíte máster e da porta de acesso ao banheiro.

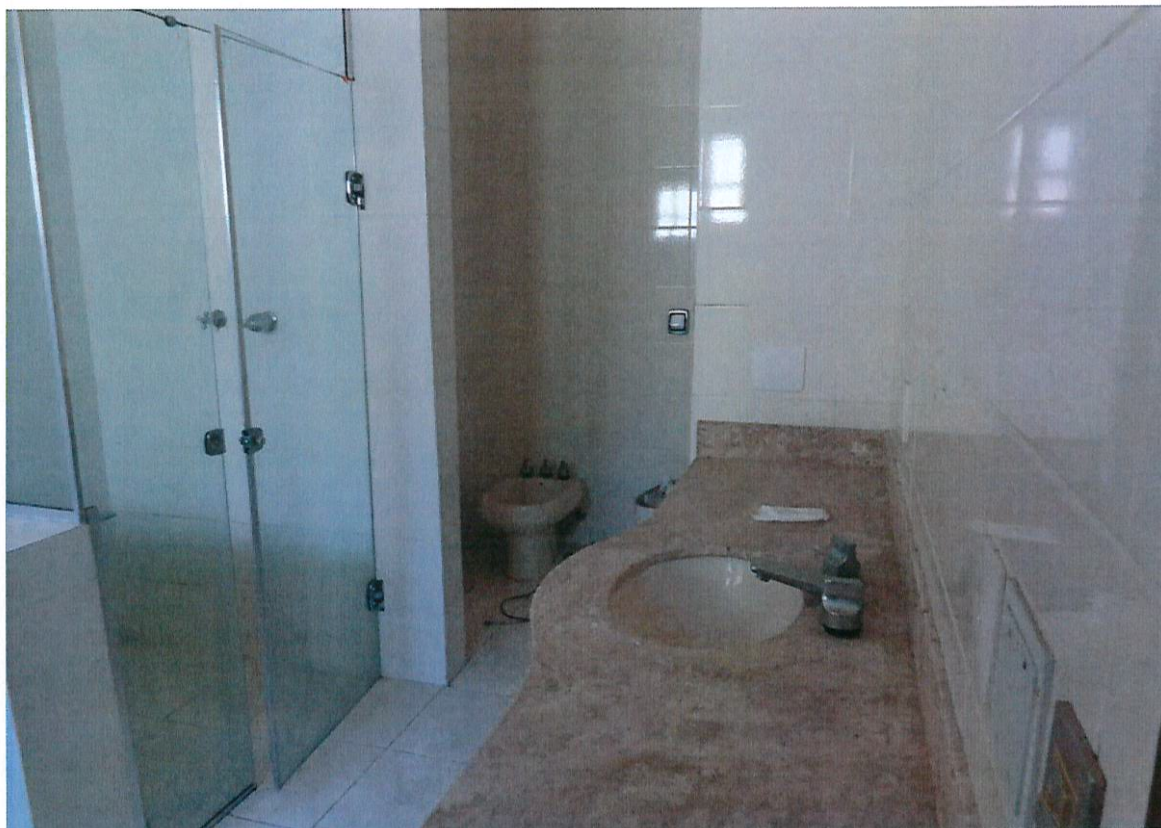


Vista parcial do banheiro da suíte máster.

436
A

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Vista de outro ângulo do banheiro da suíte máster.

A

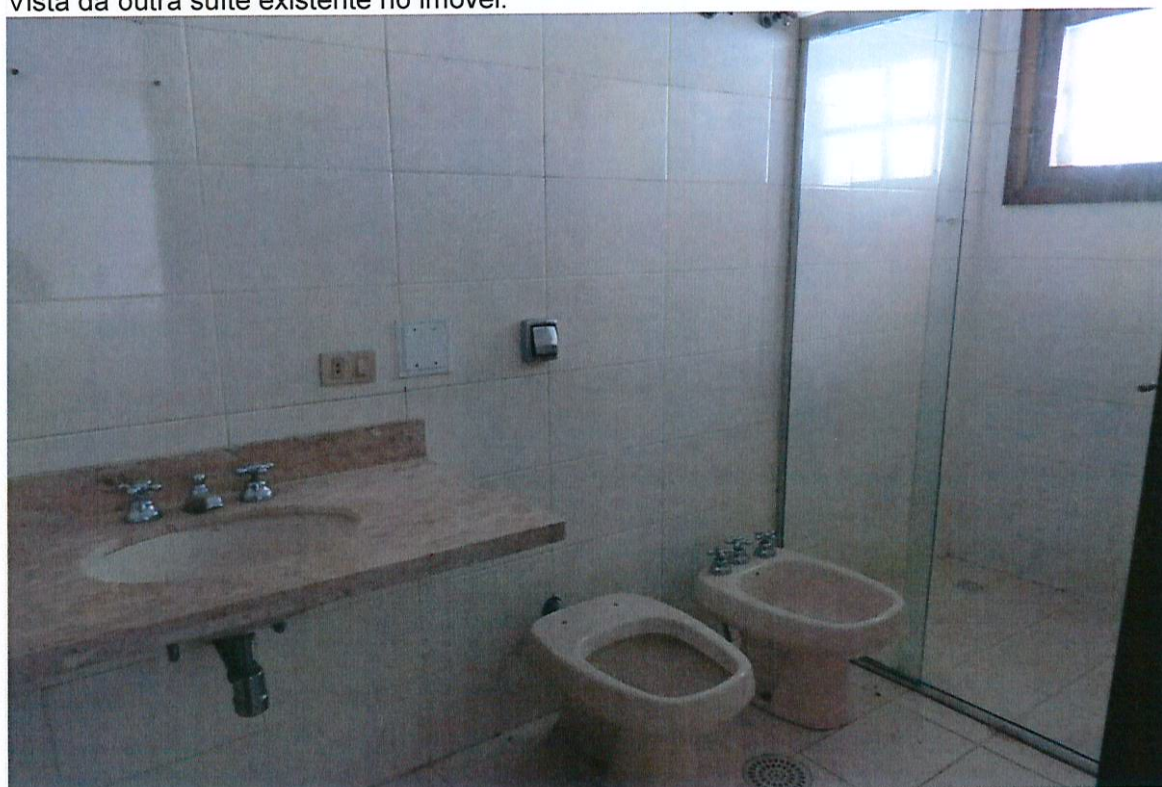
437
f

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Vista da outra suíte existente no imóvel.



Vista do banheiro da suíte.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

f



Vista do um dos dormitórios que tem banheiro comum.

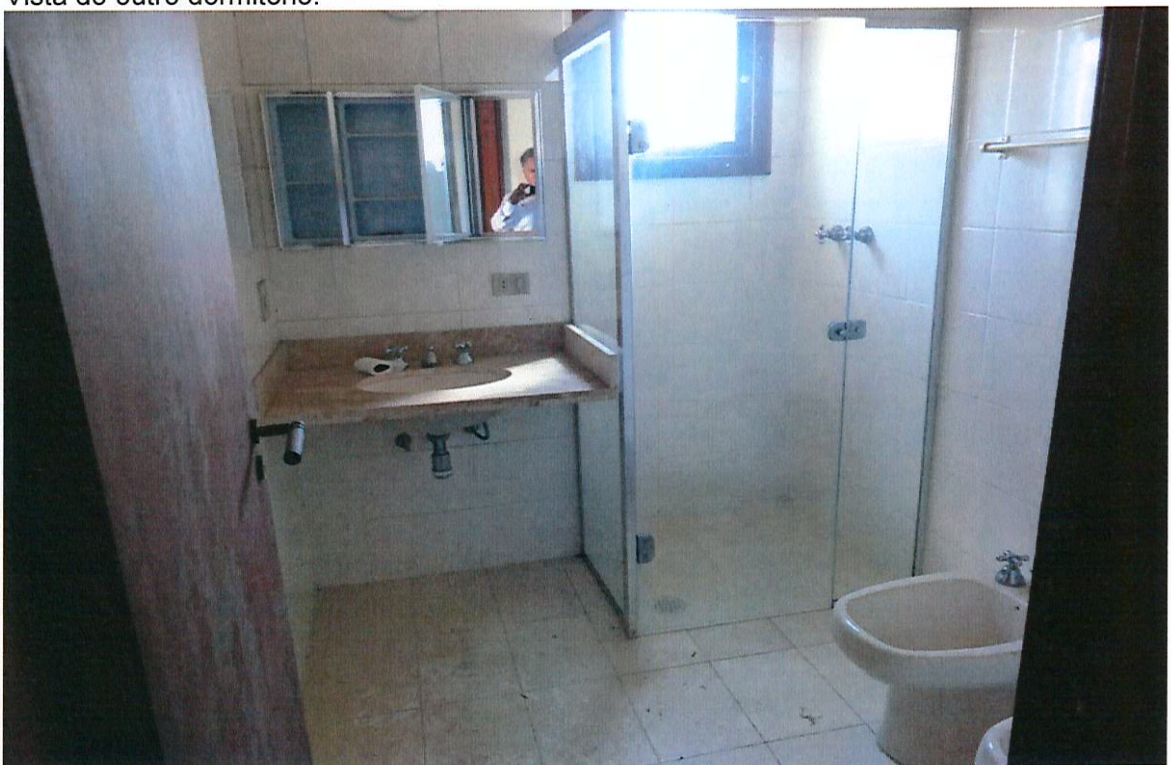


Vista de outro ângulo do dormitório.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br



Vista do outro dormitório.



Vista do banheiro comum aos dois dormitórios.

440
7

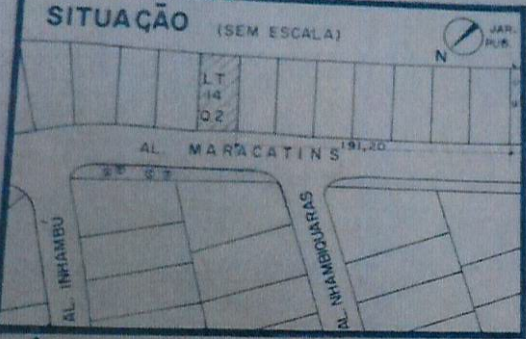
PROJETO COMPLETO FOLHA ÚNICA

PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

LOCAL
ALAMEDA MARACATINS, 398
ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10
PROPRIETÁRIO
ROBINSON ROSARIO PITELLI

ESC. 1/100
LOTE 14 - QUADRA 02
SANTANA DE PARNAÍBA
INSCRIÇÃO
24433.42 15.0195 00.000

SITUAÇÃO (SEM ESCALA)



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

Robinson Rosario Pitelli
PROPRIETÁRIO
ROBINSON ROSARIO PITELLI

ÁREAS (m²)

TERRENO	420,00
CONSTRUÇÃO	
TÉRREO	97,10
SUPERIOR	118,32
ABRIGO	44,19
VARANDA	56,13
TOTAL	315,74
PISCINA	25,46

AUTOR DO PROJETO
MASSAHICO KUMA SOTOTUKA
ARQUITETO

CREA 30504/D
ART 461487
PREF 0299/84

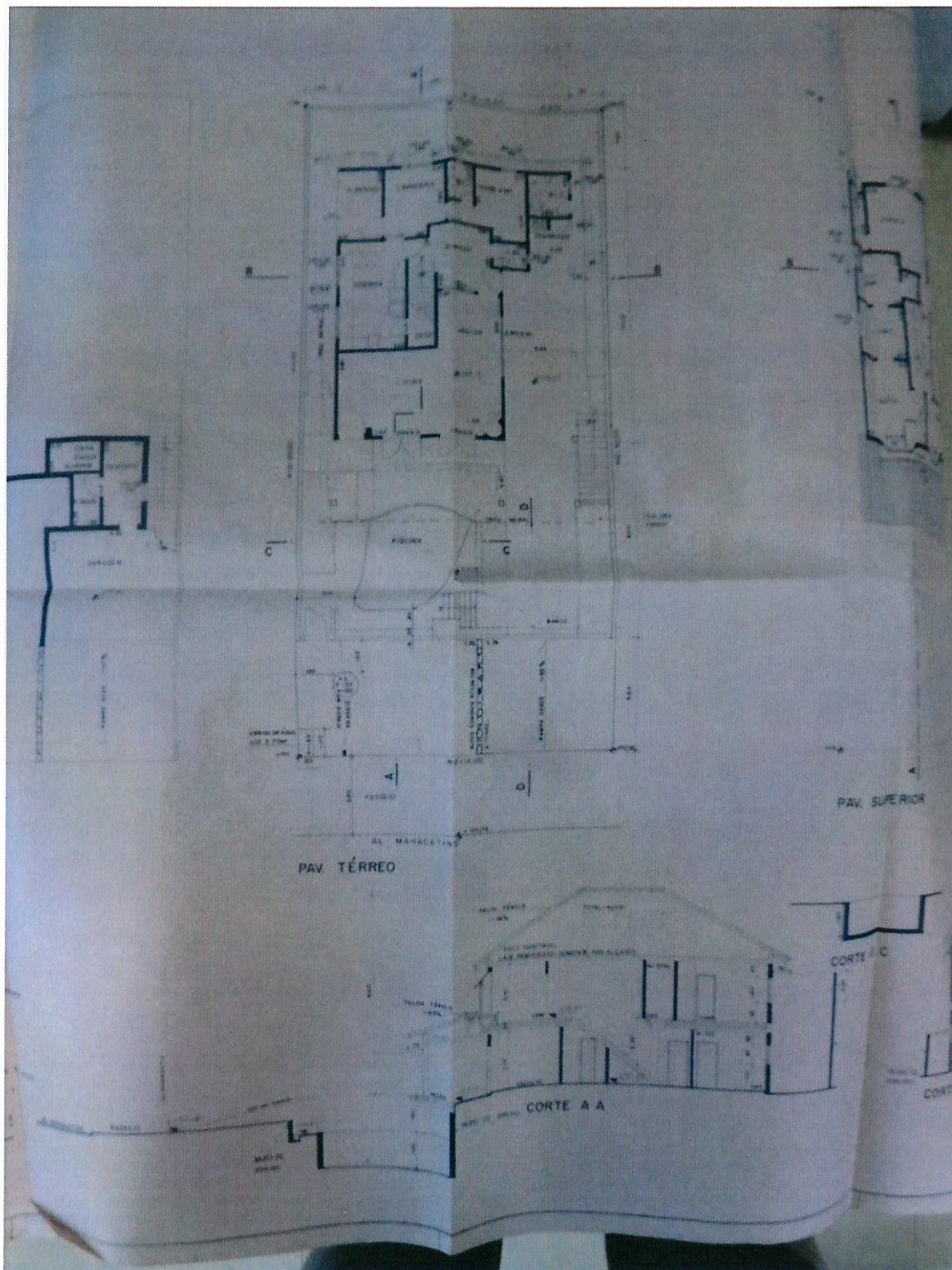
RESPONSÁVEL PELA OBRA
MASSAHICO KUMA SOTOTUKA
ARQUITETO

CREA 30504/D
ART 461487
PREF 0299/84

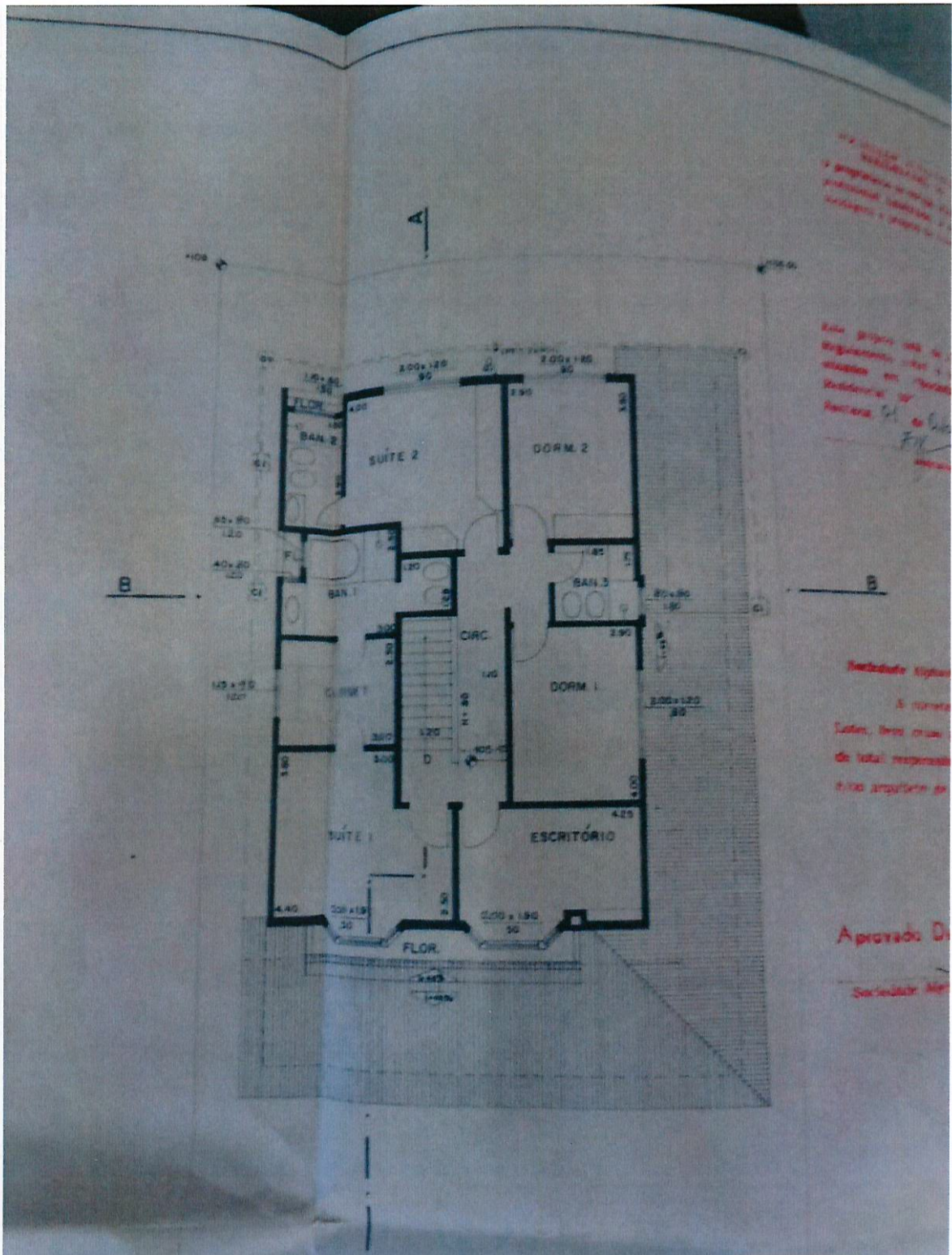
TAXA OCUP = 56% COEF. APROVEITAMENTO = 0,75

SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 10

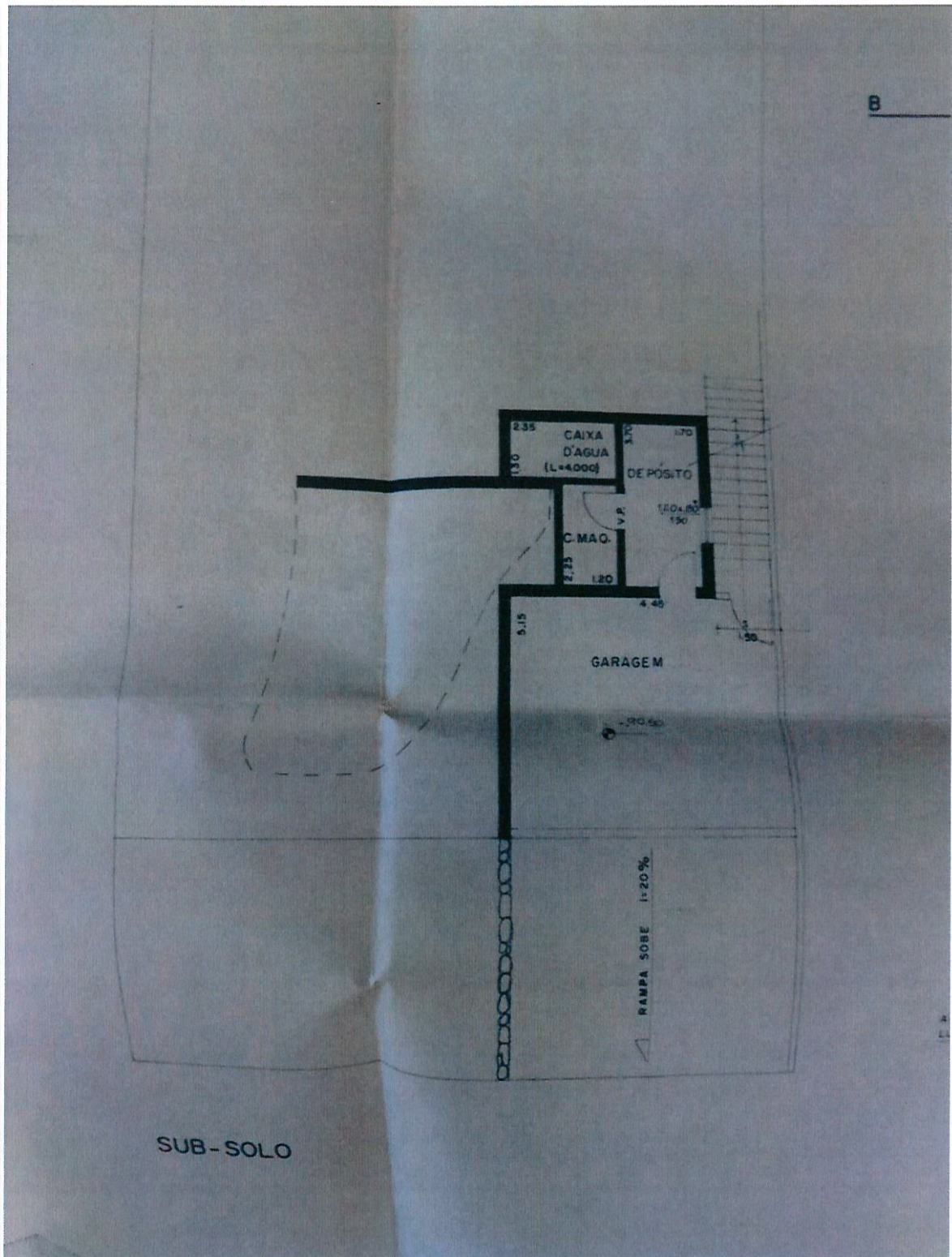
Vista da capa da planta aprovada do imóvel avaliando onde consta o quadro de área construída.



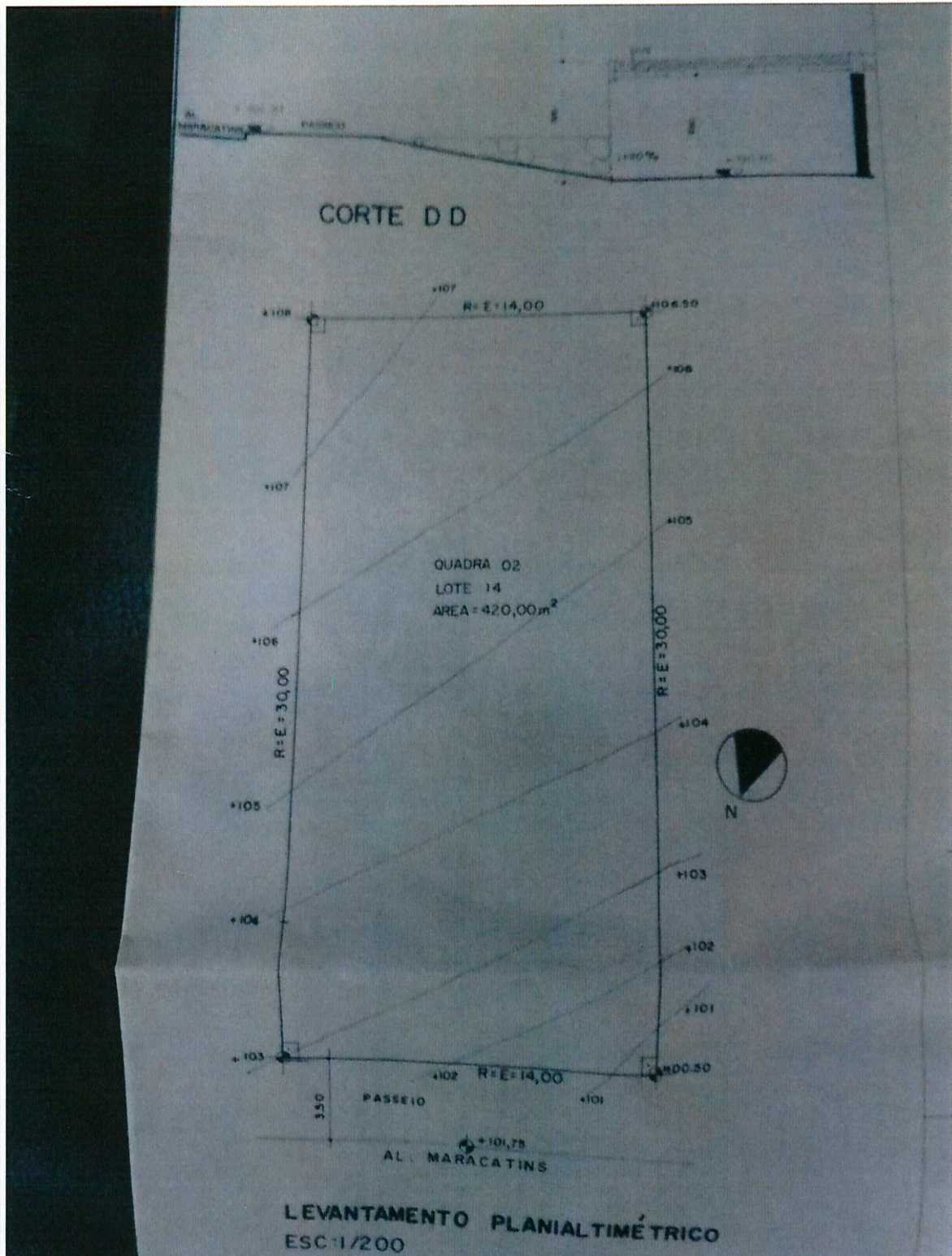
Vista da planta do térreo e corte do imóvel avaliando.



Vista da planta do pavimento superior.



Vista da planta do sub solo "garagem".



Vista da planta do levantamento planialtimétrico do terreno.

2.10. Características Construtivas da residência

Forro / Piso	Laje/gesso e pisos cerâmicos, madeira e pedra ardósea		
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos		
Portas	Madeira		
Caixilhos	Madeira		
Janelas	Tipo porta balcão, de correr e basculante		
Compartimentos	Varanda, Hall de entrada, Salas de estar, lareira e jantar em “L”, lavabo, cozinha, 02 (duas) suítes, 02 (dois) dormitórios, banheiro, escritório, dormitório e wc de empregada, área de serviço e depósitos, garagem.		
Instalações elétricas	Convencional		
Instalações Hidráulicas	Convencional		
Idade real	23 (vinte e três) anos		
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes		
Área construída	315,74 m ²	Área do Terreno	420,00 m ²

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área construída de casas dentro do Condomínio Residencial Alphaville 9 onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a média aritmética saneada.

A homogeneização dos elementos comparativos de residenciais e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes.

O valor do imóvel foi obtido pelo produto entre a área construída e o respectivo valor unitário básico.

3.2. Critério de homogeneização

3.2.1. Fator oferta (F_r)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

3.2.2. Fator localização ($IF_{a,b}$)

Para a transposição da parcela do valor referente ao imóvel de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região, conforme pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IL_a) e no denominador, o do imóvel comparativo (IL_e).

3.2.3 Fator área (A_h)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área construída do imóvel comparativo

A_a = Área construída do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$(A_e - A_a) \leq 30\% \rightarrow 1/4$ e $(A_e - A_a) > 30\% \rightarrow 1/8$

3.2.4. Fator idade real (Fir)

Os elementos comparativos de venda foram homogeneizados em função da idade real das edificações, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2002**.

3.2.5. Fator padrão construtivo (Fpc)

As residências comparativas foram homogeneizadas em função do padrão construtivo das edificações, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2002**.

3.2.6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \left\{ \left[\frac{V_a - (N_{ve} - N_{va}) \times V_g}{A_u} \right] \times F_f \times \left[\left(\frac{IL_a}{IL_e} \right) + \left(\frac{A_e}{A_a} \right)^e + \left(\frac{F_{irpa}}{F_{irpe}} \right) + \left(\frac{PC_a}{PC_e} \right) - n + 1 \right] \right\}$$

Assim, os apartamentos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Superior (1,480)
Área Construída	315,74m ²
Número de fatores utilizados (n)	3 (três)
Número de vagas de garagem	2 (duas) cobertas
Idade Real	15 (quinze) anos
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos de simples e importantes (g)
F_{oc}	0,754
Índice local	100,00
Data-base	Outubro de 2016

Obs: Pelas características atuais do imóvel avaliando, temos ressalvas importantes em relação às condições dos revestimentos internos e externos pela falta de manutenção corretiva e preventiva que estão causando problemas em relação à umidade, infiltrações e trincas e desprendimento de revestimentos nas paredes e forro, esquadrias deterioradas. Estas condições avaliativas são fundamentais para determinação do valor do imóvel.

3.3. Apresentação dos Elementos Comparativos

A seguir apresentaremos os elementos comparativos utilizados nesta avaliação localizados no Condomínio Alphaville 10, com características e padrões semelhantes ao imóvel avaliando.

ELEMENTO COMPARATIVO 01

Casa à venda na Alameda Maracatins, Alphaville Residencial 10, Santana do
Paraíba – SP

Imobiliária: Finotti Imóveis Creci 22602 – F: (11) 4082-2800

Valor de Venda R\$ 1.800.000,00 à vista – Data: Outubro/2016



Cidade: Santana de Parnaíba

Condomínio: Residencial Alphaville 10

Área Construída: 457,00m²

Área do Terreno: 800,00m²

Descrição: Linda residência, 3 suítes, 6 vagas de garagem, sala de jantar, lavabo, copa, armários de cozinha, despensa, escritório, lareira, quarto e WC de empregada, churrasqueira, piscina.

Estado da Residência: Regular - 14 anos – 0,897

Valor de Venda: R\$ 1.800.000,00 – valor/m² = R\$ 3.939,00

Condomínio R\$ 1.200,00

ELEMENTO COMPARATIVO 02

Casa à venda, Alphaville Residencial 10, Santana do Paraíba – SP (referência 351-IM84445)

Imobiliária: Lopes Local – Creci J-22.236 F: (11) 3677-0555

Valor de venda: R\$ 1.680.000,00 à vista - Data: Outubro/2016



Cidade: Santana de Parnaíba

Condomínio: Residencial Alphaville 10

Área Construída: 500,00m²

Área do Terreno: 600,00m²

Descrição: Linda residência, 4 suites, vagas de garagem, sala de jantar, lavabo, copa, armários de cozinha, despensa, escritório, lareira, 2 quartos e WC de empregada, churrasqueira, piscina, sótão.

Estado da Residência: Regular - 20 anos – 0,858

Valor de Venda: R\$ 1.680.000,00 – valor/m² = R\$ 3.360,00

Condomínio R\$ 1.200,00

ELEMENTO COMPARATIVO 03

Casa à venda, Alameda Apetubás, Alphaville Residencial 10, Santana do Paraíba – SP

Imobiliária: Century 21 – West Imóveis F: (11) 3682-0337

Valor de Venda: R\$ 2.600.000,00 à vista – Data: Outubro/2016



Cidade: Santana de Parnaíba

Condomínio: Residencial Alphaville 10

Área Construída: 460,00m²

Área do Terreno: 500,00m²

Descrição: Linda residência, 4 vagas de garagem, 4 suítes, sala de jantar, lavabo, copa, armários de cozinha, despensa, escritório, lareira, quartos e WC de empregada, churrasqueira, piscina, varanda.

Estado da Residência: Nova – 0,979

Valor de Venda: R\$ 2.600.000,00 – valor/m² = R\$ 5.652,17,00

ELEMENTO COMPARATIVO 04

Casa à venda, Alameda Piratinins, Alphaville Residencial 10, Santana do Paraíba – SP

Imobiliária: Sr. Fábio Komatsuo

Valor de Venda: R\$ 2.100.000,00 à vista – Data: Outubro/2016



Cidade: Santana de Parnaíba

Condomínio: Residencial Alphaville 10

Quarto: 04

Suíte: 02

Área Construída: 371,00m²

Área do Terreno: 460,00m²

Descrição: Linda residência, 4 vagas de garagem, 4 suítes, sala de jantar, lavabo, copa, armários de cozinha, despensa, escritório, lareira, quartos e WC de empregada, churrasqueira, piscina, varanda.

Estado da Residência: Regular - 18 anos – 0,871

Valor de Venda: R\$ 2.100.000,00 – valor/m² = R\$ 5.660,00

ELEMENTO COMPARATIVO 05

Casa à venda, Alameda Jurema, 163, Alphaville Residencial 10, Santana do Paraíba – SP

Imobiliária: Oliver Marques Imobiliária – F: (11)3768-5000

Valor de Venda: R\$ 1.700.000,00 à vista – Data: Outubro/2016



Cidade: Santana de Parnaíba

Condomínio: Residencial Alphaville 10

Área Construída: 363,00m²

Área do Terreno: 537,00m²

Descrição: Linda residência, Linda residência, 4 vagas de garagem, 4 dormitórios, sendo 2 suítes, sala de jantar, lavabo, copa, armários de cozinha, despensa, escritório, lareira, quartos e WC de empregada, churrasqueira, piscina, varanda.

Estado da Residência: Regular - 20 anos – 0,858

Valor de Venda: R\$ 1.700.000,00 – valor/m² = R\$ 4.683,00

ELEMENTO COMPARATIVO 06

Casa à venda, Alameda Piratinis, 200, Alphaville Residencial 10, Santana do Paraíba – SP

Imobiliária: MwF Imóveis – F: (11)2424-9783/ (11) 99710-0271 Creci 27021-j

Valor de Venda: R\$ 2.800.000,00 à vista – Data: Outubro/2016



Cidade: Santana de Parnaíba

Condomínio: Residencial Alphaville 10

Área Construída: 600,00m²

Área do Terreno: 700,00m²

Descrição: Linda residência, Linda residência, 4 vagas de garagem, 4 dormitórios, sendo 2 suítes, sala de jantar, lavabo, copa, armários de cozinha, despensa, escritório, lareira, quartos e WC de empregada, churrasqueira, piscina, varanda.

Estado da Residência: Regular - 12 anos – 0,902

Valor de Venda: R\$ 2.800.000,00 – valor/m² = R\$ 4.667,00

ELEMENTO COMPARATIVO 07

Casa à venda, Alameda Chibará, Alphaville Residencial 10, Santana do Paraíba – SP

Imobiliária: Century 21 – West Imóveis F: (11) 3682-0337

Valor de Venda: R\$ 1.300.000,00 à vista – Data: Outubro/2016



Cidade: Santana de Parnaíba

Condomínio: Residencial Alphaville 10

Área Construída: 380,00m²

Área do Terreno: 460,00m²

Descrição: Linda residência, Linda residência, 4 vagas de garagem, 4 dormitórios, sendo 2 suítes, sala de jantar, lavabo, copa, armários de cozinha, despensa, escritório, lareira, quartos e WC de empregada, churrasqueira, piscina, varanda.

Estado da Residência: Regular - 20 anos – 0,858

Valor de Venda: R\$ 1.300.000,00 – valor/m² = R\$ 3.421,00

3.4. Homogeneização dos elementos comparativos

Nº	V _i	F _f	AC _a	AC _e	IF _a	IF _e	A _h	FO _a	FO _e	FO _h	n	V _u
1	1.800.000,00	0,90	315,74	457,00	100,00	100,00	1,047	0,754	0,897	0,841	3	3.146,34
2	1.680.000,00	0,90	315,74	500,00	100,00	100,00	1,059	0,754	0,719	0,858	3	2.773,01
3	2.600.000,00	0,90	315,74	460,00	100,00	100,00	1,048	0,754	0,979	0,770	3	4.162,01
4	2.100.000,00	0,90	315,74	371,00	100,00	100,00	1,041	0,754	0,871	0,866	3	4.618,89
5	1.700.000,00	0,90	315,74	363,00	100,00	100,00	1,035	0,754	0,858	0,879	3	3.851,50
6	2.800.000,00	0,90	315,74	600,00	100,00	100,00	1,084	0,754	0,902	0,836	3	3.863,66
7	1.300.000,00	0,90	315,74	380,00	100,00	100,00	1,047	0,754	0,858	0,879	3	2.850,45
										Somatória	25.265,88	
										Média (R\$)	3.609,41	
										30% (-)	2.526,59	
										30% (+)	4.692,23	

3.609,41

Valor Homogeneizado (R\$)

3.5. Média Aritmética Saneada

A média aritmética saneada do valor do m² de venda para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de outubro de 2016, é de:

V_u = R\$ 3.609,41/m² (três mil e seiscentos e nove reais e quarenta e um centavos por metro quadrado) – Outubro/16.

3.6. Valor do imóvel avaliando

$$V_i = (V_u \times A_c)$$

Sendo:

V_i = Valor do Imóvel

V_u = Valor unitário (R\$ 3.609,41/ m²)

A_c = Área construída (315,74 m²)

$$V_i = (R\$ 3.609,41/m^2 \times 315,74 m^2)$$

$$V_i = R\$ 1.139.635,00$$

V_i = R\$ 1.139.635,00 (Um milhão, cento e trinta e nove mil e seiscentos e trinta e cinco reais) – Out/16

Termo de Penhora 50% do valor do imóvel (fls. 349 dos Autos)

$$V_{i\ 50\%} = 0,50 \times R\$ 1.139.635,00$$

V_{i\ 50\%} = R\$ 569.817,50 (quinhentos e sessenta e nove mil e oitocentos e dezessete reais e cinquenta centavos) – Out/16

4. ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo de Avaliação impresso em 46 (quarenta e seis) folhas de um só lado todas rubricadas e a última datada e assinada.

São Paulo, 17 de outubro de 2.016.

Silvio Koury Jerez

Engenheiro Civil
Perito Técnico Judicial
Membro Titular do IBAPE