



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

PROCESSO: 1001696-52.2016.8.26.0565

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **BANCO BRADESCO S.A.** em face de **COMÉRCIO DE TINTAS MORAES E GIMENEZ LTDA.**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO





I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se às nuas-propriedades do apartamento nº 51 e do box nº 05 do Edifício Deolinda A.G. Favano, situado na Rua Rio de Janeiro nº 505 – Bairro Oswaldo Cruz - São Caetano do Sul – SP (Matrículas nºs 8.364 e 8.635 do 2º C.R.I de São Caetano do Sul - fls. 292 a 303 dos autos).

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado dos imóveis. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Ibape/SP o valor de mercado é definido como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo os imóveis deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados das titularidades, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

Os valores das nuas-propriedades dos imóveis serão determinados para o mês de julho de 2021.



II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O Edifício Deolinda A.G. Favano, onde situam-se as unidades avaliandas, situa-se na Rua Rio de Janeiro nº 505 – Bairro Oswaldo Cruz - São Caetano do Sul – SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aero foto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.





Este local é classificado como “Z1” – Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade Demográfica - de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo (Zoneamento), como indicado a seguir.



ZONEAMENTO ESTRATÉGICO DE SÃO CAETANO DO SUL
 LEGENDA - ZONAS

- Z-1 (PRED. RES. ALTA DENS. DEM.)
- Z-2 (ESTR. RES. BAIXA DENS. DEM.)
- Z-3 (PRED. RES. MÉDIA/BAIXA DENS. DEM.)
- Z-4 (PRED. RES. BAIXA DENS. DEM.)
- Z-5 (USO MISTO DE MÉDIA DENS. DEM.)
- Z-6 (EXPANSÃO DEMOGRÁFICA)
- Z-7 (PRINCIPAL CENTRO COMERCIAL)
- Z-8 (PREDOMINÂNCIAS INDUSTRIAL E COMERCIAL)
- Z-9 (INSTITUCIONAIS)
- Z-10 (CENTRO EMPR. B. CERÂMICA)
- Z-11 (PRED. RES. MÉDIA/ALTA DENS. DEM.)
- Z-12 (ESPECIAL DE VERTICALIZAÇÃO)
- Z-13 (MISTA P/DESENV. SOCIO-ECON. DE INT. PÚBLICO)
- ZUD (USO DIVERSIFICADO)
- ZUPI (USO PRED. INDUSTRIAL)

(Assinatura)



II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Os imóveis situam-se no Bairro Osvaldo Cruz, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio a superior e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pelas classes média e alta.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situam as unidades avaliadas apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia acompanha a declividade natural da via.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.



II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro-descrito, encontra-se erigido o Edifício Deolinda A.G. Favano, o qual é composto por: 2 subsolos, pavimento térreo e 14 pavimentos elevados, contendo um apartamento cada.

No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, localiza-se salão de festas.

O Condomínio conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto.

A unidade avalianda situa-se no 5º andar e é identificada pelo nº 51. É composta por 2 salas, circulação, 3 suítes, lavabo, cozinha, área de serviço e dependências de empregada.

De acordo com Matrícula nº 8.364 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul (fls. 300 a 303 dos autos), o apartamento nº 51 possui área útil de 160,142 m², área comum de 16,72 m², totalizando a área de 176,86 m².

De acordo com Matrícula nº 8.365 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul (fls. 292 a 298 dos autos), o box nº 05 possui área útil de 20,00 m², área comum de 29,07 m², totalizando a área de 49,07 m².

Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

- **Sala, Circulação e Dormitórios;**

- pisos: madeira;
- forros: laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio.



- **Cozinha, Banheiros e Área de Serviço;**

- pisos: cerâmica;
- forros: gesso / laje revestida com moldura;
- paredes: azulejos;
- caixilhos: alumínio.

O edifício em tela aparenta ter sido construído há 40 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio", do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.



1 – Vista da Rua Rio de Janeiro.





2 – Vista da Rua Rio de Janeiro.





3 – Vista do Edifício.





4 – Hall do térreo.



[Handwritten signature]



5 – Hall do Pavimento.



[Handwritten signature]



6 – Sala.



[Handwritten signature]



7 – Cozinha.





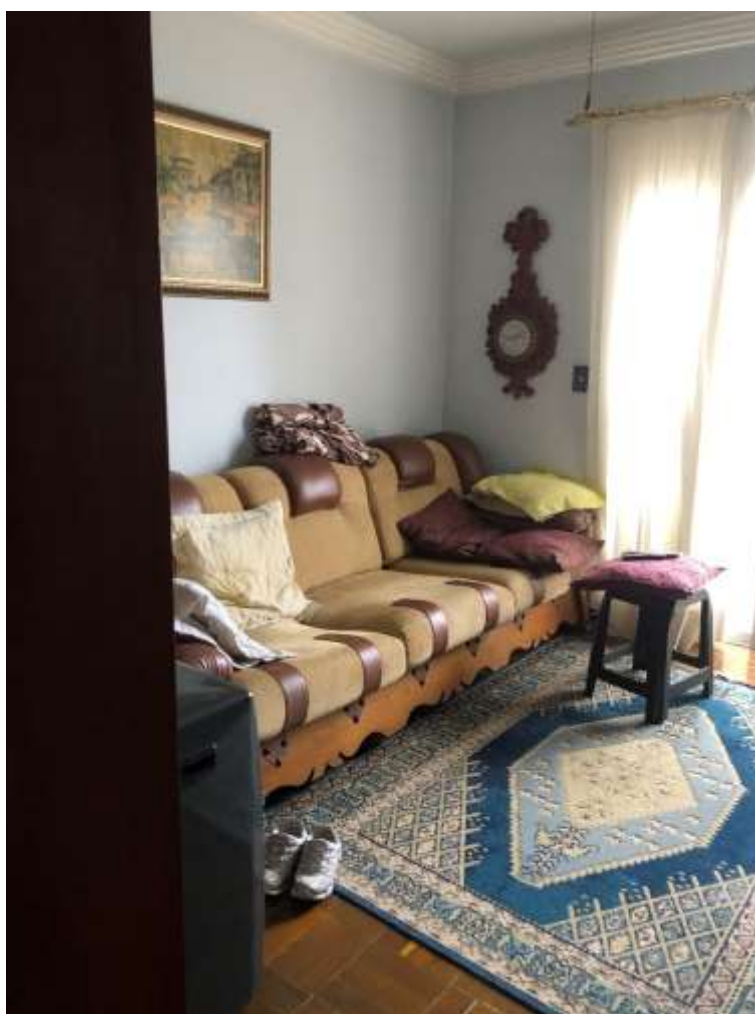
8 – Área de Serviço.



[Handwritten signature]



9 – Sala.



[Handwritten signature]



10 – Banheiro.



[Handwritten signature]



11 – Terraço.



[Handwritten signature]



12 – Dormitório.





13 – Banheiro.



[Handwritten signature]



III. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS IMÓVEIS

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

8



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, buscando-se alcançar grau I de fundamentação e precisão, como explicitado na norma já referida “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”.



III.2. VALORES DOS IMÓVEIS

Os Valores dos Imóveis serão determinados com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2014).
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002” e “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Abril/2.007.



e) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002”.

f) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

g) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua Rio de Janeiro, 505 apto. 51		Área útil (m²): 160,142		Vagas: Dorm.: 2
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: C Regular		FOC: 0,547

(Handwritten signature)



Elemento Comparativo nº 1					
Endereço: Rua Rio de Janeiro, 505			Valor : R\$ 850.000,00		Tipo: transação 1,00
Fonte: No local			Área útil (m²): 160,142		Vagas: 2
Setor:			IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Dorm.: 3
Fator Padrão: 1,926			Idade: 40 anos		Padrão: Superior
Estado de Conservação: C			Regular		FOC: 0,547

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço: Rua Rio de Janeiro, 335			Valor : R\$ 850.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Pró Imóveis - (11) 94123-9900			Área útil (m²): 80		Vagas: 2
Setor:			IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Dorm.: 2
Fator Padrão: 2,406			Idade: 3 anos		Padrão: Superior
Conservação: B			entre novo e regular		FOC: 0,977

Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Rua Rio de Janeiro, 545			Valor : R\$ 895.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Pró Imóveis - (11) 94123-9900			Área útil (m²): 108		Vagas: 2
Setor:			IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Dorm.: 3
Fator Padrão: 2,172			Idade: 3 anos		Padrão: Superior
Conservação: B			entre novo e regular		FOC: 0,977

4



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

% Terreno = 0,2 % Construção = 0,8		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benef.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padraval/H	J = %C.x(I-1)xF	K = F+J
1	850.000,00	180,142	4.718,50	1,000	4.718,50	Superior	1,926	1,000	0,00	4.718,50
2	850.000,00	100	8.500,00	0,900	7.650,00	Superior	2,406	0,800	-1.220,95	6.429,05
3	895.000,00	128	6.992,19	0,900	6.292,97	Superior	2,172	0,887	-570,19	5.722,78

Fator Foc							Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benef.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %conx(O-1)xF	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S-1)xF	U = F+T
1	40	C	0,547	1,000	0,00	4.718,50	1,00	1,000	0,00	4.718,50
2	3	B	0,977	0,560	-2.693,55	4.956,45	1,00	1,000	0,00	7.650,00
3	3	B	0,977	0,560	-2.215,74	4.077,23	1,00	1,000	0,00	6.292,97

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	4.718,50	4.718,50	4.718,50	4.718,50	4.718,50	4.718,50	4.718,50	4.718,50
2	7.650,00	7.650,00	6.429,05	4.956,45	6.429,05	4.956,45	3.735,50	3.735,50
3	6.292,97	6.292,97	5.722,78	4.077,23	5.722,78	4.077,23	3.507,03	3.507,03

Média (R\$/m2)	6.220,49	6.220,49	5.623,44	4.584,06	5.623,44	4.584,06	3.987,01	3.987,01
Desvio Pad.	1.467,09	1.467,09	859,59	454,77	859,59	454,77	643,70	643,70
Coef.Variação.	23,58	23,58	15,29	9,92	15,29	9,92	16,15	16,15
Inter.Conf(80%)	1.699,25	1.699,25	995,61	526,73	995,61	526,73	745,57	745,57
Interv. Inf.	4.521,24	4.521,24	4.627,83	4.057,33	4.627,83	4.057,33	3.241,45	3.241,45
Interv. Sup.	7.919,74	7.919,74	6.619,06	5.110,79	6.619,06	5.110,79	4.732,58	4.732,58
Amplitude	42,91	42,91	30,08	20,61	30,08	20,61	31,51	31,51
Interv. (+30%)	8.086,64	8.086,64	7.310,48	5.959,28	7.310,48	5.959,28	5.183,11	5.183,11
Interv. (-30%)	4.354,34	4.354,34	3.936,41	3.208,84	3.936,41	3.208,84	2.790,91	2.790,91

4



Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **FOC e Transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q = \text{R\$ } 4.584,06 / \text{m}^2 \text{ (julho/2021)}$$



III.2.1. VALOR DO APARTAMENTO Nº 51

O valor do apartamento nº 51 será calculado pela seguinte expressão :

$$VI_1 = q \times Ap;$$

onde :

VI_1 = Valor do imóvel

q = Valor unitário = R\$ 4.584,06 / m²

Ap = Área privativa = 160,142 m².

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_1 = \text{R\$ } 4.584,06 / \text{m}^2 \times 160,142 \text{ m}^2$$

$VI_1 = \text{R\$ } 734.100,00$ ou, em números redondos:

$$VI_1 = \text{R\$ } 734.000,00 \text{ (julho/2021)}$$



III.2.2. VALOR DO BOX DUPLO Nº 05.

O valor do box nº 05 será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_2 = q \times Au;$$

onde :

VI_2 = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 4.584,06 / m²

Au = área útil de vaga = 20,00 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_2 = R\$ 4.584,06 / m^2 \times 20,00 m^2$$

$VI_2 = R\$ 91.681,00$ ou, em números redondos:

$$VI_2 = R\$ 92.000,00 \text{ (julho/2021)}$$



III.3. VALORES DAS NUAS-PROPRIEDADES DOS IMÓVEIS

III.3.1. VALOR DA NUA PROPRIEDADE DO APARTAMENTO Nº 51.

Para efeito de avaliação do valor da nua propriedade será utilizado o mesmo critério estabelecido para determinação do valor para cálculo do Imposto Sobre Transmissão “Inter Vivos”.

Assim, será admitido no presente caso que o valor do usufruto corresponda a 1/3 do valor total do imóvel, sendo os 2/3 restantes correspondentes ao valor da nua propriedade.

Dessa forma, o valor da nua propriedade do imóvel em questão será dado pela seguinte expressão :

$$V_{NPII} = VI_1 \times 2/3$$

$$V_{NPII} = R\$ 734.000,00 \times 2/3$$

$$V_{NPII} = R\$ 489.333,00 , \text{ ou, em números redondos}$$

$$V_{NPII} = R\$ 489.000,00 \text{ (julho/2021)}$$



III.3.2. VALOR DA NUA PROPRIEDADE DO BOX DUPLO Nº 51.

Analogamente, o valor da nua propriedade do imóvel em exame será dado pela seguinte expressão :

$$V_{NPI2} = VI_2 \times 2/3$$

$$V_{NPI2} = R\$ 92.000,00 \times 2/3$$

$$V_{NPI2} = R\$ 61.333,00 , \text{ ou, em números redondos}$$

$$V_{NPI2} = \mathbf{R\$ 61.000,00 \text{ (julho/2021)}}$$



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que os valores das **nuas-propriedades**, para julho/2021, dos imóveis objetos da presente avaliação, desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre os mesmos, são:

- Valor da nua propriedade do apartamento nº 51 do Edifício Deolinda A.G. Favano, situado na Rua Rio de Janeiro nº 505 – Bairro Oswaldo Cruz - São Caetano do Sul – SP.

$$V_{NPI1} = \text{R\$ } 489.000,00 \text{ (julho/2021)}$$

- Valor da nua propriedade do box nº 05 do Edifício Deolinda A.G. Favano, situado na Rua Rio de Janeiro nº 505 – Bairro Oswaldo Cruz - São Caetano do Sul – SP.

$$V_{NPI2} = \text{R\$ } 61.000,00 \text{ (julho/2021)}$$



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 35 (trinta e cinco) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 20 de julho de 2021.


Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia