

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO  
DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACAIA**

**PROCESSO : 1001335-55.2017.8.26.0450**

**AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

*Luiz Schmidt*, Engenheiro Civil, CREA 0600493136, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação requerida por Henrique Carlos Ricardo Schildberg em face de Glauco Vinicius Ferreira Godoy, vem mui respeitosamente, após estudos dos Autos e diligências ao local, apresentar o seu

**LAUDO**

**AVALIATÓRIO**

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 02 -

## S U M Á R I O

- 1) - REQUERENE
- 2) - REQUERIDO
- 3) - OBJETIVO DO TRABALHO
- 4) - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
- 5) - HISTÓRICO
- 6) - DOCUMENTO DE PROPRIEDADE
- 7) - NORMAS ADOTADAS
- 8) - VISTORIA
  - 8.1 - CARATERIZAÇÃO DA REGIÃO
  - 8.2 - CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS
  - 8.3 - IMÓVEL MATRICULADO NO CRI SOB Nº 1915
  - 8.4 - IMÓVEL MATRICULADO NO CRI SOB Nº 3604
- 9) - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
  - 9.1 - MÉTODO DE CÁLCULO
  - 9.2 - CARACTERÍSTIAS DO IMÓVEL
  - 9.3 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL
  - 9.4 - VALOR EM SEPARADO DO IMÓVEL
- 10) - RESPOSTAS AOS QUESITOS
  - 10.1 - QUESITOS DO REQUERIDO
  - 10.2 - QUESITOS DO AUTOR
- 11) - CONCLUSÃO
- 12) - ENCERRAMENTO

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

---

- 03 -

## 1) - REQUERENTE

Henrique Carlos Ricardo Schildberg.

## 2) - REQUERIDO

Glauco Vinicius Ferreira Godoy.

## 3) - OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem como objetivo avaliar os imóveis matriculados no CRI sob os seguintes nºs 1915 e 3604.

## 4) - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel matriculado no CRI sob nº 1915 trata-se do lote 4 da quadra "C", com frente para a Rua Aracy Marcondes Guimarães 131, Jardim Alvorada.

O imóvel matriculado no CRI sob nº 3604, com frente para a Rua Aracy Marcondes Guimarães s/n, porém está interligado com o imóvel nº 131 da mesma rua, Jardim Alvorada.

Ambos os imóveis localizam-se no perímetro urbano do Município e Comarca de Piracaia. Coordenadas 23° 03' 22" S e 46° 21' 35" O.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA



- 04 -

Vista da Rua Aracy Marcondes Guimarães, mostrando os imóveis à direita, indicado pela seta.

## 5) – HISTÓRICO

Às folhas 264/268, foi acostada a Certidão da Matrícula 1915 do CRI, referente ao lote 4 da quadra “C”, com frente para a Rua Aracy Marcondes Guimarães 131, Jardim Alvorada.

Às folhas 343, este Signatário foi honrosamente nomeado Perito Judicial.

Às folhas 345/346, o Requerido formula seus quesitos.

Às folhas 346, o Requerido indica o Engenheiro Civil Dr. José Eduardo Picarelli Gonçalves para atuar como Assistente Técnico.

Às folhas 348/349, o Autor formula seus quesitos.

**"PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"****LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

**ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA**

- 05 -

Às folhas 394/399, foi acostada a Certidão da Matrícula 3604 do CRI, referente a um terreno irregular, confrontante com o lote 4 da quadra "C", com frente para a Rua Aracy Marcondes Guimarães, Jardim Alvorada.

**6) – DOCUMENTOS DE PROPRIEDADE****CERTIDÃO DA MATRÍCULA 1915 DO CRI (Folhas 264/268)**

Imóvel: Lote 4 da quadra 3 (atual quadra "C")

Área superficial: 393,00 m<sup>2</sup>

Loteamento Jardim Alvorada

Frente: 12,50m para a Rua 10; 16,30m em curva para a Rua 11; 8,00m fazendo divisa com o lote 2 da quadra "C" e 25,00m fazendo divisa com o lote 3 da quadra "C"

Obs.: localizado na Travessa Benjamin Constant, esquina com Rua 11

R. 2/1915

Adquirentes: Maria Helena Ferreira Godoy e S/M Wilson Luiz Godoy

Av. 4/1915

Construção de uma casa residencial com área de 153,50m<sup>2</sup>

Data: 16/05/1980

Av. 6/1915

A Travessa Benjamin Constant passou a denominar-se Rua Aracy Marcondes Guimarães.

**"PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"****LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

**ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA**

- 06 -

R. 9/1915

Formal de Partilha dos bens deixados pelo falecimento de Maria Helena Ferreira Godoy:

50% para o viúvo meeiro Wilson Luiz Godoy

25% para o herdeiro filho Glauco Vinicius Ferreira Godoy

25% para a herdeira filha Glaucia Maria Ferreira Godoy

Av.14/1915

25% do imóvel foi Penhorado

**CERTIDÃO DA MATRÍCULA 3604 DO CRI (Folhas 394/399)**

Imóvel: Uma faixa de terreno de formato irregular, medindo 22,00m do lado direito confrontando com área pública; 30,00m do lado esquerdo confrontando com área de Wilson Luiz Godoy; 13,00m confrontando com a Rua Benjamin Constant.

Área superficial: 147,00m<sup>2</sup>

R. 1/3604

Adquirentes: Wilson Luiz Godoy e S/M Maria Helena Ferreira Godoy

Av. 6/3604

A Travessa Benjamin Constant passou a denominar-se Rua Aracy Marcondes Guimarães.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 07 -

R. 11/3604

Formal de Partilha dos bens deixados pelo falecimento de Maria Helena Ferreira Godoy:

50% para o herdeiro filho Glauco Vinicius Ferreira Godoy

50% para a herdeira filha Glaucia Maria Ferreira Godoy

Av.16/3604

50% do imóvel foi Penhorado.

## 7) – NORMAS ADOTADAS

O presente trabalho teve como parâmetro as seguintes normas:

### Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2005 (IBAPE/SP)

Referida norma fornece diretrizes para a determinação do valor de mercado de imóveis, padrões e simbologia para elaboração de laudos avaliatórios e estabelece parâmetros de cálculo para avaliações na cidade de São Paulo e cidades próximas.

### NBR 14653 - Avaliação de Bens

Esta norma, elaborada pela associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), visa indicar princípios, classificar métodos e disciplinar a apresentação de laudos para avaliação de imóveis. É constituída de quatro partes: Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2: Imóveis Urbanos; Parte 3: Imóveis Rurais; Parte 4: Empreendimentos. Salienta-se que referida norma entrou em vigor em outubro de 2.004, substituindo as antigas NBR 5676 e NBR 8976.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

---

- 08 -

## 8) - VISTORIA

A vistoria foi realizada em data e horário previamente marcados e foi acompanhada pelo Sr. Wilson Luiz Godoy - coproprietário (pai do Requerido), pela Sra. Glauca Maria Ferreira Godoy – coproprietária (irmã do Requerido), bem como pelo Dr. José Eduardo Picarelli – Assistente Técnico do Requerido.

No presente item serão descritas as características principais tanto da micro região na qual está localizado o imóvel, assim como do terreno, bem como das edificações existentes

### 8.1 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região da qual o imóvel faz parte possui as seguintes características:

#### TOPOGRAFIA

A região possui topografia em declive médio de 12%.

#### SUPERFÍCIE

A região possui superfície seca, portanto alta em relação ao lençol freático.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 09 -

## COMÉRCIO

Num raio de 100m do imóvel em questão não há comercio à considerar.

## MELHORAMENTO PÚBLICOS

A região é servida pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de distribuição de energia elétrica;
- Rede de distribuição de água potável;
- Rede telefônica;
- Rede coletora de esgoto sanitário
- Iluminação pública;
- Guias
- Sarjetas;
- Pavimentação em blocos intertravados;
- Linhas regulares de ônibus urbanos;
- Coleta domiciliar de lixo.

## 8.2 - CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis objetos da presente Ação, matriculados no CRI sob números 1915 e 3604, possuem as seguintes características:

### TOPOGRAFIA

Os imóveis possuem topografia em aclave médio de 15% em relação à Rua Aracy Marcondes Guimarães.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 10 -

## SUPERFÍCIE

Os imóveis possuem superfície seca, portanto alta em relação ao lençol freático.

## MELHORAMENTO PÚBLICOS

Os imóveis são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de distribuição de energia elétrica;
- Rede de distribuição de água potável;
- Rede telefônica;
- Rede coletora de esgoto sanitário
- Iluminação pública;
- Guias
- Sarjetas;
- Pavimentação em blocos intertravados;
- Coleta domiciliar de lixo.

## ACESSIBILIDADE

Os imóveis possuem acessibilidade direta através da Rua Aracy Marcondes Guimarães.

### 8.3 – IMÓVEL MATRICULADO NO CRI SOB Nº 1915

## DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias são compostas pelos seguintes itens:

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

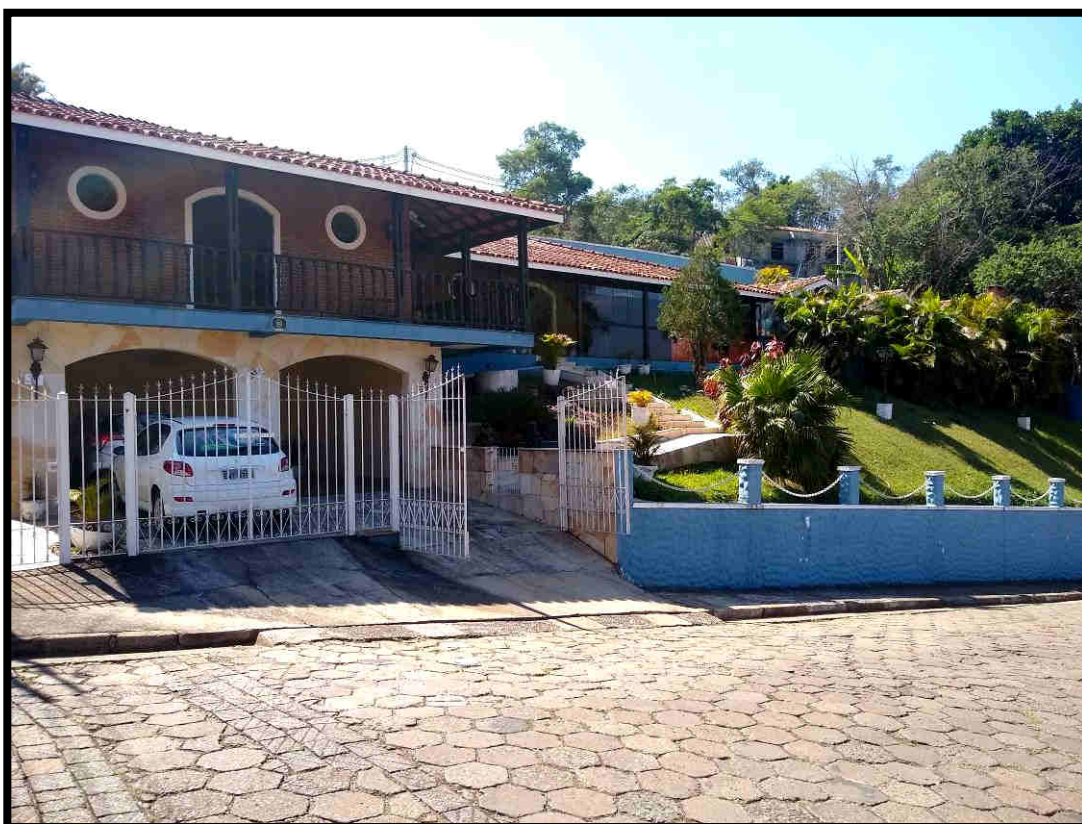
ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 11 -

Edificação Residencial;  
Edícula;  
Cobertura entre Edificação Principal e Edícula  
Paisagismo.

## EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

Edificação composta de 02 pavimentos, construída em alvenaria. Telhado estruturado em madeira e recoberto com telhas cerâmicas.



Vista frontal da edificação residencial.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

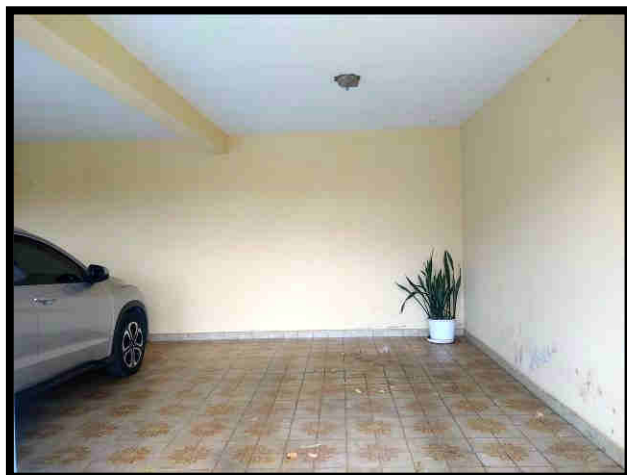
ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 12 -

## PAVIMENTO TÉRREO



## GARAGEM

Piso : cerâmico;

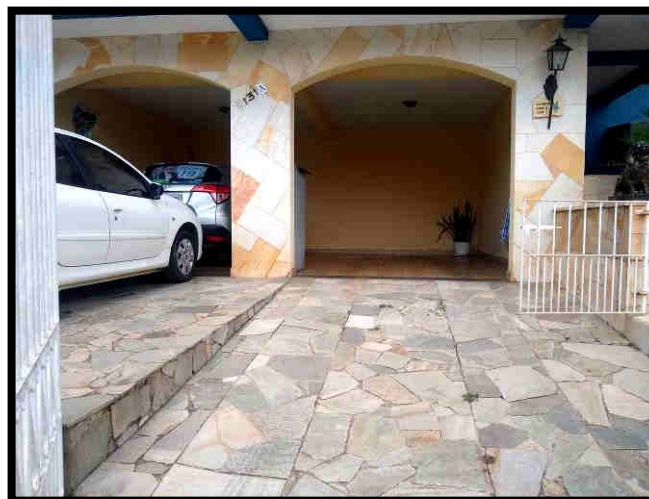
Paredes: Acabamento em massa fina;

Forro: Acabamento em massa fina;

Janela : vitrô circular

## ACESSO À GARAGEM

Pavimentação em placas irregulares de pedra



# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

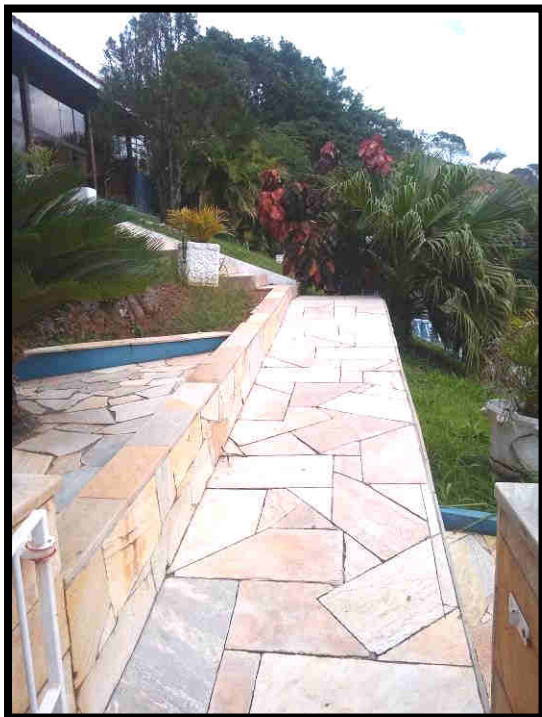
**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

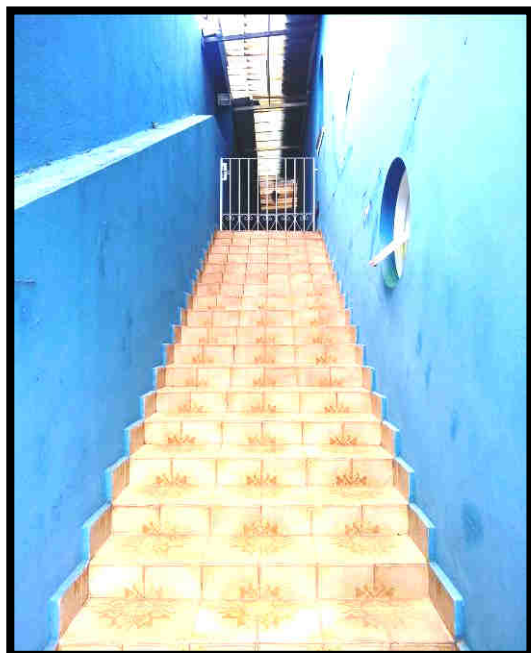
- 13 -



## ACESSO PRINCIPAL AO PAVIMENTO

### SUPERIOR

Pavimentação em placas irregulares de pedra



## ACESSO DE SERVIÇO AO PAVIMENTO

### SUPERIOR

Escada com pavimentação em placas irregulares de pedra

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

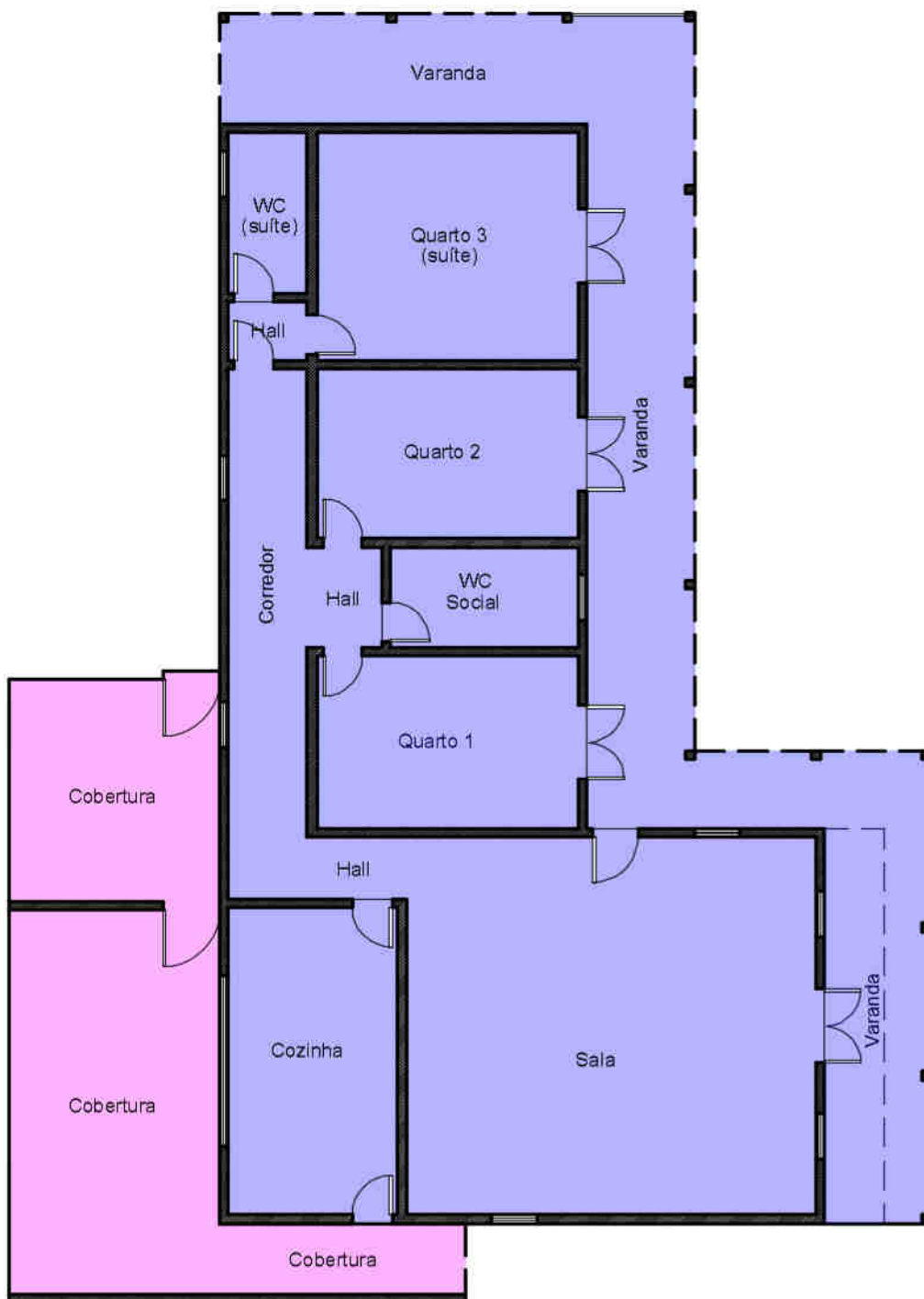
**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

## PAVIMENTO SUPERIOR



# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

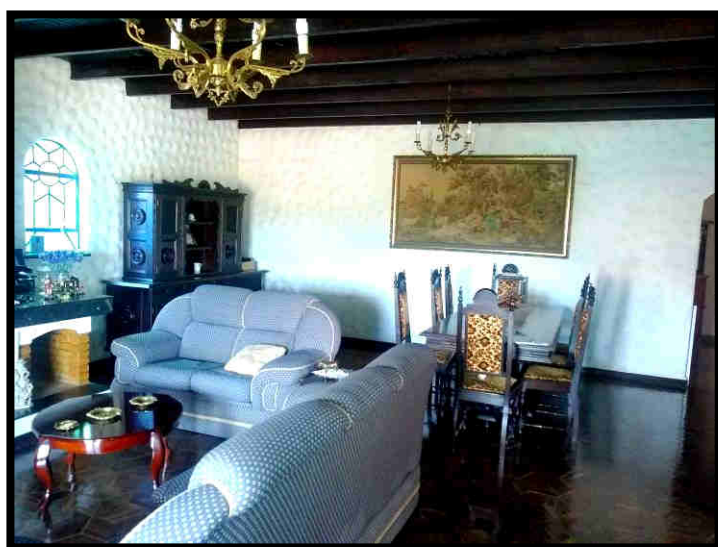
ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 15 -

O pavimento superior é composto pelos seguintes cômodos:

- Sala;
- Varanda frontal (da sala);
- Corredor interno;
- Cozinha;
- Entrada de serviço;
- Dormitório;
- Banheiro social;
- Escritório;
- Hall da suíte;
- Suíte;
- Banheiro da suíte;
- Varanda lateral;
- Varanda do fundo.

## SALA



Piso: taco de madeira;  
 Paredes: acabamento em massa grossa trabalhada;  
 Forro: em madeira;  
 Janelas: 03 janelas circulares e 01 janela tipo capela (todas em metal).

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

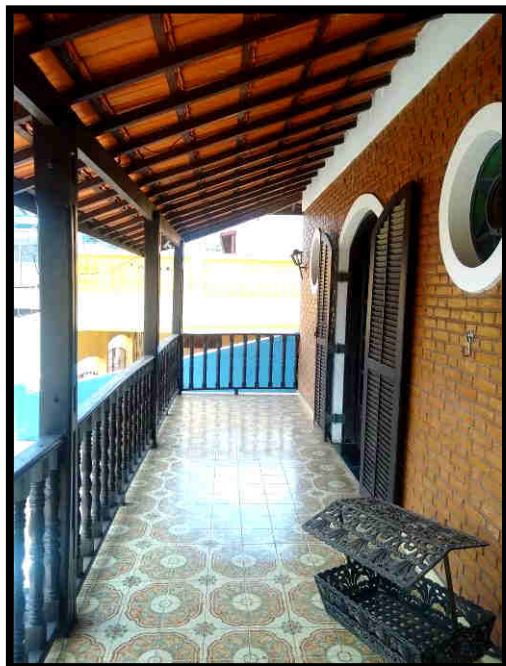
**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 16 -

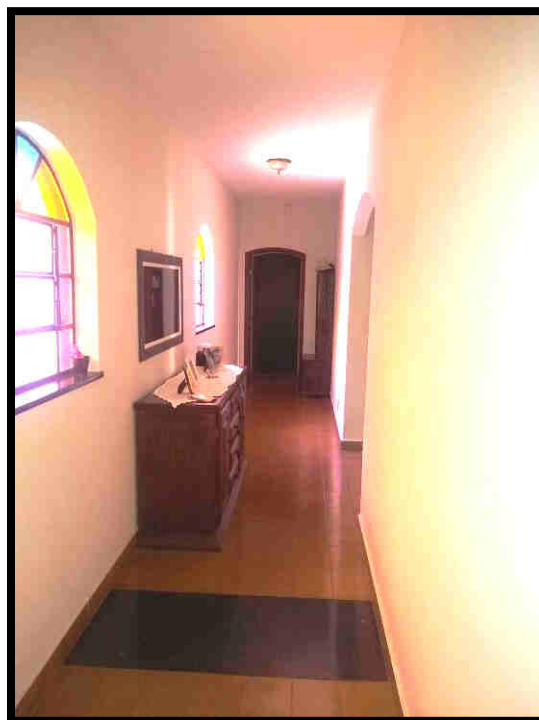


## VARANDA FRONTAL (DA SALA)

Piso: cerâmico;  
 Parede: tijolos aparentes;  
 Forro: sem forro;  
 Grade de segurança: em madeira

## CORREDOR INTERNO

Piso : cerâmico;  
 Paredes: Acabamento em massa fina;  
 Forro: Acabamento em massa fina;  
 Janela : 02 basculantes metálicos.



## COZINHA

Piso: cerâmico;  
 Paredes: azulejos até o teto;  
 Forro: acabamento em massa fina  
 Janela: metálica de correr.



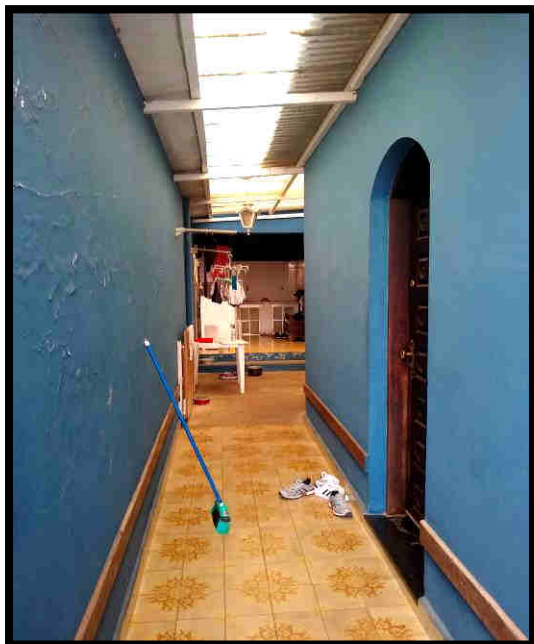
# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA



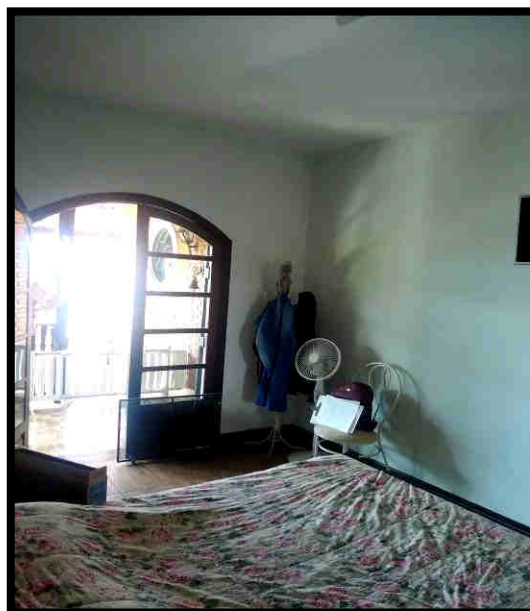
- 17 -

## ENTRADA DE SERVIÇO - PARA COZINHA

Piso : cerâmico;  
Paredes: Acabamento em massa fina;  
Cobertura: estruturada em madeira e  
Recoberta com telhas onduladas de  
Fibra de vidro.

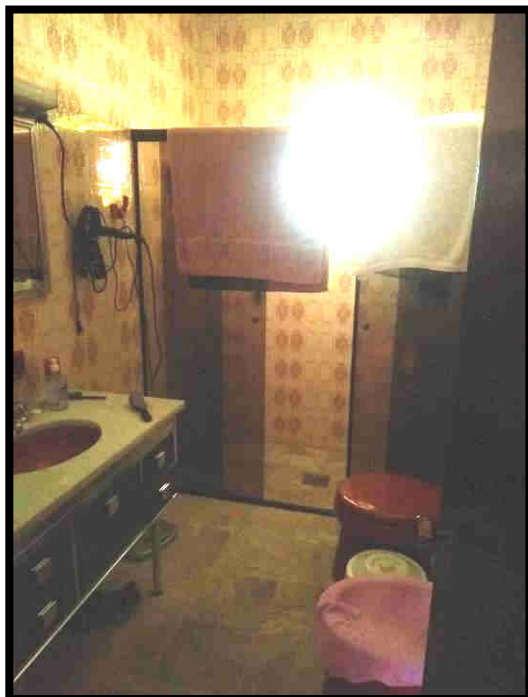
## DORMITÓRIO

Piso : cerâmico;  
Paredes: Acabamento em massa fina;  
Forro: Acabamento em massa fina;  
Caixilho: porta balcão de madeira do  
tipo veneziana.



## BANHEIRO SOCIAL

Piso : Cerâmico;  
Paredes: Acabamento em azulejos até o  
teto;  
Forro : Acabamento em massa fina;  
Janela: circular metálica.



# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

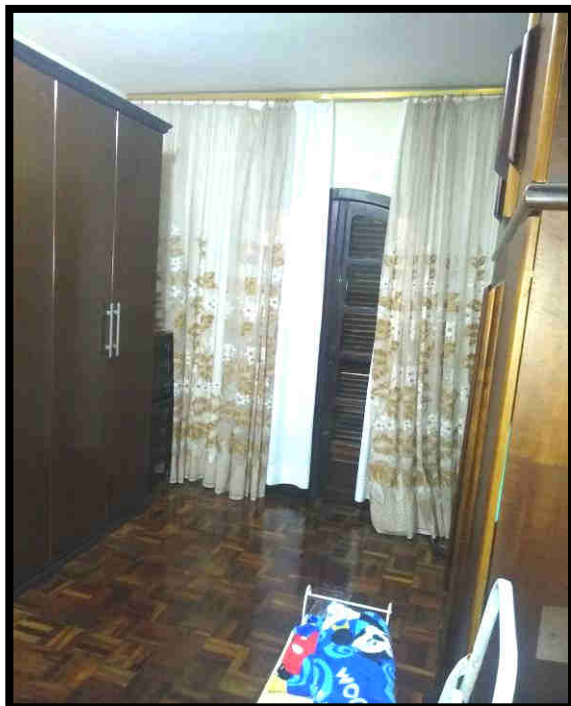
CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 18 -

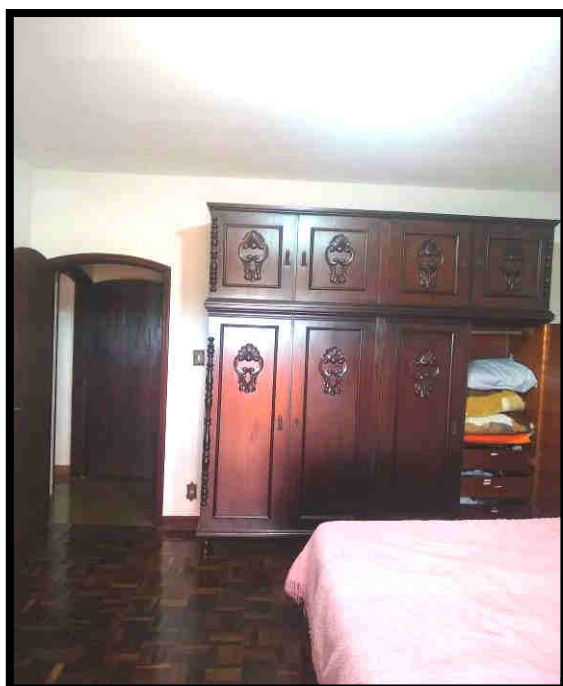
## ESCRITÓRIO

Piso : taco de madeira;  
Paredes: Acabamento em massa fina;  
Forro: Acabamento em massa fina;  
Caixilho: porta balcão de madeira do tipo veneziana.



## HALL DA SUITE

Piso : cerâmico;  
Paredes: Acabamento em massa fina;  
Forro: Acabamento em massa fina;



## SUITE

Piso : taco de madeira;  
Paredes: Acabamento em massa fina;  
Forro: Acabamento em massa fina;  
Caixilho: porta balcão de madeira do tipo veneziana.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA



- 19 -

## BANHEIRO DA SUITE

Piso : Cerâmico;

Paredes: Acabamento em azulejos até o teto;

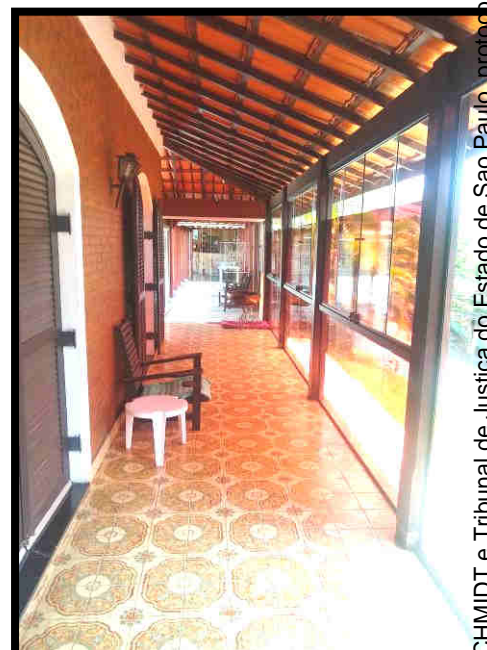
Forro : Acabamento em massa fina;

Janela: circular metálica.

## VARANDA LATERAL

Piso: cerâmico

Parede: parede esquerda em tijolos aparentes;  
Fechamento lateral direito: parte em grade de Madeira e parte em janelas de correr em vidro temperado, apoiadas em vidros temperados fixos.  
Cobertura: estruturada em madeira e recoberta com telhas cerâmicas, sem forro.



## VARANDA DO FUNDO

Piso: cerâmico;

Parede: tijolos aparentes;

Forro: sem forro;

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

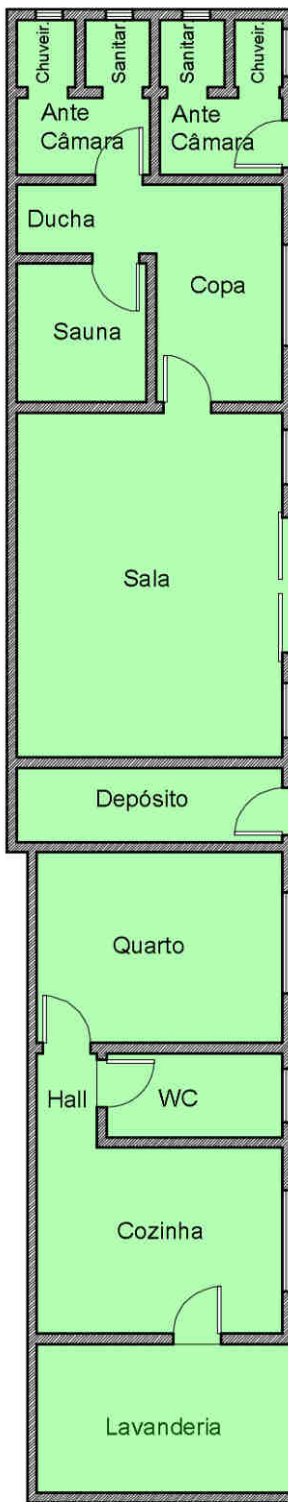
ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 20 -

## EDÍCULA



# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 21 -

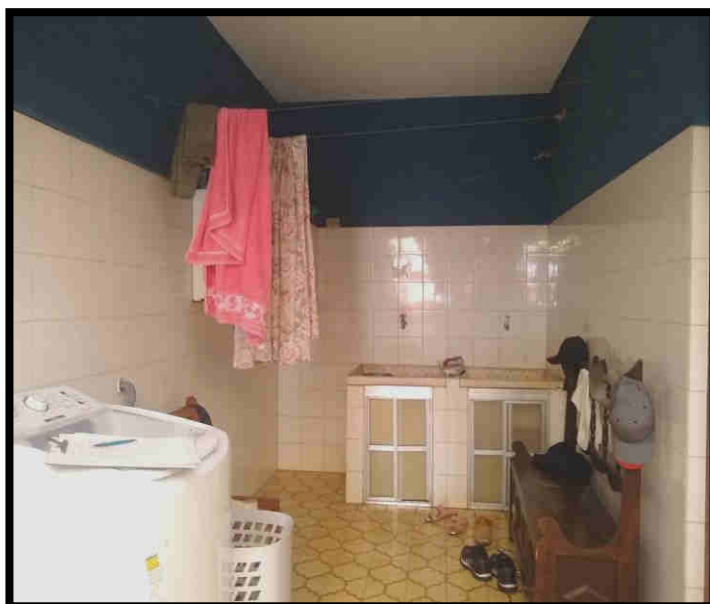
Edificação construída em alvenaria. Telhado estruturado em madeira e recoberto com telhas cerâmicas.

Referida edificação é composta pelos seguintes

Cômodos:

- Lavanderia;
- Casa de hospede: Cozinha;  
Banheiro;  
Dormitório;
- Quarto de despejo;
- Conjunto - banho e sauna: Sala;  
Sauna;  
Sanitário da sauna;  
Copa;  
Hall;  
Box para chuveiro;  
Sanitário;

Banheiro 2: Hall;  
Box para chuveiro;  
Sanitário.



## LAVANDERIA

Piso: cerâmico;  
Paredes: azulejos até altura de 1,80m, restante da altura com acabamento em massa fina;  
Forro: acabamento em massa fina.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

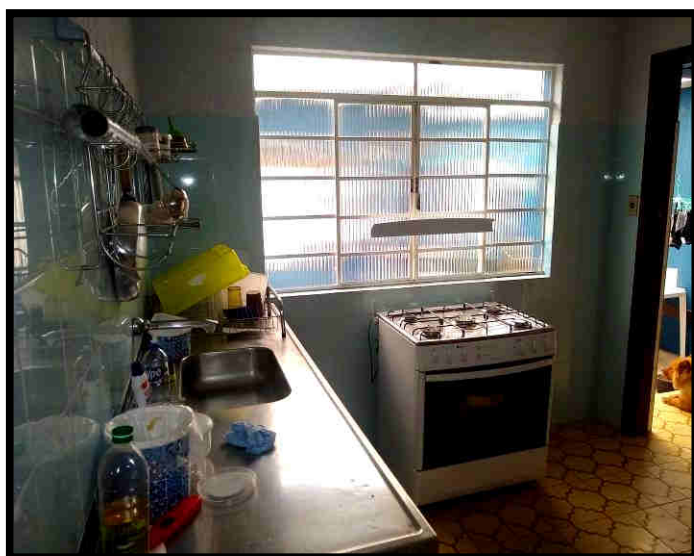
ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 22 -

## CASA DE HÓSPEDE



### COZINHA

Piso: cerâmico;  
 Paredes: azulejos até altura de 1,80m, restante da altura com acabamento em massa projetada;  
 Forro: acabamento em massa fina;  
 Janela; metálica de correr



### BANHEIRO

Piso: cerâmico;  
 Paredes: azulejos até altura de 1,80m, restante da altura com acabamento em massa fina;  
 Forro: acabamento em massa fina;  
 Janela; basculante metálico.

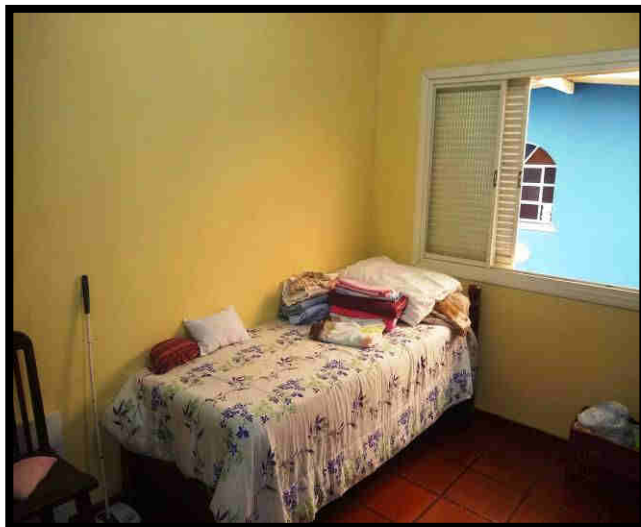
# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA



- 23 -

## DORMITÓRIO

Piso: cerâmico;  
 Paredes: 01 parede em azulejos até o teto, demais com acabamento em massa fina;  
 Forro: acabamento em massa fina;  
 Janela; veneziana metálica de correr.

## QUARTO DE DESPEJO

Piso: cerâmico;  
 Paredes; acabamento em massa fina;  
 Forro: acabamento em massa fina;  
 Janela: sem janela.

## CONJUNTO LAZER – SANITÁRIO E SAUNA



## SALA

Piso: cerâmico;  
 Paredes: acabamento em massa fina;  
 Forro: laje pré-moldada aparente;  
 Janela: 02 basculantes metálicos e porta metálica de correr.

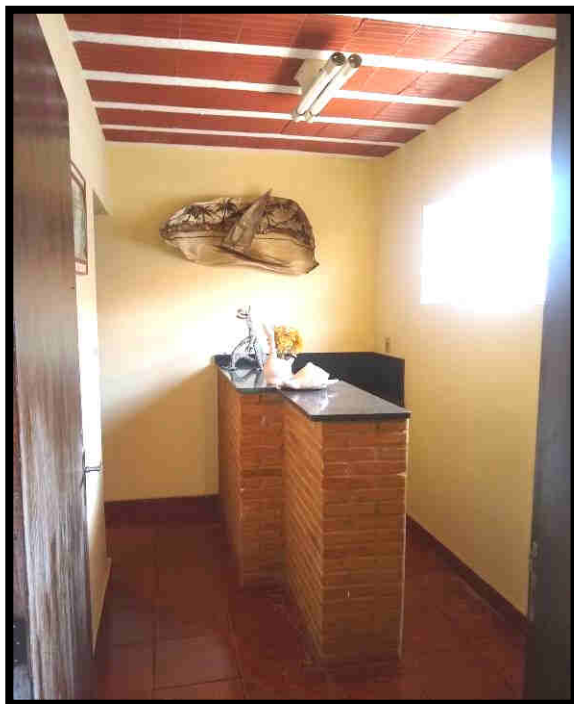
# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA



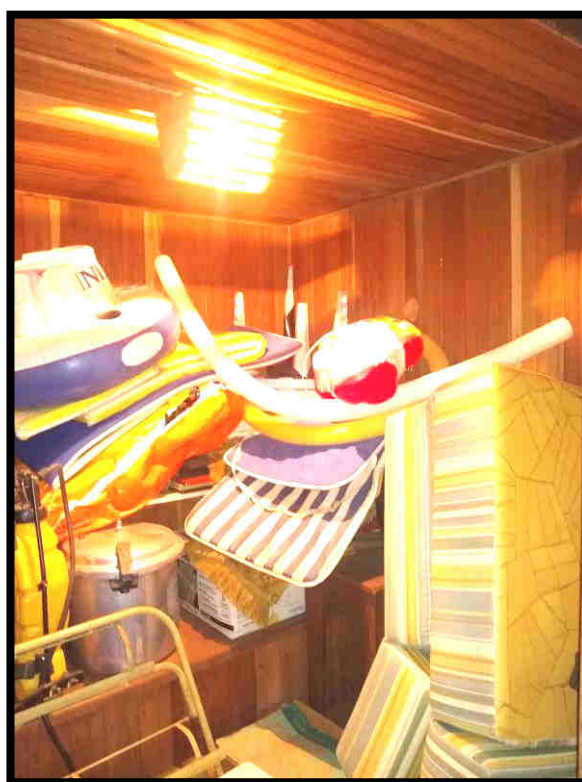
- 24 -

## COPA

Piso: cerâmico;  
Paredes: acabamento em massa fina;  
Forro: laje pré-moldada aparente;  
Janela: basculante metálico.

## SAUNA

Piso : cerâmico;  
Paredes: Acabamento em madeira;  
Forro: Acabamento em madeira.



## BOX DO CHUVEIRO - DA SAUNA

Piso: cerâmico;  
Paredes: azulejos até altura de 1,80m, restante da altura com acabamento em massa fina;  
Forro: acabamento em massa fina;

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 25 -



## ANTECÂMARA

Piso: cerâmico;  
 Paredes: azulejos até altura de 1,80m, restante da altura com acabamento em massa fina;  
 Forro: acabamento em massa fina;

## BOX DO CHUVEIRO

Piso: cerâmico;  
 Paredes: azulejos até altura de 1,80m, restante da altura com acabamento em massa fina;  
 Forro: acabamento em massa fina;  
 Janela: basculante metálico

## SANITÁRIO

Piso: cerâmico;  
 Paredes: azulejos até altura de 1,80m, restante da altura com acabamento em massa fina;  
 Forro: acabamento em massa fina;  
 Janela: basculante metálico.



# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

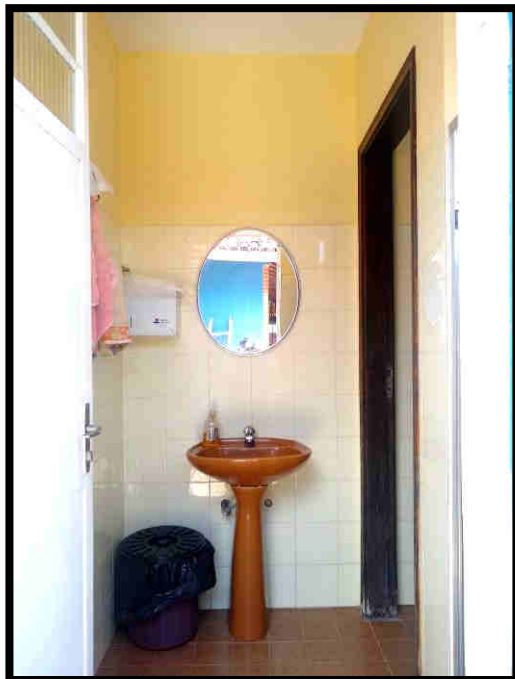
ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

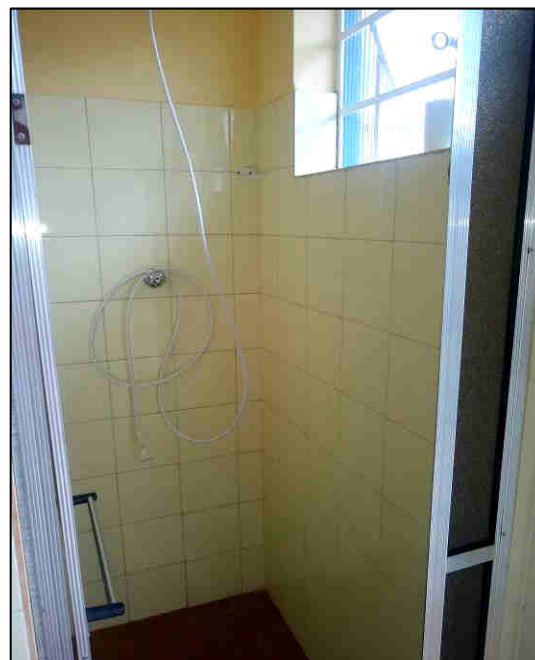
- 26 -

## BANHEIRO - DA PISCINA



### ANTECÂMARA

Piso: cerâmico;  
 Paredes: azulejos até altura de 1,80m,  
 restante da altura com acabamento em  
 massa fina;  
 Forro: acabamento em massa fina;



### BOX DO CHUVEIRO

Piso: cerâmico;  
 Paredes: azulejos até altura de 1,80m,  
 restante da altura com acabamento em  
 massa fina;  
 Forro: acabamento em massa fina;  
 Janela: basculante metálico

### SANITÁRIO

Piso: cerâmico;  
 Paredes: azulejos até altura de 1,80m, restante da altura com acabamento  
 em massa fina;  
 Forro: acabamento em massa fina;  
 Janela: basculante metálico.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

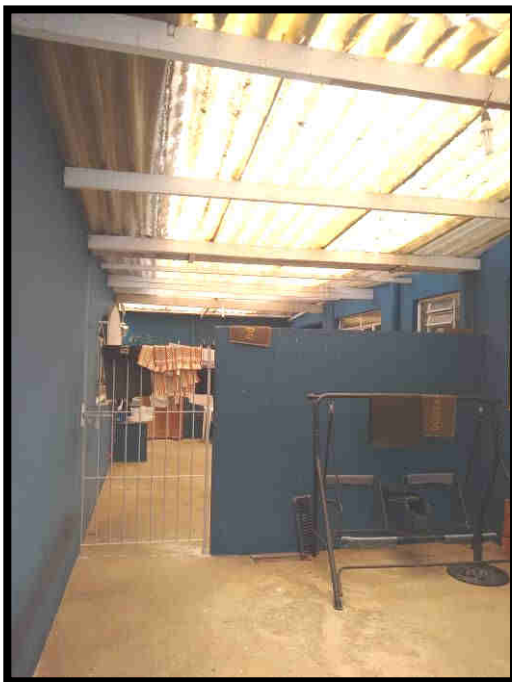
ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

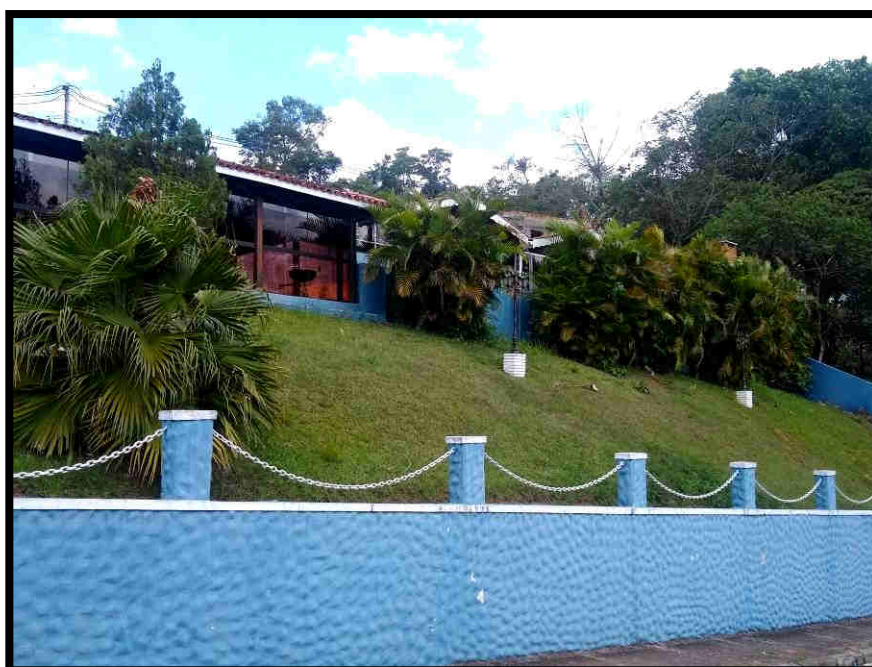
- 27 -

## COBERTURA - ENTRE EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL E EDÍCULA



Piso: concreto desempenado;  
 Cobertura: estruturada em madeira e recoberta com telhas onduladas de fibra de vidro.

## PAISAGISMO



# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

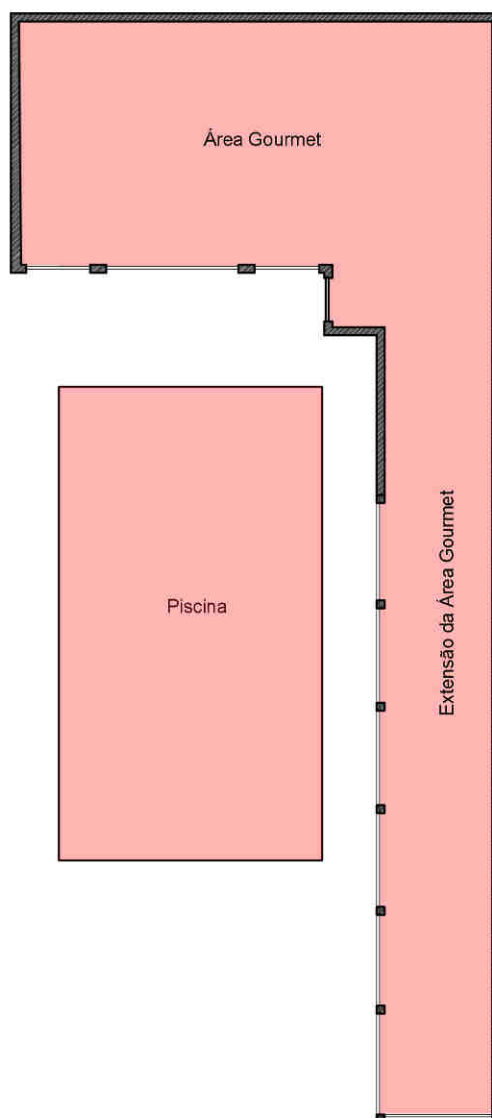
- 28 -

## 8.4 – IMÓVEL MATRICULADO NO CRI SOB Nº 3604

### DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias são compostas pelos seguintes itens:

- Área gourmet;
- Extensão da área gourmet;
- Piscina.



# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

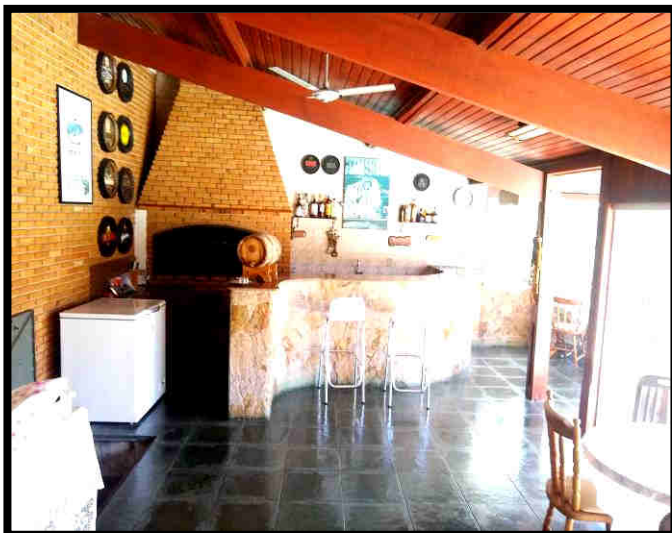
CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 29 -

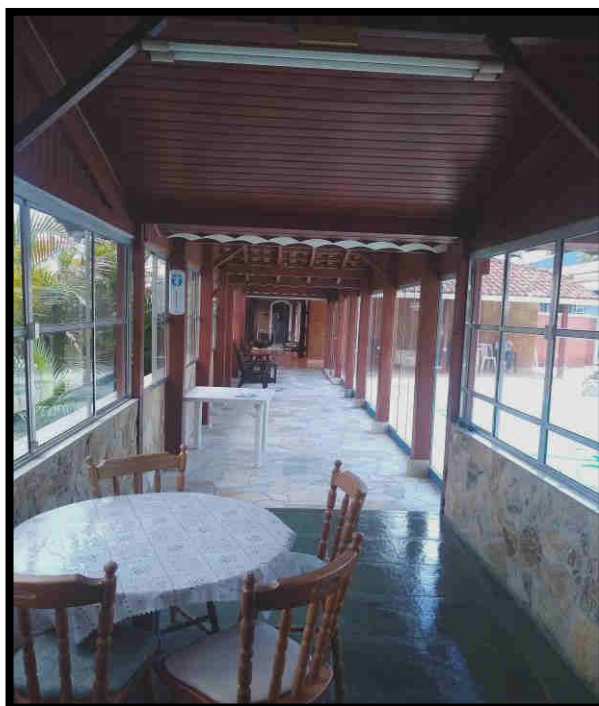
## ÁREA GOURMET

Edificação construída em alvenaria. Telhado estruturado em madeira e recoberto com telhas cerâmicas.



Piso: placas regulares ardósia;  
Paredes: 02 paredes em tijolos aparentes, a parede da pia em azulejos até o teto, fechamento voltado para a piscina em vidros temperados fixos;  
Balcão: altura de 1,15m revestido em pedras irregulares;  
Forro: inclinado em madeira

## EXTENSÃO DA ÁREA GOURMET



# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

-30-

Referida extensão liga a área gourmet, com a varanda do fundo da edificação residencial.

Piso: parte em placas regulares de ardósia e parte em pedras (do tipo mineira) irregulares;

Parede voltada para a piscina: parte com revestimento em pedra (do tipo mineira) irregulares encimada com vidros temperados e parte somente com vidros temperados.

Parede oposta a piscina: revestimento em pedra (do tipo mineira) irregulares encimada com janelas de alumínio de correr;

Forro: parte com forro de madeira e parte sem forro.

## PISCINA

Piscina construída em alvenaria e revestida em azulejos, com solário em pedra (do tipo mineira) irregulares.

Referida piscina possui cascata construída em pedras brutas.



Vista da piscina.

Ao fundo é mostrada a área gourmet

À direita é mostrada a extensão da área gourmet

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA



- 31 -

Vista da piscina.  
 Ao fundo da fotografia mostrada a varanda da edificação residencial.  
 À esquerda é mostrada a extensão da área gourmet.  
 Mostra, ainda a cascata.

## 9) – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

No presente item será apurado o valor de mercado do imóvel em pauta.

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

É importante ressaltar as características peculiares do imóvel em pauta.

O mesmo é formado supostamente por duas matrículas: 1.915 e 3.604 do Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia. Referidas matrículas estão assim descritas:

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PIRACAIA - S P	
Livro n.º 2	Registro Geral
Matrícula n.º 1915 em 17 de abril de 1979.	
IMÓVEL: LOTE DE TERRENO para edificação sem quaisquer benfeitorias sob n.º 4 da quadra 3, atualmente quadra "C" do loteamento denominado Jardim Alvorada, anteriormente "Vila Valbonoso", dentro do perímetro urbano - desta cidade, localizado a Trav. Benjamin Constant, esquina da Rua 11, desta cidade, medindo 12,5m. para a Rua 10; 16,3 em curva para a Rua 11, 8,00m. fazendo divisa com o lote n.º 2 da quadra 3 e 25,00m. fazendo divisa com o lote n.º 3 da mesma quadra, com a área superficial de 393,00m <sup>2</sup> cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n.º 00-25-0171-017-00 com valor venal de cr\$23.622,00.	

0450 e código 53D15F2.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

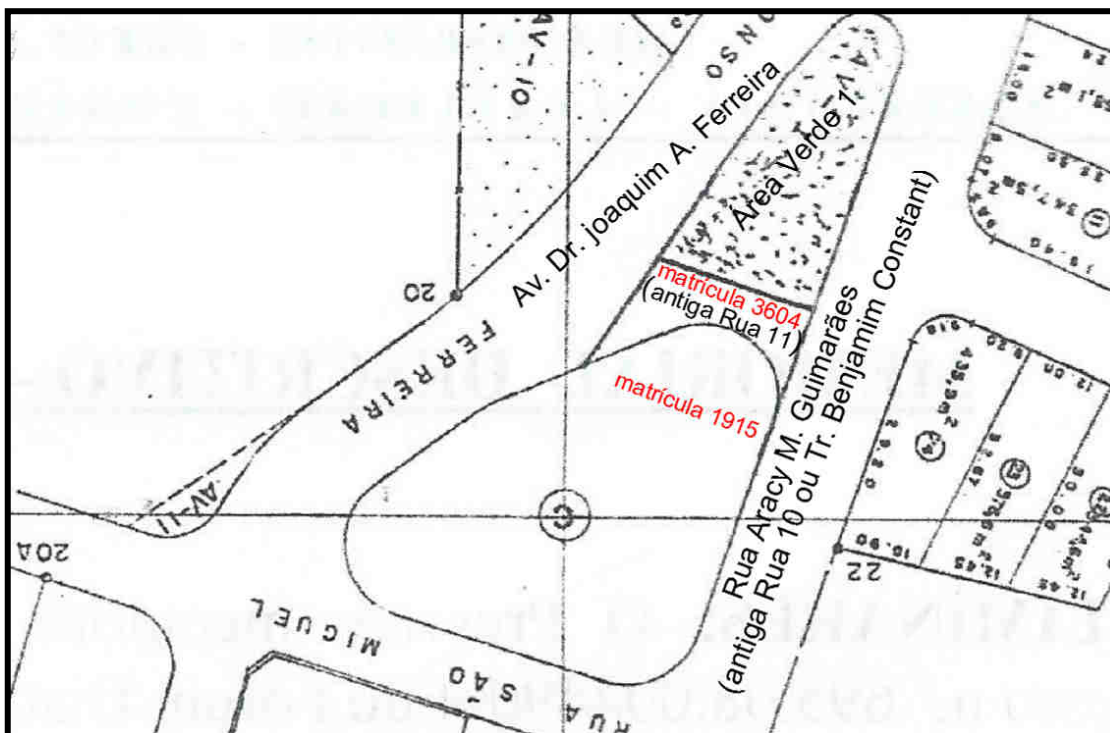
CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

<b>CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PIRACAIA - SP</b>		
Livro N.º 2	= CNS - 12.083-2 =	Registro Geral
Matrícula N.º 3604 em 23 de dezembro de 1.981 .		
<p>IMÓVEL: Uma faixa de terreno de formato irregular inaproveitável para o município, reservada a interligação das ruas Benjamin Constant e Av. Dr. Joaquim Afonso Ferreira, medindo 22,00 ( vinte e dois ) metros, do lado direito, confrontando com a área pública de uso comum; 30,00 ( trinta ) / metros do lado esquerdo confrontando com o imóvel de propriedade do Sr. Wilson Luiz Godoy; 13,00 ( treze ) metros confrontando com a rua Benjamin Constant, perfazendo um total de 147,00m<sup>2</sup>; do Jardim Alvorada, desta cidade .</p>		

No dia da vistoria, o Sr. Wilson Luiz Godoy - co-proprietário (pai do Requerido) afirmou que a residência foi edificada no terreno da matrícula 1.915 e que a parte da piscina e área gourmet foi edificada no terreno de matrícula 3.604.

Observando imagens da planta do loteamento que originou essas matrículas, temos a seguinte configuração:



Nota-se que as matrículas se originaram de uma parte da quadra C (Loteamento Jardim Alvorada) e área pública que provavelmente era reservada à antiga Rua 11.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 33 -

Observando o desenho da quadra C e antiga área pública, sobreposto à imagem de satélite do local, temos que não há um encaixe perfeito, assim como também não há encaixe perfeito das descrições das matrículas com a antiga planta do loteamento, conforme demonstrado à seguir:



# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

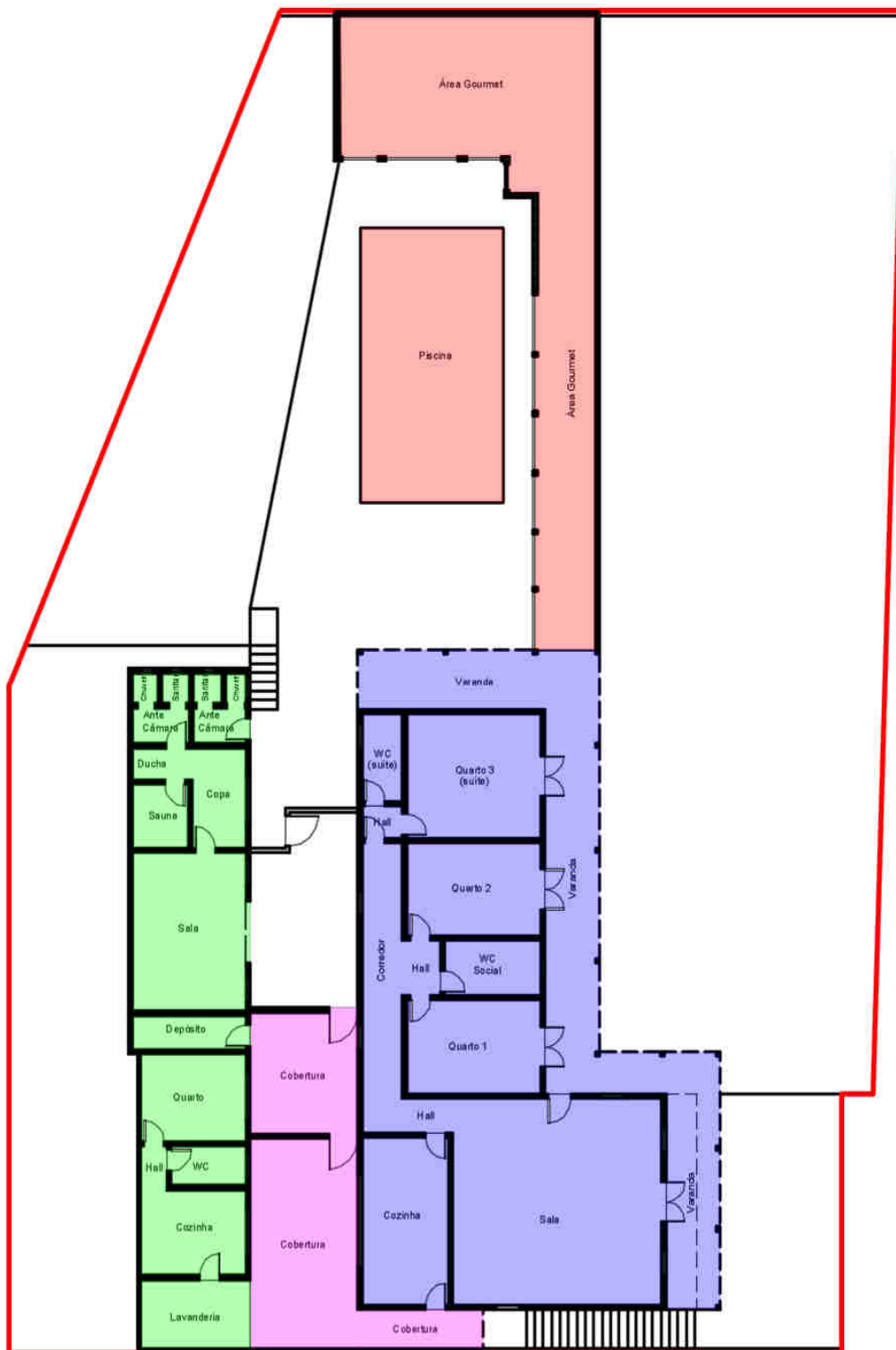
ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 34 -

O imóvel como um todo, tal como se apresentava no dia da vistoria, possui a seguinte configuração:



Áreas:

- Terreno: 1.198,00m<sup>2</sup>
- Construída: 515,53m<sup>2</sup>

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 35 -

Sobrepondo a imagem de satélite com o imóvel apurado em campo e com a estimativa da descrição das matrículas, temos a seguinte configuração:



Apurou-se que o imóvel efetivamente implantado no local não está em sintonia com as dimensões descritas nas matrículas em nome do Requerido (e outros). A área de terreno constante nas matrículas, somadas, representa 540,00m<sup>2</sup>, sendo que na realidade o imóvel na posse do Requerido (e outros) é de aproximadamente 1.198,00m<sup>2</sup>.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CORNELIO SCHMIDT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 10:06, sob o número WPRC20700301151. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001335-55.2017.8.26.0450 e código mqPBNFEMJ.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 36 -

Nota-se claramente que, apesar de existir conexões robustas, há um descompasso entre o que é de domínio e o que é de posse, sendo que o imóvel vistoriado possui área muito maior do que o descrito nas matrículas.

Mesmo não estando em perfeita sintonia com a documentação, apurou-se que o Requerido e demais proprietários exercem, há muitos anos, a posse mansa e pacífica do imóvel em pauta.

Salienta-se que, da forma como está edificado e murado o presente imóvel, **não é aconselhável efetuar a alienação em separado** no que diz respeito às matrículas envolvidas (1919 e 3604), uma vez que as edificações estão permeando de maneira indistinta os locais relacionados aos documentos. Não é possível saber com precisão o que está construído em qual documento. Na verdade está tudo unido ao que seria a somatória das matrículas com área excedente.

Faz-se necessária a retificação dessas matrículas, gerando duas novas descrições retificadas ou uma matrícula nova retificada e unificada, para se equalizar o domínio com o formato da posse atual.

Porém, é perfeitamente viável a avaliação (cálculo de valor de mercado) do imóvel tal que está configurado fisicamente, ou seja, um único bem.

À partir desta avaliação do imóvel como um todo, apenas por argumentação e continuidade das questões fáticas da presente Ação, pode-se atribuir, de maneira hipotética, o valor que representa cada matrícula.

Portanto, o valor do imóvel será calculado como bem único (como efetivado fisicamente) e posteriormente será atribuído a proporção de cada matrícula.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 37 -

## 9.1 - MÉTODO DE CÁLCULO

Os critérios adotados neste trabalho seguem Técnicas e Recomendações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, assim como do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”, admitindo-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços, permitindo o cálculo de estimativa de valor não tendencioso, estabelecendo-se intervalos de confiança e submetendo os dados a testes de hipóteses.

O valor unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins, além de sites de empresas especializadas. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 38 -

De acordo com o estabelecido no enquadramento ao item 9.2.1 da NBR 14653/2004 da ABNT, adotamos, para o tratamento estatístico das amostras e estimativas, as seguintes variáveis explicativas:

Avaliação da Residência: Área construída, Área de terreno, Índice Fiscal e Valor Unitário.

## **9.2 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Rua Aracy Marcondes Guimarães 131, Jardim Alvorada – Piracaia.

- Área Construída: 515,53m<sup>2</sup>
- Padrão Construtivo: Médio;
- Estado de Conservação: regular;
- Dormitórios: 04;
- Índice Fiscal: 22,8659;
- Área de terreno: 1.198,00m<sup>2</sup>.

## **9.3 – CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**

Será efetuado o cálculo do valor de mercado de venda do imóvel objeto do presente laudo:

## **PESQUISA DE PREÇOS (AMOSTRA) - VENDA**

Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 12 (doze) delas foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando, salientando a redução de 10% nos valores ofertados devido ao fator de elasticidade (especulação) existente na forma de negociação desses imóveis junto ao mercado imobiliário:

**"PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"****LUIZ CORNELIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

**ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA**

- 39 -

ELEMENTOS COMPARATIVOS - CASA - VALOR DE VENDA												
ELEMENTO	LOCAL	ANUNCIANTE	ÁREA CONSTR. (M2)	PADRÃO CONSTRUTIVO		TERRENO (M2)	INDICE FISCAL (R\$)	DORM.	ESTADO CONSERVAÇÃO		VALOR OFERTADO	VALOR OFERTADO REDUZIDO 10%
1	Jardim Alvorada	Site: www.Imovelweb.com.br (cod. 2948908788) -Boa Vista Imóveis - creci: 30670-J - Fone: (011)4036-6106	150,00	médio	2	300	22,8659	4	regular	2	R\$ 600.000,00	R\$ 540.000,00
2	Jardim Alvorada	Site: www.boavistaimoveis.com.br (cod. CA00110) -Boa Vista Imóveis - creci: 30670-J - Fone: (011)4036-6106	220,00	médio	2	535	22,4463	5	regular	2	R\$ 750.000,00	R\$ 675.000,00
3	Jardim Alvorada	Site: www.boavistaimoveis.com.br (cod. CA00029) -Boa Vista Imóveis - creci: 30670-J - Fone: (011)4036-6106	342,65	médio	2	365	22,8659	2	regular	2	R\$ 830.000,00	R\$ 747.000,00
4	Jardim Alvorada	Site: www.boavistaimoveis.com.br (cod. CA00104) -Boa Vista Imóveis - creci: 30670-J - Fone: (011)4036-6106	244,00	médio	2	724	22,4463	3	regular	2	R\$ 900.000,00	R\$ 810.000,00
5	Jardim Alvorada	Site: www.boavistaimoveis.com.br (cod. CA00070) -Boa Vista Imóveis - creci: 30670-J - Fone: (011)4036-6106	372,60	médio	2	724	22,4463	4	regular	2	R\$ 950.000,00	R\$ 855.000,00
6	Jardim Alvorada	Site: www.jeremiasrodrigues.com (cod. CA1953-JER) -Jeremias Rodrigues Imóveis - creci: 33442-J - Fone: (012) 3631-2858	493,00	médio	2	1147	22,8659	3	regular	2	R\$ 1.100.000,00	R\$ 990.000,00
7	Jardim Alvorada	Site: www.Imovelweb.com.br (cod. 2950823308) -Arbo Imóveis - creci: J6017 - Fone: (011)4003-3012	261,00	médio	2	300	22,8659	4	regular	2	R\$ 750.000,00	R\$ 675.000,00
8	Jardim Alvorada	Site: www.eliteimoveisatibaia.com.br (cod. CA01543) -Elite Imóveis - creci: 26.543-J - Fone: (011)4411-9884	340,00	médio	2	1000	22,8659	3	regular	2	R\$ 960.000,00	R\$ 864.000,00
9	Jardim Alvorada	Site: www.vivareal.com.br (cod. CA0366) -Kaesa Imóveis - creci: 27225-J - Fone: (011)4411-9559	236,00	médio	2	611	22,8659	4	regular	2	R\$ 550.000,00	R\$ 495.000,00
10	Jardim Alvorada	Site: www.vivareal.com.br (cod. CA2407) -Lopes e Paolillo Imóveis - creci: 100621F - Fone: (011)2427-9400	373,00	médio	2	733	22,8659	3	regular	2	R\$ 1.000.000,00	R\$ 900.000,00
11	Jardim Alvorada	Site: www.vivareal.com.br (cod. CA-458) -Zago Imóveis - creci: 32632-J - Fone: (011)97131-4480	300,00	médio	2	397	22,8659	3	regular	2	R\$ 670.000,00	R\$ 603.000,00
12	Centro	Site: www.vivareal.com.br (cod. CA00099) -Boa Vista Imóveis - creci: 30670-J - Fone: (011)4036-6106	196,00	médio	2	360	22,8659	3	regular	2	R\$ 590.000,00	R\$ 531.000,00

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 40 -

**Elemento 1**

Área Construída: 150,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$600.000,00  
 Ofertante: [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Boa Vista Imóveis.  
 Creci: 30670-J  
 Fone: (11) 4036-6106  
 Cód. Imovelweb.: 2948908788  
 Local: Jardim Alvorada.

**Elemento 2**

Área Construída: 220,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$750.000,00  
 Ofertante: [www.boavistaimoveis.com](http://www.boavistaimoveis.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Boa Vista imóveis.  
 Creci: 30670-J  
 Fone: (11) 4036-6106  
 Cód.: CA00110  
 Local: Jardim Alvorada.

**Elemento 3**

Área Construída: 342,65m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$830.000,00  
 Ofertante: [www.boavistaimoveis.com](http://www.boavistaimoveis.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Boa Vista imóveis.  
 Creci: 30670-J  
 Fone: (11) 4036-6106  
 Cód.: CA00029  
 Local: Jardim Alvorada.

**Elemento 4**

Área Construída: 244,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$900.000,00  
 Ofertante: [www.boavistaimoveis.com](http://www.boavistaimoveis.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Boa Vista imóveis.  
 Creci: 30670-J  
 Fone: (11) 4036-6106  
 Cód.: CA00104  
 Local: Jardim Alvorada.

**Elemento 5**

Área Construída: 372,60m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$950.000,00  
 Ofertante: [www.boavistaimoveis.com](http://www.boavistaimoveis.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Boa Vista imóveis.  
 Creci: 30670-J  
 Fone: (11) 4036-6106  
 Cód.: CA00070  
 Local: Jardim Alvorada.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 41 -

**Elemento 6**

Área Construída: 493,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$1.00.000,00  
 Ofertante: [www.jeremiasrodrigues.com](http://www.jeremiasrodrigues.com) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Jeremias Rodrigues imóveis.  
 Creci: 33442-J  
 Fone: (12) 3631-2858  
 Cód.: CA1953-JER  
 Local: Jardim Alvorada.

**Elemento 7**

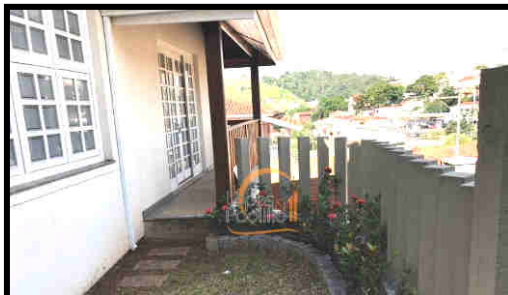
Área Construída: 261,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$750.000,00  
 Ofertante: [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Arbo Imóveis.  
 Creci: J6017  
 Fone: (11) 4003-3012  
 Cód. Imovelweb.: 2950823308  
 Local: Jardim Alvorada.

**Elemento 8**

Área Construída: 340,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$960.000,00  
 Ofertante: [www.eliteimoveisatibaia.com.br](http://www.eliteimoveisatibaia.com.br)  
 (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Elite Imóveis.  
 Creci: 26.543-J  
 Fone: (11) 4411-9884  
 Cód.: CA01543  
 Local: Jardim Alvorada.

**Elemento 9**

Área Construída: 236,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$550.000,00  
 Ofertante: [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Kaesa Imóveis.  
 Creci: 27225-J  
 Fone: (11) 4411-9559  
 Cód. Viva Real: CA0366  
 Local: Jardim Alvorada.

**Elemento 10**

Área Construída: 373,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$1.000.000,00  
 Ofertante: [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Lopes e Paolillo Imóveis.  
 Creci: 100621F  
 Fone: (11) 2427-9400  
 Cód. Viva Real: CA2407  
 Local: Jardim Alvorada.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

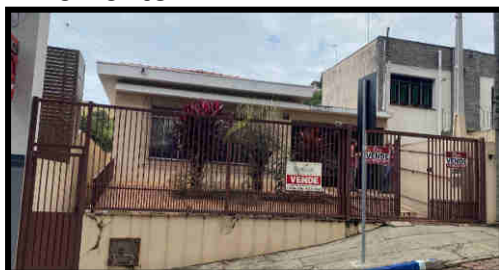
- 42 -

## Elemento 11



Área Construída: 300,00m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$670.000,00  
 Ofertante: [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Zago Imóveis.  
 Creci: 32632-J  
 Fone: (11) 97131-4480  
 Cód. Viva Real: CA-458  
 Local: Jardim Alvorada.

## Elemento 12



Área Construída: 196m<sup>2</sup>  
 Valor Ofertado: R\$590.000,00  
 Ofertante: [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br) (Novembro/2020)  
 Imobiliária: Boa Vista imóveis.  
 Creci: 30670-J  
 Fone: (11) 4036-6106  
 Cód.Imovelweb: CA00099  
 Local: Centro.

## MODELO DE REGRESSÃO - VENDA

Neste item, será apresentado o modelo de Regressão Linear adotado para a avaliação em pauta, com determinação do respectivo valor de mercado.

Modelo: avaliação de imóvel residencial  
 Data de referência: Novembro de 2020.

Dados do modelo:	12
Dados utilizados:	12
Variáveis do modelo:	4
Variáveis utilizadas:	4

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,835715963	0,890370649
Coef. de determinação	0,69842117	0,792759893
Desvio padrão	4,80266E-05	278,6201248

Normalidade:	[ 83, 91, 100]
--------------	----------------

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNELIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Area Terreno	599,67	300,00	1.147,00	0,00	-0,81	44,18	x
Indice fiscal	22,76	22,45	22,87	0,00	1,81	10,76	x
Area Construida	0,00	0,00	0,01	-0,05	-3,37	0,98	1/x
Valor unitário	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,45	18,64	1/y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado	F calculado
Explicada	4,27337E-08	3	1,424E-08	6,175686978
Não explicada	1,84525E-08	8	2,307E-09	
Total	6,11862E-08	11		

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Area Terreno	Numérica	Quantitativa	Area do terreno medida em m <sup>2</sup>	sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Simples, 2 -	não
Indice fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade	não
Area Construida	Numérica	Quantitativa	Area construida medida em m <sup>2</sup>	sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Necessitando de reparos, 2 -	não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m <sup>2</sup> )	sim

**Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8357160 / 0,8903706
Coefficiente de determinação:	0,6984212
Fisher - Snedecor:	6,18
Significância do modelo (%):	0,05

**Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	83%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	91%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CORNELIO SCHMIDT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 10:06, sob o número WPRC20700301151. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001335-55.2017.8.26.0450 e código mqPBNFEMJ.

**"PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"****LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 44 -

**Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

**Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	6,176
Não Explicada	0,000	8	0,000	
Total	0,000	11		

**Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

1/Valor unitário = -0,002573089835 -5,564927718E-008 \* Area Terreno +0,0001403996441 \* Indice fiscal -0,04959793638 / Area Construida

**Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Terreno	x	-0,81	44,18
Indice fiscal	x	1,81	10,76
Area Construida	1/x	-3,37	0,98
Valor unitário	1/y	-1,45	18,64

**Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area Terreno	Isoladas	Influência
Indice fiscal	-0,13	0,00
Area Construida	-0,64	0,61
Valor unitário	0,29	0,28

Correlações parciais para Indice fiscal	Isoladas	Influência
Area Construida	-0,01	0,35
Valor unitário	0,39	0,54

Correlações parciais para Area Construida	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,72	0,77

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

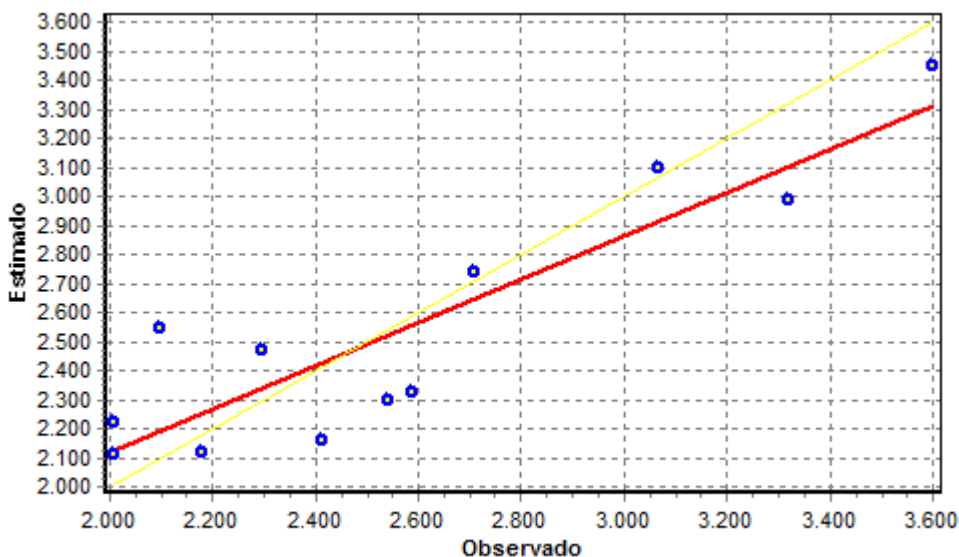
**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

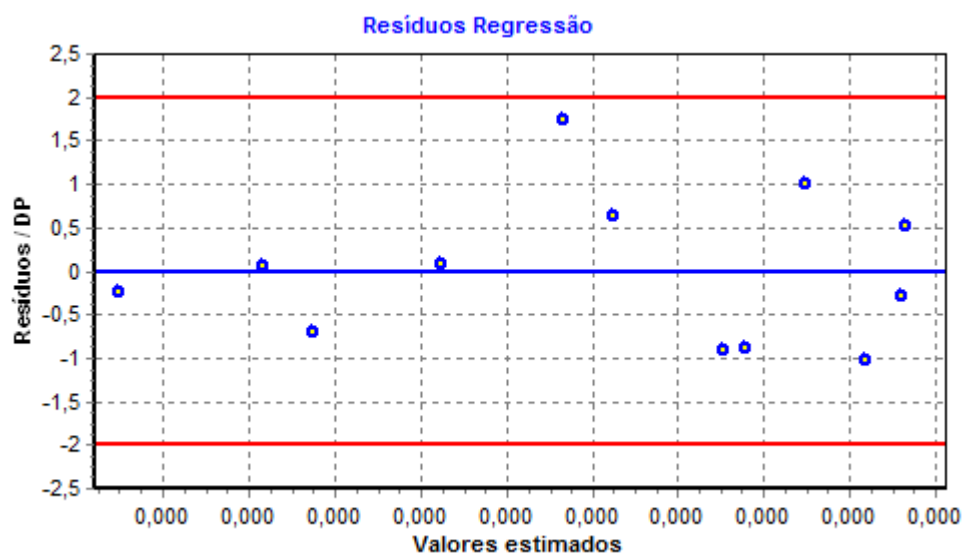
CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

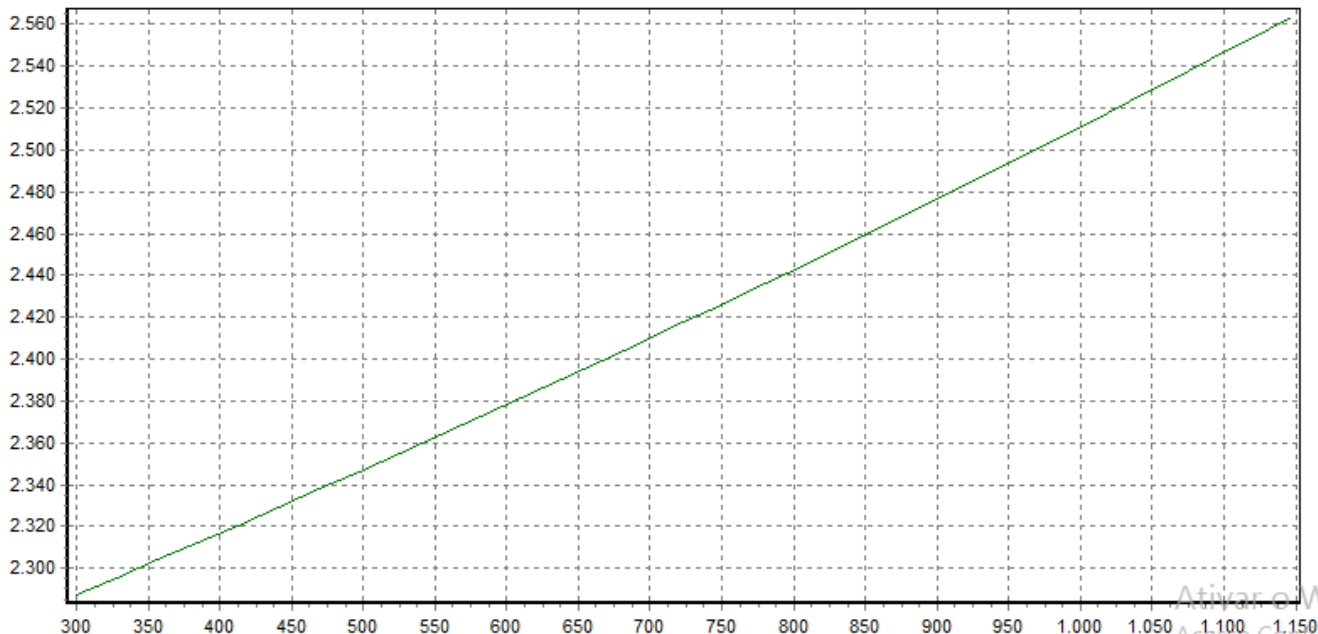
**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

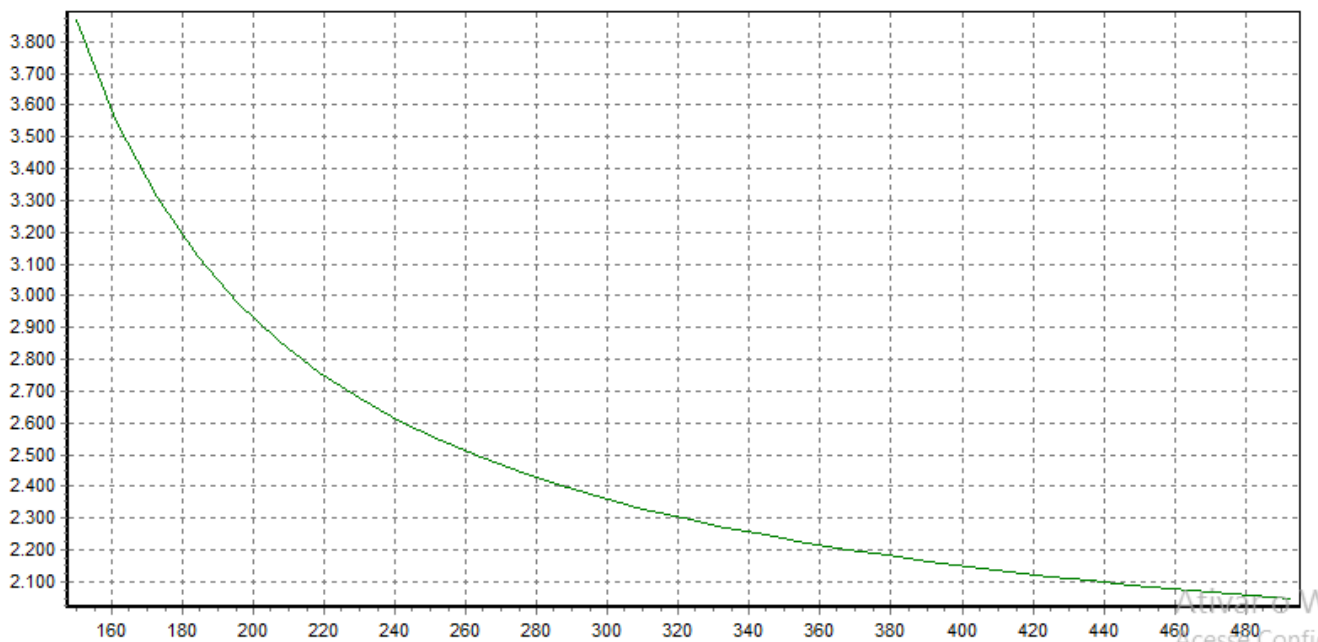
CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

Estimativa p/Area Terreno



Estimativa p/Area Construida



**"PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"****LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 47 -

**PROJEÇÃO DE VALORES**

Valor estimado	Unitário	Total
Médio	<b>2.105,38</b>	<b>1.085.386,55</b>
Mínimo (9,68%)	1.901,57	980.316,38
Máximo (12,00%)	2.358,11	1.215.676,45
Campo de arbitrio	Unitário	Total
Mínimo (15%)	1.789,57	922.577,02
Máximo(15%)	2.421,18	1.248.190,93
Intervalo de Confiança	Unitário	Total
Mínimo (9,68%)	1.901,57	980.316,38
Máximo (12,00%)	2.358,11	1.215.676,45
Intervalo de Predição	Unitário	Total
Mínimo (15,06%)	1.788,29	921.917,14
Máximo (21,55%)	2.559,15	1.319.318,60
Resultado final	Unitário	Total
Valor adotado	<b>2.105,38</b>	<b>1.085.386,55</b>
Variável base	515,53	

**VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**

O valor de mercado para venda do presente imóvel, conforme cálculos e fundamentações preconizadas pela Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2 monta à :

Valor Unitário Médio Calculado: R\$2.105,38/m<sup>2</sup>

Valor do Imóvel Avaliando: 515,53m<sup>2</sup> x R\$2.105,38/m<sup>2</sup> = R\$1.085.386,55

Valor Arredondado:

**R\$1.085.400,00 (Um Milhão e Oitenta e Cinco Mil e Quatrocentos Reais).**

Data Base: Novembro/2020

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 48-

## ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte II da NBR 14653-2, atualizada em 2011, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

Este laudo foi avaliado segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme descrição abaixo:

**Tabela 1 da NBR 14563-2:2011 Grau de fundamentação (Regressão Linear)**

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				<b>1</b>

**Tabela 5 da NBR 14563-2:2011 - Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores ou da utilização da inferência estatística**

Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%



## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

O presente trabalho, AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA, é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "**Grau III**" quanto à precisão do valor do imóvel, com amplitude de 21,68% do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CORNELIO SCHMIDT e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2020 às 10:06, sob o número WPRC20700301151. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001335-55.2017.8.26.0450 e código mgPBNFJM.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

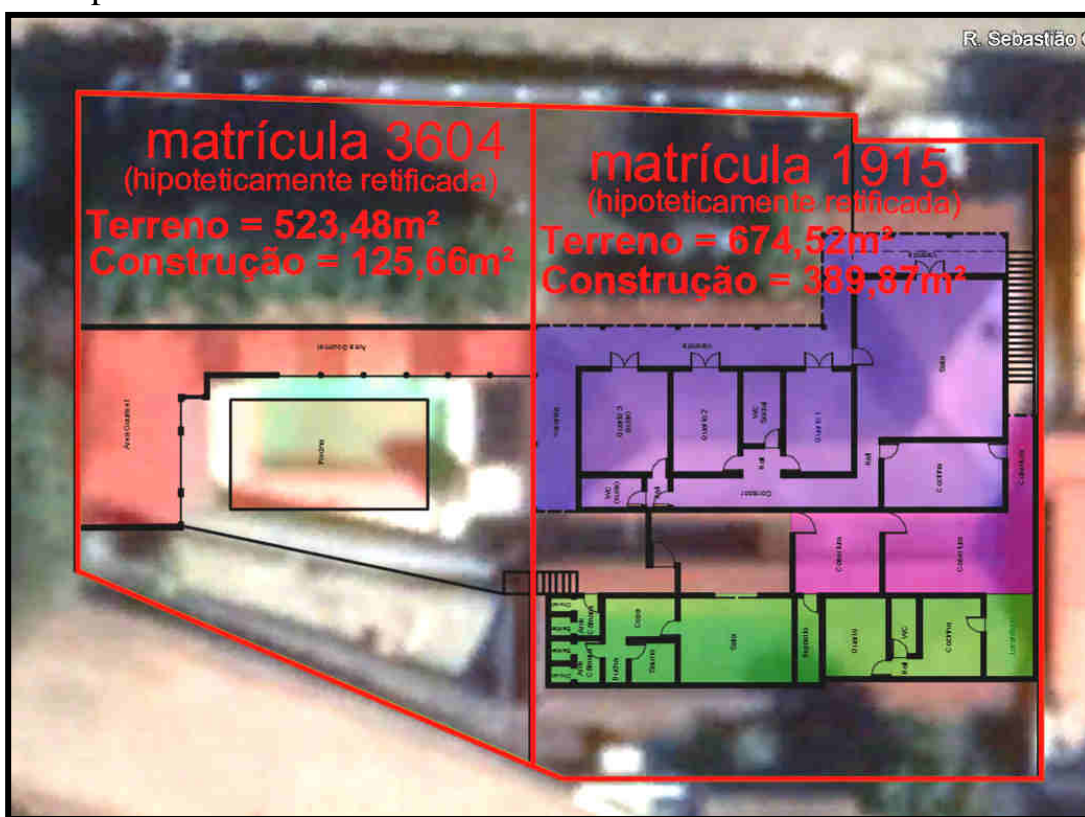
CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 50 -

## 9.4 – VALOR EM SEPARA DO IMÓVEL

Apenas por argumentação, assim como procurar responder às questões fáticas, será calculado o valor do imóvel, em separado, tendo em vista um cenário hipotético onde as referidas matrículas estão devidamente retificadas e regularizadas, equiparando os documentos dominiais com as áreas físicas realmente ocupadas:



### VALOR DO IMÓVEL DE MATRÍCULA N.º 1915:

- Valor unitário: R\$2.105,38/m<sup>2</sup>

- Área construída: 389,87m<sup>2</sup>

Valor de mercado: R\$2.105,38/m<sup>2</sup> x 389,87m<sup>2</sup> = R\$820.824,50

Valor Arredondado:

**R\$820.800,00 (Oitocentos e Vinte Mil e Oitocentos Reais).**

Data Base: Novembro/2020

**"PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"****LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 51 -

VALOR DE PENHORA (25%) – MATRÍCULA 1.915:

R\$820.800,00 X 0,25 = R\$205.200,00

**R\$205.200,00 (Duzentos e Cinco Mil e Duzentos Reais).***Data Base: Novembro/2020*VALOR DO IMÓVEL DE MATRÍCULA N.º 3.604:- Valor unitário: R\$2.105,38/m<sup>2</sup>- Área construída: 125,66m<sup>2</sup>Valor de mercado: R\$2.105,38/m<sup>2</sup> x 125,66m<sup>2</sup> = R\$264.562,05

Valor Arredondado:

**R\$264.600,00 (Duzentos e Sessenta e Quatro Mil e Seiscentos Reais).***Data Base: Novembro/2020*VALOR DE PENHORA (50%) – MATRÍCULA 3.604:

R\$264.600,00 X 0,50 = R\$132.300,00

**R\$132.300,00 (Centro e Trinta e Dois Mil e Trezentos Reais).***Data Base: Novembro/2020*

Obs.: Referidos valores individuais são apenas didáticos, uma vez que não é possível, ou indicado, a venda em separado no que respeito às matrículas envolvidas (1915 e 3604), uma vez que as edificações estão permeando de maneira indistinta os locais relacionados aos documentos, que também não representam a área total de terreno ocupada. Para uma alienação em separado, de forma justa, faz-se necessário a anterior retificação dessas matrículas gerando duas novas descrições retificadas, para se equalizar o domínio com o formato da posse atual.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 52 -

## 10) – RESPOSTAS AOS QUESITOS

### 10.1 – QUESITOS DO REQUERIDO (Folhas 345/346)

*1 – Descrever, pormenorizadamente, o imóvel objeto da presente ação;*

*1.a) – Indicação de suas metragens;*

*1.b) – A sua localização;*

*1.c) – A topografia do terreno;*

*1.d) – E demais características que possam interessar ao perfeito esclarecimento da causa;*

RESPOSTA: Vide capítulo 8 do presente Laudo.

*2 – Existe construção no imóvel? Se positivo, quais as características?*

RESPOSTA: Sim, vide capítulo 8 do presente Laudo.

*3 – Ainda quanto a construção, se trata de imóvel de alto, médio ou baixo padrão?*

RESPOSTA: Padrão Médio.

*4 – A construção está totalmente inserida na matrícula nº 3604? Se negativo, há possibilidade de desdobro?*

RESPOSTA: Tanto a Matrícula 3.604 quanto a Matrícula 1.915 possuem descrições que não condizem com a área real ocupada e necessitam passar por processo de retificação.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 53 -

5 – *Quais as características da região onde se localiza o imóvel e quais os serviços públicos disponibilizados?*

RESPOSTA: Vide capítulo 8 do presente Laudo.

6 – *Informar se a região possui imóveis de baixo, médio ou alto padrão;*

RESPOSTA: A maioria dos imóveis apresentam Padrão Médio.

7 – *Informar qual o preço médio do m<sup>2</sup>, praticado no mercado, para imóveis na mesma região;*

RESPOSTA: O preço médio unitário para venda do imóvel com características semelhantes ao imóvel objeto da presente avaliação monta a R\$2.105,38/m<sup>2</sup>.

8 – *Informar o preço médio de venda do imóvel praticado no mercado.*

RESPOSTA: O valor médio de venda para o imóvel objeto da presente avaliação, como um corpo único, monta a R\$1.085.400,00.

## **10.1 – QUESITOS DO AUTOR (Folhas 348/349)**

1) *O exequente foi comunicado do dia e da hora do ato pericial, em atendimento ao disposto no art. 431-A, do CPC?*

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 54 -

RESPOSTA: A data e hora da vistoria foram comunicadas, com antecedência às partes do presente processo, de forma oficial, conforme se observa em petição de agendamento encartada às folhas 403 dos autos, assim como em certidão em folhas subseqüentes.

2) *O Perito Oficial já prestou serviços para o exequente, ou para o executado?*

RESPOSTA: Não.

3) *Já fez avaliação do mesmo imóvel em outro processo? Em caso positivo, em que ano ocorreu? Houve alguma alteração, ou acréscimo construtivo no mesmo, que seja impeditivo de ser novamente alienado em Hasta pública?*

RESPOSTA: Esse engenheiro atuou como perito nomeado no processo nº 0001113-71-1998.8.26.0450 da 1ª Vara Civil da Comarca de Piracaia, elaborando o Laudo Avaliatório referente ao mesmo imóvel (ou parte) do presente processo. Este trabalho foi executado há mais de 15 anos, sendo que esse engenheiro não mais possui qualquer arquivo ou cópia física do mesmo para tecer alguma análise. Aparentemente, apenas de memória, não se observou, no presente momento, a existência de alterações físicas relevantes no imóvel em pauta.

4) *Sobre quais matrículas, e em que percentual foi deferida a penhora?*

RESPOSTA: A Penhora foi deferida sobre a Matrícula n.º 1.915, no percentual de 25%; e sobre a Matrícula n.º 3.604, no percentual de 50%.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 55 -

5) *Os imóveis a que se referem as matrículas são contíguos? Em caso positivo, há alguma divisão física entre eles?*

RESPOSTA: Os imóveis são contíguos, representando um único imóvel ocupado, não havendo divisão física entre eles.

6) *O imóvel é subdividido em Área residencial e Área de lazer? Em caso positivo, é possível estimar a época de construção de ambas? Existe acesso independente para cada uma dessas áreas? Em caso negativo, é possível implantar acesso separado para cada uma delas?*

RESPOSTA: Não há divisão física no imóvel em pauta, representando um único imóvel ocupado, porém há claramente a localização de área de lazer na porção à direita e área residencial à esquerda (de quem da Rua Aracy Marcondes Guimarães olha para o terreno), mas sem a existência de separação física entre ambas. As edificações foram construídas pelo menos há mais de 20 anos. Caso seja necessário, existe a possibilidade de construção de acesso em separado para suposta Área de Lazer, porém não se trata de ação simples.

7) *Qual o valor de mercado dos imóveis penhorados? Há a possibilidade de avaliação de cada um, em separado? Em caso positivo, quais os valores?*

RESPOSTA: O valor médio de venda para o imóvel objeto da presente avaliação, como um corpo único, monta a R\$1.085.400,00. Em separado, os valores obtidos foram: Matrícula n.º 1.915 monta à R\$820.800,00; Matrícula n.º 3.604 monta à R\$264.600,00. Salienta-se que o imóvel se apresenta fisicamente unido, além das matrículas não estarem com descrições correspondentes às áreas sob posse, sendo desaconselhável a alienação em separado das mesmas antes de processo de retificação das documentações registrarias.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

---

- 56 -

8) *É viável a venda em Hasta pública separadamente, ou se torna mais atrativa a alienação integral do imóvel?*

RESPOSTA: Esse perito entende ser desaconselhável a venda em separado dos imóveis em pauta sem que antes tenha ocorrido a efetiva retificação da documentação. Da forma como se encontra o imóvel e as documentações no presente momento, é mais atrativa e aconselhável a alienação de forma integral do presente imóvel.

9) *Requer que o Sr. Perito preste todas as informações que achar necessárias para o esclarecimento da matéria suscitada*

RESPOSTA: Vide inteiro teor do presente Laudo de Avaliação.

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

- 57 -

## 11) - CONCLUSÃO

De acordo com vistorias realizadas no local, informações e documentos encartados aos Autos, bem como estudo minucioso dos diversos parâmetros de cálculo envolvidos no presente trabalho, apurou-se os seguintes valores de mercado para o imóvel em questão,

### VALOR DO IMÓVEL TOTAL:

**R\$1.085.400,00**

**(Um Milhão e Oitenta e Cinco Mil e Quatrocentos Reais)**

*Data Base: Novembro/2020.*

### VALOR CORRESPONDENTE À MATRÍCULA 1.915:

**R\$820.800,00**

**(Oitocentos e Vinte Mil e Oitocentos Reais)**

*Data Base: Novembro/2020.*

### VALOR CORRESPONDENTE À MATRÍCULA 3.604:

**R\$264.600,00**

**(Duzentos e Sessenta e Quatro Mil e Seiscentos Reais)**

*Data Base: Novembro/2020.*

# "PERÍCIAS E AVALIAÇÕES"

**LUIZ CORNÉLIO SCHMIDT**

ENG. CIVIL - CORRETOR

CREA 0600493136 - CRECI 47.371

ASSESSORIA - AVALIAÇÃO - CONSULTORIA - PERÍCIA

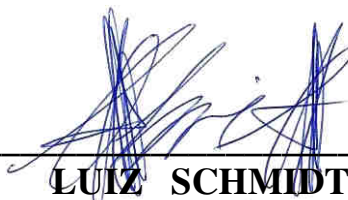
---

- 58 -

## 12) - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer ou a informar, encerramos nosso Laudo de Avaliação que é composto de 58 folhas digitadas de um só lado, todas por nós rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Atibaia, 01 de Dezembro de 2020.



---

**LUIZ SCHMIDT**  
- Perito Judicial -