

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITU, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo Digital nº:1006582-87.2018.8.26.0286

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito

Exequente: Luiz Carlos Lourencetti

Executado: Isaac Ruben Tetelboim e outro

MARCELO FERREIRA SANTOS, Engenheiro Civil devidamente cadastrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA / SP sob o nº 5062541370, Perito Judicial nomeado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Mútuo.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Itu SP, 31 de maio de 2019.

Marcelo Ferreira Santos

Engenheiro Civil / CREA: 5062541370



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

INDÍCE

PÁG:

1.0) PRELIMINARES	PÁG 03
2.0) LOCALIZAÇÃO.....	PÁG 05
3.0) OBJETO.....	PÁG 08
4.0) OBJETIVO.....	PÁG 08
5.0) CARACTERÍSTICAS	PÁG 08
6.0) VISTORIA.....	PÁG 09
7.0) TERRENO	PÁG 10
8.0) CONSTRUÇÕES.....	PÁG 12
9.0) BENEFITARIAS.....	PÁG 13
10) VALOR DO IMÓVEL.....	PÁG 15
11) CONCLUSÃO.....	PÁG 38
12) ENCERAMENTO.....	PÁG 38



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

1.0) PRELIMINARES

Trata de uma ação de Título de Execução Extrajudicial, **em desfavor de Issac Ruben Tetelboim**, no qual o exequente é credor dos executados na quantia de aproximadamente **R\$ 195.781,25 (cento e noventa e cinco mil setecentos e oitenta e um reais e vinte e cinco centavos)**.

Representada por instrumento particular de confissão de dívida e outras avenças, firmado entre as partes em 01/12/2016, no qual confessam e reconhecem ser devedores da importância acima mencionada, valor esse que deveria ser pago até 02/12/2017, acrescido de correção monetária e juros de mora de 1% a.m, como se infere do instrumento ora juntado

Importa salientar que os devedores em garantia da dívida deram o imóvel de sua propriedade descrito na matrícula nº. 039414 do CRI.

Ocorre, todavia, que, vencida a dívida, os executados não efetuaram o pagamento ao exequente.

Importa salientar que os devedores em garantia da dívida deram o imóvel de sua propriedade descrito na matrícula nº. 039414 do CRI local.

Ocorre, todavia, que, vencida a dívida, os executados não efetuaram o pagamento ao exequente.



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

O imóvel foi avaliado considerando a condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas, bem como eventuais contaminações do solo.

O presente Laudo foi elaborado de acordo com as Normas ABNT **NBR 14653 - 1: 2001 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais; ABNT NBR 14653 - 2: 2011, Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, em especial seu item 8.2.1.4.2;** Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos **IBAPE/SP – 2011** e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações, aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

O IBAPE/SP, instituto no qual o signatário é membro efetivo, é entidade sem fins lucrativos fundada em 15 de janeiro de 1979, integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia no Estado de São Paulo.

Dentre seus objetivos destacam-se primordialmente o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

É Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia do Estado de São Paulo, e filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

2.0) LOCALIZAÇÃO

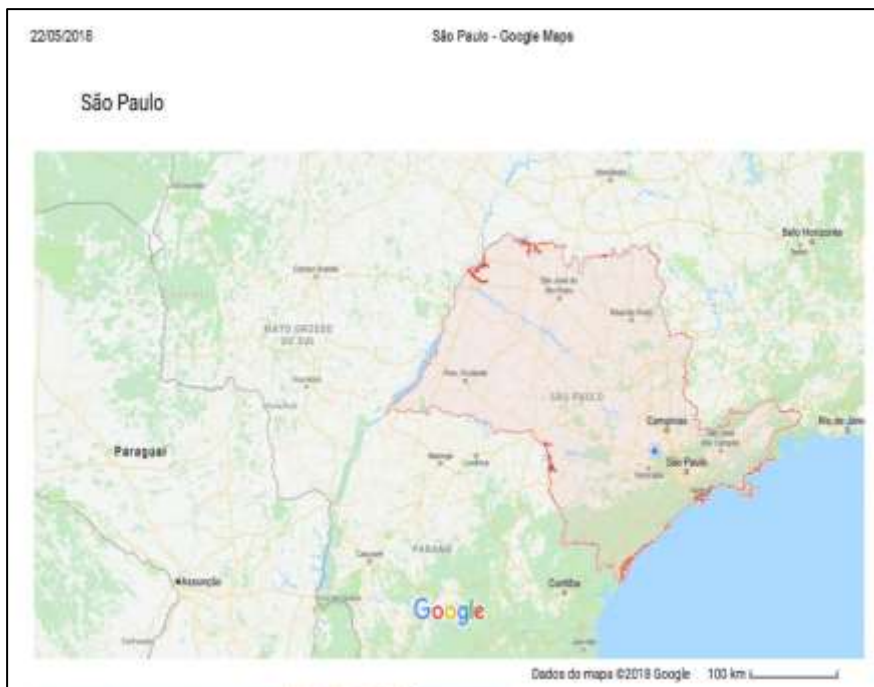


Imagem 01: Localização do Estado de São Paulo em relação às divisas com outros estados.

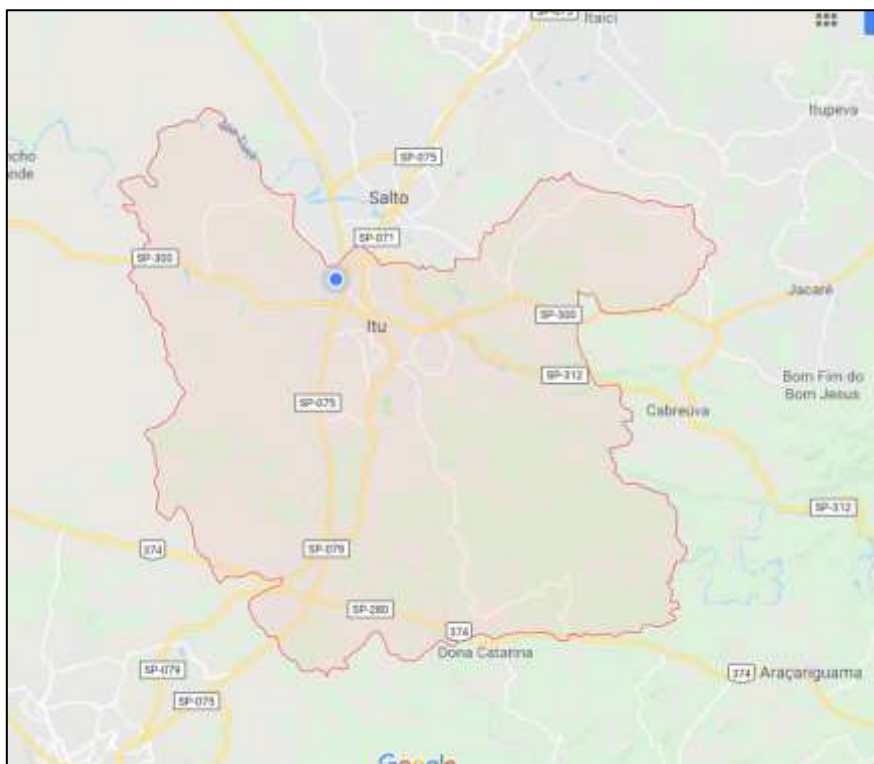


Imagem 02: Localização do município de Itu SP, em relação às divisas com municípios limítrofes.

Marcelo F. Santos – Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
 Itu SP. Fone (011) 9 9489 8201
 E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO FERREIRA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2019 às 15:57, sob o número WITU19700466825. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006582-87.2018.8.26.0286 e código ZQVVwglu0.



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL



Imagem 03: Condômino Campos do Santo Antônio, Itu SP.

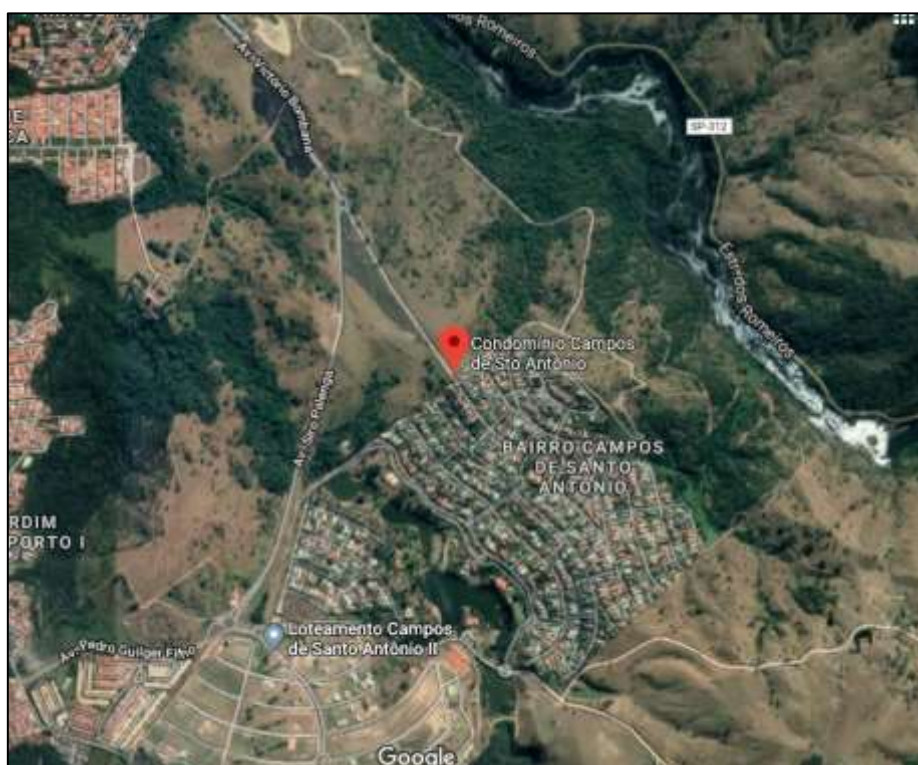


Imagem 04: Condomínio Campos Santo Antônio, Itu SP.

Marcelo F. Santos – Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
 Itu SP. Fone (011) 9 9489 8201
 E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL



Imagem 05: Rua Cassiano Ricardo nº 55, Condomínio Campos de Santo Antônio, Itu SP.



Imagem 06: Fachada frontal do imóvel



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

3.0) OBJETO

O objeto da ação, é imóvel localizado na Rua Cassiano Ricardo nº 55, Condomínio Campo de Santo Antônio, Itu SP.

4.0) OBJETIVO

O objetivo do trabalho, é avaliação do imóvel citado acima, para fins de penhora.

5.0) CARACTERÍSTICAS

5.1) Características do Região

O imóvel avaliando situa-se, aproximadamente a 5 km de distância do centro da cidade Itu SP, esta localizado numa região predominante ou seja; de uso destinado exclusivamente a moradia.

Apresenta os melhoramentos públicos essenciais, tais como: rede de água; energia; esgoto; telefonia; internet, iluminação pública; pavimentação; arborização e transporte público.

5.2) Características do Condomínio

O Condomínio Campos de Santo Antonio foi constituído a partir da Fazenda Santo Antonio, dando origem ao que é hoje um dos melhores e mais seguros condomínios do Interior Paulista.



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

O Condomínio oferece estrutura já implantada como rede de água e esgoto, luz telefone, guias e asfaltamento, serviço de coleta de lixo e recicláveis.

Na área social e esportiva contamos com Piscinas, Lagos, Parque Infantil, Lanchonete, Churrasqueiras, Vestiários, Quadras de Tênis, de Areia, Campo de Futebol.

6.0) VISTORIA

A vistoria no imóvel **foi realizada no dia 30 de maio de 2019**, teve o acompanhamento do executado, o Sr. Issac Ruben.

O signatário procedeu a cuidadosa vistoria no imóvel, objeto da presente ação constatando que, **o imóvel se situa na Rua Cassiano Ricardo nº 55, Bairro São do Santo Antônio (Condomínio Campos de Santo Antônio).**

6.1) Características do Imóvel

Serão apresentadas as características do imóvel, terreno e construção.



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

7.0) TERRENO

O terreno possui uma área de **814,05m²**, topografia em declive.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS	
		DA COMARCA DE ITU - SP	
matrícula	ficha	itu, 04 de dezembro de 1991.	
39.414	01		
<p>Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado à Rua Cassiano/Ricardo, constituído pelo lote nº 16, da quadra E-5, do loteamento denominado "Campos de Santo Antonio", no Bairro Pirai-Acima, nesta cidade, medindo 3,808m mais 12,844m de frente, 6,684m mais 12,844m nos fundos, por 45,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito, de quem do imóvel olha para a rua, com o lote nº 17, pelo lado esquerdo, na mesma posição, com o lote nº 15, e nos fundos / com os lotes nºs 04 e 05; encerrando uma área de 814,05m².-</p> <p>PROPRIETÁRIA: LEN - MELHORAMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA., -/ (CGC/MF nº 43.420.900/0001-09), com sede à Avenida Gal. Furtado do Nascimento nº 684, 7º andar, conjunto 71, Vila Madalena, em São Paulo-SP.-</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Loteamento registrado sob nº 01, na matrícula nº 13.265, deste Registro.-</p> <p>CONTRIBUINTE: 15.0169.00.0016.000</p> <p>A Oficial, <i>Ilza Fioravanti</i> (Ilza Persona Fioravanti).-</p>			

7.1) VALOR DO TERRENO

O valor unitário básico do metro quadrado do terreno, foi obtido através de uma pesquisa de mercado realizada pelo signatário.



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

O resultado final da pesquisa de elementos comparativos consubstanciados no Anexo II desde Laudo, **determinou o valor de R\$: 359,16/m² para o valor básico unitário do metro quadrado do terreno, válido para maio de 2019.**

O valor do terreno, em consonância com os itens 10.3.1 das mencionadas “Normas” será dado pela seguinte expressão:

VT = AT x VU, onde:

VT = valor do terreno (procurado)

AT = área do terreno = 814,05m²

VU = preço unitário básico do terreno = **R\$: 359,16/m²**. Anexo II

VALOR DO TERRENO = 814,05 m² x R\$: 359,16/m² = R\$: 292.377,51

Valor arredondado

VALOR DO TERRENO = R\$: 292.000,00
(DUZENTOS E NOVENTA E DOIS MIL REAIS)

Válido para o mês de maio de 2019.



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

8.0) CONSTRUÇÃO

Sobre o terreno, encontra-se uma casa, no qual esta implantada no meio da quadra acima do nível da via pública para a qual faz frente para a Rua Cassiano Ricardo, sendo de uso originalmente residencial.

Edificado em estrutura de concreto armado com alvenaria, lajes em concreto, cobertura em telha cerâmica, esquadrias e portas em madeira.

A casa é sobrado e possuiu (01) uma sala de jantar/estar, (01) um lavabo, (01) uma cozinha, (03) três suítes, (01) um dormitório, (01) uma lavanderia, (01) uma área de gourmet, garagem e possuiu os seguintes acabamentos:

AMBIENTE	PISO	PAREDES	FORRO	PORTAS	ESQUADRIAS	OBSEVAÇÕES
FACHADA	Cerâmica	Pintura látex	Não tem	Madeiras	Madeiras	
SALA	Cerâmica	Pintura em látex	Não tem	Madeiras	Madeiras	
BANHEIROS	Porcelanto	Revestimento até o teto	Gesso cartonado	Madeiras	Madeiras	
COZINHA	Porcelanto	Revestimento até o teto	Não tem	Madeiras	Madeiras	
DORMITÓRIOS	Porcelanto	Pintura em látex	Não tem	Madeiras	Madeiras	
ÁREA GOURMET	Cerâmica	Pintura em látex	Não tem	Madeiras	Madeiras	
ÁREA EXTERNA	Gramado	Pintura em látex	Não tem	Madeiras	Madeiras	



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

<https://www.sindusconsp.com.br/cub/>

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2019		
	RS/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	838,13	60,33
Material	507,70	36,55
Despesas Administrativas	43,33	3,12
Total	1.389,16	100,00

Cálculo da depreciação pelo MÉTODO DE ROSS/HEIDECKE

A depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação será:

Casa (Área construída): $Ab = 390,08m^2$

Preço = $2,154 \times R\$ 1.389,16/m^2 = R\$ 2.992,25m^2$

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – **FOC**

R: Coeficiente residual correspondente ao padrão =

FOC = $R + K \times (1 - R)$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Necessitando de reparos simples – **Item e**) e idade real de 20 anos) – Vida referencial – $Ir = 70$ anos – Idade em % da vida referencial =

$20/70 = 35\% - K = 52\% = K = 0,495$

FOC = $0,20 + (0,5158 + 5045) / 2 \times (1 - 0,20) = \mathbf{FOC = 0,608}$ substituindo termos:

Valor das benfeitorias = $390,08m^2 \times R\$ 2.992,25 m^2 \times 0,608 = \mathbf{R\$ 709.808,08}$

Valor arredondado

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$: 709.000,00
(SETECENTOS E NOVE MIL REAIS)

Válido para o mês de maio de 2019.

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL****10) VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

VI= VT + VB

VI = Valor do Imóvel

VT= Valor do Terreno

VB= Valor das Benfeitorias

VI = R\$: R\$: 292.000,00 + R\$: 709.000,00 = **R\$: 1.001.000,00**

Valor arredondado

VALOR DO IMÓVEL = R\$: 1.000.000,00
(UM MILHÃO DE REAIS)

Válido para o maio de novembro de 2019.



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

ANEXO I

NORMAS E REFERÊNCIAS



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL



Valores de Edificações

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	
			1.1.2- Padrão Simples	
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	
			1.2.2- Padrão Proletário	
			1.2.3- Padrão Econômico	
			1.2.4- Padrão Simples	
			1.2.5- Padrão Médio	
			1.2.6 - Padrão Superior	
			1.2.7- Padrão Fino	
			1.2.8 - Padrão Luxo	
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
1.3.3- Padrão Médio			Sem elevador Com elevador	
1.3.4- Padrão Superior			Sem elevador Com elevador	
1.3.5- Padrão Fino				
1.3.6- Padrão Luxo				
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador Com elevador
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador Com elevador
			2.1.5- Padrão Fino	
			2.1.6- Padrão Luxo	
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	
			2.2.2- Padrão Simples	
			2.2.3- Padrão Médio	
			2.2.4- Padrão Superior	
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	
			3.1.2- Padrão Médio	
			3.1.3- Padrão Superior	

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.



Valores de Edificações

1.2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL



Valores de Edificações

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.

3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hi-

15

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Valores de Edificações



dráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

16



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Marcelo F. Santos – Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370

Itu SP. Fone (011) 9 9489 8201

E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com



ANEXO II

PESQUISA DE MERCADO DE TERRENO SEMELHANTE AO BEM AVALIADO, AMOSTRAS COLETADAS NO MESMO CONDOMINIO, OU SEJA, MAIS PRÓXIMO DA CENTRÓIDE CENTRAL.



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL


Elemento	1
Local	Condomínio Campos do Santo Antônio, Itu SP
Código	TE0175
Melhoramentos	Rua asfaltada, o local possuiu energia elétrica, rede de esgoto e rede de água, coleta seletivo de lixo, internet e TV por assinatura)
Área	800,00m ²
Preço	R\$: 360.000,00
Fonte	Bem Aqui Imóveis, R. Wilson Leite Gomes, 97 - Brasil, Itu - SP. Fone: (11) 2429-6326
Origem	Site
Topografia	Active
Data	30/05/2019
Observações	Terreno Residencial à Venda, Condomínio Campos De Santo Antônio, Itu. Condomínio Campos de Santo Antônio formado a mais de trinta anos, para quem quer morar próximo do Centro e não quer perder o aconchego do campo, esse condomínio é o ideal, constituído onde originalmente era a Fazenda Santo Antônio. O condomínio conta com uma linda natureza, muita arborização, lago, aves exóticas que vivem junto com os moradores. Um dos melhores e mais seguro condomínio do interior paulista, oferece estrutura já implantada como rede de água e esgoto, luz telefone, guias e asfaltamento, serviço de coleta de lixo e recicláveis. Na área social e esportiva contamos com Piscinas, Lagos, Parque Infantil, Lanchonete, Churrasqueiras, Vestiários, Quadras de Tênis, Quadra Poliesportiva, Campos de Areia e Campo de Futebol.

Marcelo F. Santos – Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
 Itu SP. Fone (011) 9 9489 8201
 E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO FERREIRA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2019 às 15:57, sob o número WITU19700466825. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006582-87.2018.8.26.0286 e código ZQVVWglu0.



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Elemento	2
Local	Condomínio Campos do Santo Antônio, Itu SP
Código	TE0431
Melhoramentos	Rua asfaltada, o local possuiu energia elétrica, rede de esgoto e rede de água, coleta seletivo de lixo, internet e TV por assinatura)
Área	800,00m ²
Preço	R\$: 370.000,00
Fonte	Bem Aqui Imóveis, R. Wilson Leite Gomes, 97 - Brasil, Itu - SP. Fone: (11) 2429-6326
Origem	Site
Topografia	Plano
Data	30/05/2019
Observações	Terreno Residencial à Venda, Condomínio Campos De Santo Antônio, Itu. Condomínio Campos de Santo Antônio formado a mais de trinta anos, para quem quer morar próximo do Centro e não quer perder o aconchego do campo, esse condomínio é o ideal, constituído onde originalmente era a Fazenda Santo Antônio. O condomínio conta com uma linda natureza, muita arborização, lago, aves exóticas que vivem junto com os moradores. Um dos melhores e mais seguro condomínio do interior paulista, oferece estrutura já implantada como rede de água e esgoto, luz telefone, guias e asfaltamento, serviço de coleta de lixo e recicláveis. Na área social e esportiva contamos com Piscinas, Lagos, Parque Infantil, Lanchonete, Churrasqueiras, Vestiários, Quadras de Tênis, Quadra Poliesportiva, Campos de Areia e Campo de Futebol.
	

Marcelo F. Santos – Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
 Itu SP. Fone (011) 9 9489 8201
 E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Elemento	3
Local	Condomínio Campos do Santo Antônio, Itu SP
Código	TE0027
Melhoramentos	Rua asfaltada, o local possui energia elétrica, rede de esgoto e rede de água, coleta seletivo de lixo, internet e TV por assinatura)
Área	810,00m ²
Preço	R\$: 400.000,00
Fonte	A&P Imóveis, R. Pôrto Alegre, 131 - Brasil, Itu - SP. Fone: (11) 2715-6862
Origem	Site
Topografia	Declive
Data	30/05/2019
Observações	Terreno Residencial à Venda, Condomínio Campos De Santo Antônio, Itu. Condomínio Campos de Santo Antônio formado a mais de trinta anos, para quem quer morar próximo do Centro e não quer perder o aconchego do campo, esse condomínio é o ideal, constituído onde originalmente era a Fazenda Santo Antônio. O condomínio conta com uma linda natureza, muita arborização, lago, aves exóticas que vivem junto com os moradores. Um dos melhores e mais seguro condomínio do interior paulista, oferece estrutura já implantada como rede de água e esgoto, luz telefone, guias e asfaltamento, serviço de coleta de lixo e recicláveis. Na área social e esportiva contamos com Piscinas, Lagos, Parque Infantil, Lanchonete, Churrasqueiras, Vestiários, Quadras de Tênis, Quadra Poliesportiva, Campos de Areia e Campo de Futebol.

Marcelo F. Santos – Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
 Itu SP. Fone (011) 9 9489 8201
 E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Elemento	4
Local	Condomínio Campos do Santo Antônio, Itu SP
Código	TE0028
Melhoramentos	Rua asfaltada, o local possuiu energia elétrica, rede de esgoto e rede de água, coleta seletivo de lixo, internet e TV por assinatura)
Área	800,00m ²
Preço	R\$: 400.000,00
Fonte	A&P Imóveis, R. Pôrto Alegre, 131 - Brasil, Itu - SP. Fone: (11) 2715-6862
Origem	Site
Topografia	Declive
Data	30/05/2019
Observações	Terreno Residencial à Venda, Condomínio Campos De Santo Antônio, Itu. Condomínio Campos de Santo Antônio formado a mais de trinta anos, para quem quer morar próximo do Centro e não quer perder o aconchego do campo, esse condomínio é o ideal, constituído onde originalmente era a Fazenda Santo Antônio. O condomínio conta com uma linda natureza, muita arborização, lago, aves exóticas que vivem junto com os moradores. Um dos melhores e mais seguro condomínio do interior paulista, oferece estrutura já implantada como rede de água e esgoto, luz telefone, guias e asfaltamento, serviço de coleta de lixo e recicláveis. Na área social e esportiva contamos com Piscinas, Lagos, Parque Infantil, Lanchonete, Churrasqueiras, Vestiários, Quadras de Tênis, Quadra Poliesportiva, Campos de Areia e Campo de Futebol.

Marcelo F. Santos – Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
Itu SP. Fone (011) 9 9489 8201
E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com




PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Elemento	5
Local	Condomínio Campos do Santo Antônio, Itu SP
Código	TE0082
Melhoramentos	Rua asfaltada, o local possui energia elétrica, rede de esgoto e rede de água, coleta seletivo de lixo, internet e TV por assinatura)
Área	800,00m ²
Preço	R\$: 320.000,00
Fonte	Regima Marchi Imóveis ,Regina (11) 9 9757-3885
Origem	Site
Topografia	Aclive
Data	30/05/2019
Observações	<p>Terreno Residencial à Venda, Condomínio Campos De Santo Antônio, Itu. Condomínio Campos de Santo Antônio formado a mais de trinta anos, para quem quer morar próximo do Centro e não quer perder o aconchego do campo, esse condomínio é o ideal, constituído onde originalmente era a Fazenda Santo Antônio. O condomínio conta com uma linda natureza, muita arborização, lago, aves exóticas que vivem junto com os moradores. Um dos melhores e mais seguro condomínio do interior paulista, oferece estrutura já implantada como rede de água e esgoto, luz telefone, guias e asfaltamento, serviço de coleta de lixo e recicláveis. Na área social e esportiva contamos com Piscinas, Lagos, Parque Infantil, Lanchonete, Churrasqueiras, Vestiários, Quadras de Tênis, Quadra Poliesportiva, Campos de Areia e Campo de Futebol.</p>
	

Marcelo F. Santos – Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
Itu SP. Fone (011) 9 9489 8201
E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Elemento	6
Local	Condomínio Campos do Santo Antônio, Itu SP
Código	TE0004
Melhoramentos	Rua asfaltada, o local possuiu energia elétrica, rede de esgoto e rede de água, coleta seletivo de lixo, internet e TV por assinatura)
Área	800,00m ²
Preço	R\$: 2950.000,00
Fonte	Regima Marchi Imóveis ,Regina (11) 9 9757-3885
Origem	Site
Topografia	Declive
Data	30/05/2019
Observações	Terreno Residencial à Venda, Bairro Campos De Santo Antônio, Itu. Terreno com linda vista, todo com terraplanagem, muros de arrimo e projeto pronto (370m2) que poderá fazer parte da negociação de venda. preço: R\$ 350 mil 800m com declive. - 21/12/2018
	

Marcelo F. Santos – Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
 Itu SP. Fone (011) 9 9489 8201
 E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com




PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Elemento	7
Local	Condomínio Campos do Santo Antônio, Itu SP
Código	TE0041
Melhoramentos	Rua asfaltada, o local possuiu energia elétrica, rede de esgoto e rede de água, coleta seletivo de lixo, internet e TV por assinatura)
Área	800,00m ²
Preço	R\$: 400.000,00
Fonte	Bem Aqui Imóveis, R. Wilson Leite Gomes, 97 - Brasil, Itu - SP. Fone: (11) 2429-6326
Origem	Site
Topografia	Aclive
Data	30/05/2019
Observações	Terreno Residencial à Venda, Condomínio Campos De Santo Antônio, Itu. Condomínio Campos de Santo Antônio formado a mais de trinta anos, para quem quer morar próximo do Centro e não quer perder o aconchego do campo, esse condomínio é o ideal, constituído onde originalmente era a Fazenda Santo Antônio. O condomínio conta com uma linda natureza, muita arborização, lago, aves exóticas que vivem junto com os moradores. Um dos melhores e mais seguro condomínio do interior paulista, oferece estrutura já implantada como rede de água e esgoto, luz telefone, guias e asfaltamento, serviço de coleta de lixo e recicláveis. Na área social e esportiva contamos com Piscinas, Lagos, Parque Infantil, Lanchonete, Churrasqueiras, Vestiários, Quadras de Tênis, Quadra Poliesportiva, Campos de Areia e Campo de Futebol.

Marcelo F. Santos – Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
 Itu SP. Fone (011) 9 9489 8201
 E-mail: periciasaguiaengenharia@gmail.com



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Elemento	8
Local	Condomínio Campos do Santo Antônio, Itu SP
Código	TE0003
Melhoramentos	Rua asfaltada, o local possui energia elétrica, rede de esgoto e rede de água, coleta seletivo de lixo, internet e TV por assinatura)
Área	800,00m ²
Preço	R\$: 370.000,00
Fonte	Empreendimentos Costas , Rua Madre Maria Theodora, 701 - casa - Jardim Corazza - Itu/SP Fone: (11) 4024-7483
Origem	Site
Topografia	Plano
Data	30/05/2019
Observações	Terreno Residencial à Venda, Condomínio Campos De Santo Antônio, Itu. Condomínio Campos de Santo Antônio formado a mais de trinta anos, para quem quer morar próximo do Centro e não quer perder o aconchego do campo, esse condomínio é o ideal, constituído onde originalmente era a Fazenda Santo Antônio. O condomínio conta com uma linda natureza, muita arborização, lago, aves exóticas que vivem junto com os moradores. Um dos melhores e mais seguro condomínio do interior paulista, oferece estrutura já implantada como rede de água e esgoto, luz telefone, guias e asfaltamento, serviço de coleta de lixo e recicláveis. Na área social e esportiva contamos com Piscinas, Lagos, Parque Infantil, Lanchonete, Churrasqueiras, Vestiários, Quadras de Tênis, Quadra Poliesportiva, Campos de Areia e Campo de Futebol.
	

Marcelo F. Santos – Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
 Itu SP. Fone (011) 9 9489 8201
 E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO FERREIRA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2019 às 15:57 , sob o número WITU19700466825 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006582-87.2018.8.26.0286 e código ZQVVglu0.



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

10.5.2 Fatores relativos à topografia

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

PREÇO DO M ² DE TERRENO NO CONDOMÍNIO SANTO ANTÔNIO I - ITU SP								
AMOSTRAS	ÁREA M ²	VALOR	FATOR OFERTA	SUB. TOTAL	TOPOGRAFIA			VALOR (M ²)
1	800,00	R\$ 360.000,00	0,9	R\$ 324.000,00	Aclave	15%	R\$ 48.600,00	R\$ 344,25
2	800,00	R\$ 370.000,00	0,9	R\$ 333.000,00	Plano	0,0%	R\$ 0,00	R\$ 416,25
3	810,00	R\$ 400.000,00	0,9	R\$ 360.000,00	Declive	10,0%	R\$ 36.000,00	R\$ 400,00
4	800,00	R\$ 400.000,00	0,9	R\$ 360.000,00	Aclave	10,00%	R\$ 36.000,00	R\$ 405,00
5	800,00	R\$ 320.000,00	0,9	R\$ 288.000,00	Aclave	15,00%	R\$ 43.200,00	R\$ 306,00
6	800,00	R\$ 295.000,00	0,9	R\$ 265.500,00	Declive	20,00%	R\$ 53.100,00	R\$ 265,50
7	800,00	R\$ 400.000,00	0,9	R\$ 360.000,00	Aclave	15,00%	R\$ 54.000,00	R\$ 382,50
8	800,00	R\$ 370.000,00	0,9	R\$ 333.000,00	Aclave	15,00%	R\$ 49.950,00	R\$ 353,81
							TOTAL	R\$ 2.873,31



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

RESUMO DOS ELEMENTOS

$$\text{MÉDIA} = \text{R\$} = \frac{2.873,31}{8} = \text{R\$}: 359,16\text{m}^2$$

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

$$-30\% = \text{R\$}:359,16/\text{m}^2 \times 0,70 = \text{R\$}:252,41/\text{m}^2$$

$$+30\% = \text{R\$}:359,16/\text{m}^2 \times 1,30 = \text{R\$}: 466,91/\text{m}^2$$

DOS (08) OITOS ELEMENTOS RESUMIDOS, TODOS ENCONTARM SE DENTRO DO LIMITES ESTABELECIDOS.

A Média dos elementos (01,02;03;04; 05;06;07 e 08), será o valor básico unitário do metro quadrado do terreno, a ser adotado na presente avaliação é igual a **R\$: 359,16/m²**.



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

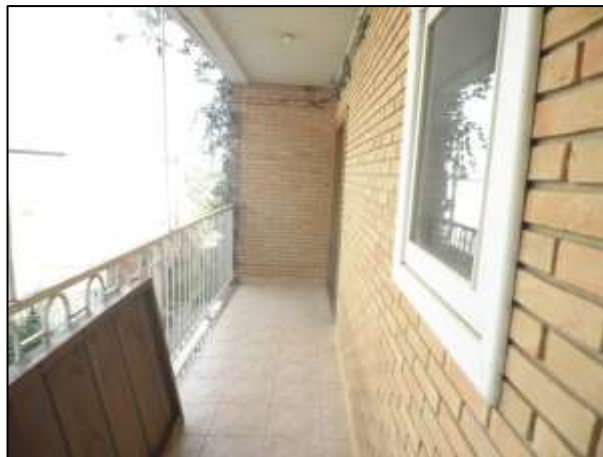


PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

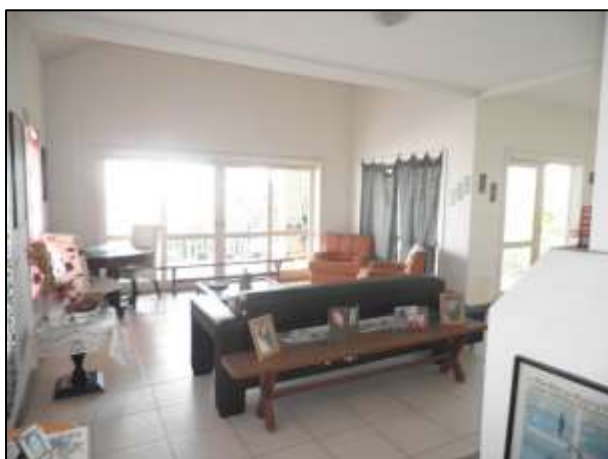
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fotografia 01: Fachada Frontal



Fotografia 02: Sala



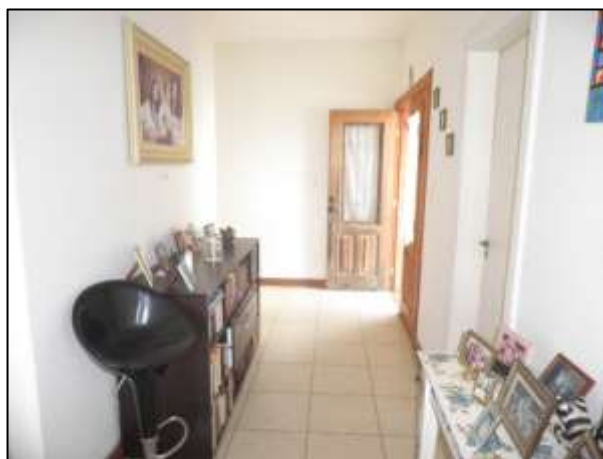
Fotografia 03: Sala de Estar



Fotografia 04: Sala de Estar



Fotografia 05: Cozinha

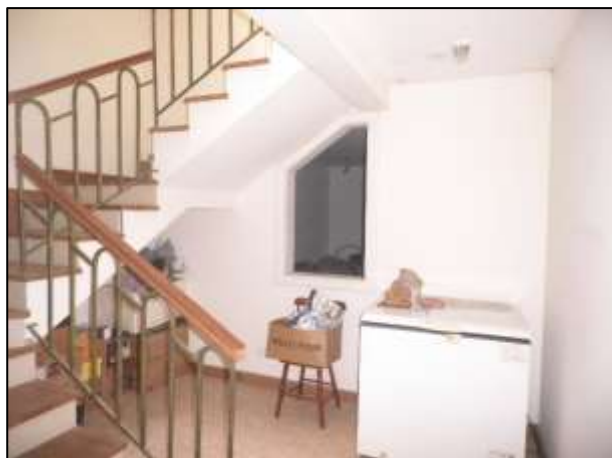


Fotografia 06: Corredor



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fotografia 07: Acesso à parte superior



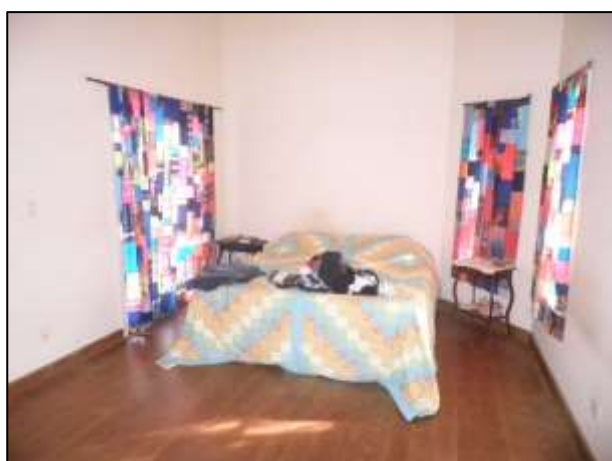
Fotografia 08: Sala de TV



Fotografia 09: Suíte I



Fotografia 10: Suíte II



Fotografia 11: Suíte III



Fotografia 12: Closet



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

INDICE DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

CUB - Custo Unitário Básico

IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

NBR - Norma Brasileira Revisada

Este trabalho esta de acordo com a Normas sobre a avaliação de imóveis urbanos segundo a ABNT NBR 14653-2, pelo método comparativo direto de dados de mercado.

Método (s) utilizado (s): Método Comparativos de Dados de Mercado e o Grau de Fundamentação atingido é o Grau I.

Grau de Fundamentação do Laudo: I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO UTILIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES				
Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel Avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantida mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intrevalo admissível de ajuste para conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea				



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Grau de Precisão: II

GRAU DE PRECISÃO FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTOS DE FATORES			
GRAUS	III	II	I
PONTOS ATINGIDOS	10	6	4
ITENS OBRIGATÓRIOS	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

11) CONCLUSÃO

Encerrados os trabalhos, este Signatário conclui que o Valor do imóvel para fins de penhora, registrado pela **Matrícula nº: 39.414 e Inscrição Municipal de nº 15.169.00.0016.000, localizado na Rua Cassiano Ricardo nº 55, Condomínio Campos do Santo Antônio, Itu SP, O VALOR DE R\$: 1.000.000,00 (UM MIHÃO DE REAIS).**

Esperamos ter explorado e trazido aos autos às informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao Meritíssimo Juiz, e assim coloco me à vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

12) ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico de Avaliação é composto de 38 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve a primeira e última página

Itu SP, 31 de maio de 2019.

Marcelo Ferreira Santos

Engenheiro Civil / CREA: 5062541370