

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto:

Processo 0021961-70.2019.8.26.0506

Parte requerente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOLÍVIA**

Parte requerida: **JOSÉ ROBERTO URBANO E ADRIANA JORDÃO VIGETA
URBANO**

JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS, Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 923, perito designado no processo acima, vem respeitosamente apresentar seu **LAUDO PERICIAL**, colocando-se desde já à inteira disposição para eventuais esclarecimentos e/ou informações complementares.

Honrado pela nomeação

Ribeirão Preto, 16 de julho de 2024.

José Carlos Spinelli Martins

Engenheiro Civil CREA 060.016148.4

Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) nº.923

LAUDO PERICIAL que faz **JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS**, Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 923, perito compromissado no **Processo 0021961-70.2019.8.26.0506**, tendo como parte requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOLÍVIA** e como parte requerida **JOSÉ ROBERTO URBANO e ADRIANA JORDÃO VIGETA URBANO**.

I – INTRODUÇÃO

1. O objetivo é **realizar a avaliação do imóvel penhorado**, atendendo respeitável despacho de fls. **248**.
2. O trabalho será baseado em **inspeções locais, exame da documentação dos autos, entrevistas e pesquisa de mercado**.
3. Será ilustrado com **ANEXOS e FOTOGRAFIAS**, localizados conforme indica o **ÍNDICE** abaixo:

<i>I – Introdução</i>	<i>Página 1</i>
<i>II – Descrição do Imóvel</i>	<i>Página 2</i>
<i>III – Avaliação</i>	<i>Página 5</i>
IV – CONCLUSÃO	Página 8
<i>ANEXO 1 – RELAÇÃO DE AMOSTRAS</i>	<i>Página 9</i>
<i>ANEXO 2 – HOMOGENEIZAÇÃO E APURAÇÃO DO VALOR</i>	<i>Página 10</i>
<i>ANEXO 3 – PLANTA DO APARTAMENTO PERICIADO</i>	<i>Página 11</i>
<i>Fotografias: Páginas 12 e seguintes.</i>	

II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Representação fotográfica: Fotos 1 a 19, localizadas conforme Índice.

Apartamento residencial unifamiliar em edifício de quatro pavimentos, em condomínio residencial de padrão popular, nesta cidade e comarca.

II.A – DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO:

1. NATUREZA:

Condomínio constituído por edifícios de quatro pavimentos, contendo apartamentos também no andar térreo (Foto 2).

2. LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO:

Rua Amadeu Giachietto 575, esquina com **Rua Herculina Verri Alonso – Edifício Bolívia** (Fotos 1, 3, 5), com entrada por esta última (Foto 5).

Conjunto habitacional **Residencial das Américas**. Bairro Sylvio Passalacqua, ocupado por conjuntos habitacionais de edifícios, residências, comércio, oficinas e estabelecimentos de prestação de serviços. Zona noroeste da cidade. Ponto dotado de todos os melhoramentos públicos. Distante 700 metros da Escola Municipal Sebastião Aguiar de Azevedo. Transporte coletivo pelas linhas 108 e 208. Distante 8.500 metros do centro da cidade.

3. COMPONENTES:

Conjunto habitacional formado por edifícios de quatro pavimentos, cada um deles com o nome de um país da América Latina (Foto 2). O apartamento periciado se encontra no Edifício Bolívia, formado por duas torres (Fotos 3, 5) com 16 apartamentos cada, totalizando assim 32 unidades. Os edifícios ficam voltados para as próprias vias públicas confrontantes (Foto 5), não existindo portaria.

Identificação para acesso às unidades por campainha eletrônica de teclas, cada uma delas identificando um apartamento (Foto 4).

Garagens ou vagas de estacionamento cobertas com telhas de fibrocimento, sendo uma para cada apartamento (Fotos 16, 17). Abastecimento de gás por botijões grandes colocados em abrigos apropriados.

Espaços de lazer com play-ground e quadra de esportes (Foto 14).

3.1 – Existe uma outra parte do Residencial das Américas, onde os prédios são mais altos, de melhor padrão e com portaria. Seria como se fosse um “outro” Residencial das Américas. Não iremos considerar nada referente a esta outra parte. As amostras que usaremos para pesquisa de mercado na avaliação serão apenas na parte onde os edifícios são iguais aos do apartamento periciado. Não haverá amostras da outra parte .

4. CIRCULAÇÃO INTERNA VERTICAL:

Por escadas posicionadas da maneira retratada nas Fotos 6 e 15. Não há elevadores.

6. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO:

Estrutura de alvenaria, com paredes rebocadas e pintadas em textura fina nas cores amarela e vermelha (Fotos 1, 5, 6). Esquadrias externas de ferro perfilado (Foto 6). Áreas externas com calçadas cimentadas e jardins gramados (Foto 16). Escada cimentada e pintada na cor cinza escuro (Foto 15), o mesmo acontecendo nos corredores internos.

Fechamento dos espaços das escadas por gradis de ferros perfilados verticais (Fotos 6 e 15). Espaços internos descobertos com piso cimentado e luminárias em postes (Foto 7).

Divisa frontal por gradil de ferro perfilado, coberto por cerca viva (Foto 5), onde estão os portões para pessoas e para veículos, ambos pela Rua Hercolina Verri Alonso (Fotos 2, 4 e 5). Comando do portão para pessoas feito através de acionamento no teclado da campainha eletrônica (Foto 4) e também a partir de comando no interior de cada apartamento.

7. IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Condomínio edificado no ano de 1999, possuindo portanto idade de 25 anos. Estado de conservação de bom a médio, exibindo os naturais desgastes do tempo de utilização mas mostrando indícios de reforma relativamente recente .

Algumas decomposições de revestimento nas paredes, especialmente nas partes inferiores (Foto 6),. Pintura dos pisos dos espaços internos descobertos e dos corredores de circulação parcialmente desgastada (Foto 7). Superfície dos pisos desses mesmos ambientes com algumas trincas.

II.B – DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO PERICIADO

1. LOCALIZAÇÃO NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS AMÉRICAS:

Edifício Bolívia, primeiro pavimento, **Apartamento 17**.

2. DEPENDÊNCIAS:

Sala (Foto 8), cozinha/área de serviço (Fotos 9, 10), dois quartos (Fotos 11, 12) e um banheiro (Foto 13).

3. DIMENSÕES E ÁREAS:

Área útil privativa: 39,58 m².

Área comum construída: 13,98875 m².

Área comum livre e estacionamento: 42,986875 m².

Área total: 96,555625 m².

Fração ideal: 3,125%.

4. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO:

Forros de laje. Molduras de gesso (Foto 8). Pisos de cerâmica esmaltada (Fotos 8, 13). Soleira de granito. Paredes do banheiro, cozinha e área de serviço com revestimento cerâmico na altura total (Fotos 8, 9, 10, 13), sendo que no banheiro há faixas decorativas horizontais nesse revestimento. Demais paredes pintadas sobre gesso liso. Esquadrias externas de ferro perfilado. Portas internas de madeira, sendo que a de um dos quartos é sanfonada. Armário embutido em um dos quartos (Foto 11). Instalações elétricas embutidas. Tomadas e interruptores do tipo tradicional, com espelhos brancos. Ventilador de teto em um dos quartos. No banheiro, bacia com caixa acoplada, lavatório-cuba com bancada de granito (Foto 13) e armário subjacente (Foto 13) com duas portas e quatro gavetas. Chuveiro em box de vidro temperado (mesma foto). Na cozinha, pia inox com bancada de granito e gabinete MDF (Foto 9). Mais um armário na cozinha, de madeira cor creme, entre ela e a sala. Na área de serviço, tanque de inox apoiado em muretas de alvenaria com revestimento cerâmico (Foto 10).

5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Tampa da caixa acoplada da bacia do banheiro trincada. Pequenas avarias na porta de um dos quartos. Pequenas avarias no armário sob a pia da cozinha. Pisos e paredes em bom estado, assim como os demais aparelhos sanitários. Para efeito de avaliação, será enquadrado na categoria “entre bom e requerendo reparos simples”, com idade aparente 25 anos.

6. TÍTULO DE PROPRIEDADE:

Matrícula 108,752 no 1º. Cartório de Imóveis (autos, fls. 138 e 202).
Cadastro Municipal 226.521.

III – AVALIAÇÃO

Será realizada pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, sempre o mais recomendado pelo IBAPE quando se dispõe de amostragem suficiente de imóveis negociados para confronto com o que estará sendo avaliado. Tem a vantagem de se basear diretamente no que acontece no mercado imobiliário local, reduzindo o subjetivismo do avaliador.

O processamento é o seguinte:

1 – PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado, ponto de partida do trabalho de avaliação, é realizada procurando-se informações sobre imóveis vendidos ou em oferta (daqui em diante denominados “AMOSTRAS”), que possam ser comparados com o imóvel avaliado (daqui em diante denominado “OBJETO”). A lista das amostras aparece no **ANEXO 1, “RELAÇÃO DE AMOSTRAS”** (localizado conforme Índice), onde se indicam suas respectivas *localizações, valores de negociação, estágio de negociação, fontes de informação, áreas aproximadas de terreno e de construção*.

Os dados da pesquisa de mercado são obtidos através de imobiliárias, corretores, proprietários de imóveis, publicações, outros processos, nos registros da municipalidade, em observações locais e por meio de entrevistas. Algumas informações podem vir incompletas ou inadequadas, obrigando o perito a deduções, complementações e retificações, com base no bom senso, para dar seguimento ao procedimento avaliatório.

Como informado no item 3.1 do Capítulo II anterior, não haverá amostras da outra parte do Residencial das Américas onde os prédios são mais altos e com portaria. As amostras usadas nesta avaliação estarão apenas na parte onde os edifícios são iguais aos do apartamento periciado.

2 – HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

A homogeneização é a aplicação de *fatores* destinados a compensar eventuais diferenças entre as *amostras* e o *objeto*. Aparece na planilha do “**ANEXO 2 – HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E APURAÇÃO DO VALOR**”, localizada conforme Índice.

Nas suas diversas linhas e sob as colunas respectivamente correspondentes ao objeto e às amostras, são lançados sucessivamente os seguintes elementos:

Linha 01: VALOR: Preço obtido na pesquisa de mercado, transcrito do ANEXO 1 – RELAÇÃO DE AMOSTRAS.

Linha 02: NATUREZA: Estágio de negociação, isto é: se negócio concretizado, imóvel em oferta ou imóvel à venda que já recebeu contraproposta de interessado na compra.

Linha 03: ÍNDICE DE LOCAL (IL) : Número proporcional ao valor do m2 de terreno, em função da localização. Quanto mais valorizado o local do imóvel, maior o seu IL. Os valores de IL são obtidos na Prefeitura e se necessário adaptados em função do mercado.

Este índice não terá muito significado nesta avaliação, já que todas as amostras estarão no mesmo conjunto habitacional do imóvel periciado e assim ele será igual para todas elas.

Linha 04: ÁREA DE CONSTRUÇÃO: Será a Área Útil Privativa, em metros quadrados, do objeto e de cada uma das amostras.

Linha 05: PADRÃO DE CONSTRUÇÃO: Classificação da construção existente, segundo seu porte, sua estrutura e seus materiais de acabamento.

Linha 06: CUSTO/m2 DE CONSTRUÇÃO (Q): Em função do padrão da linha 08, o custo do metro quadrado vem das publicações mensais do Sinduscon-SP:

Padrão	Custo / m2
Popular	1.710,19
Médio/Pop.	1.836,44
Médio	1.962,69
Médio/Fino	2.135,89
Fino	2.309,09

Linha 07: CUSTO INICIAL DA CONSTRUÇÃO (Vco): Resultado da multiplicação da área construída de cada imóvel por seu respectivo custo/m2, extraído da linha 09.

Linha 08: IDADE (Y) em anos: Idade aparente do imóvel, objeto e amostras. No presente caso, não terá influência, porque todas as amostras são do mesmo conjunto habitacional.

Linha 09: ESTADO DE CONSERVAÇÃO : Classifica-se cada amostra e o imóvel objeto conforme seu estado atual. A classificação é feita segundo a chamada "Tabela de Heidecke", a seguir:

Estado de conservação	Coeficiente "C"
a) Novo	0,0000
b) Ótimo	0,0032
c) Bom	0,0252
d) Entre bom e "requer reparos simples"	0,0809
e) Requer reparos simples	0,1810
f) Entre reparos simples e importantes	0,3320
g) Requer reparos importantes	0,5260
h) Entre reparos importantes e sem valor	0,7520
i) Sem valor	1,0000

Linha 10: COEFICIENTE DE ESTADO (C): Como vemos (segunda coluna da tabela), a tabela prevê um coeficiente "C" associado a cada estado de conservação, o qual é transcrito nessa linha da planilha respectivamente para objeto e amostras.

Nesta avaliação será porém adotado um critério especial para definir o estado, tanto para cada amostra como para o objeto. Inicialmente, deve-se informar que este conjunto habitacional foi construído originalmente com piso de ardósia, material atualmente em desuso. A maioria dos apartamentos já têm seus pisos substituídos, por outros mais modernos e de mais fácil conservação. Além disso, há apartamentos, como o objeto, que receberam importantes melhorias e diversos adicionais, tais como vidros temperados, molduras de gesso, armários embutidos, bancadas de granito no lavatório e na pia da cozinha, etc. Diante disso tudo, será adotado aqui o seguinte tipo de enquadramento:

a) *Os apartamentos mais incrementados, isto é, dotados de adicionais.* Estes serão enquadrados no estado "d", "entre bom e reparos simples", significando que com poucas intervenções voltarão ao seu estado de novo, além de já possuírem as melhorias citadas. Caso por exemplo do objeto.

b) *Aqueles que demandam também poucas intervenções mas não estão tão incrementados como os anteriores.* Estes serão enquadrados no estado "e", "requer reparos simples". São os que chamaremos "em estado normal de vendas", isto é, nem tão sofisticados mas nem também significativamente lesionados. E aqueles para os quais não haja informações satisfatórias suficientes sobre o respectivo estado estarão também neste grupo.

c) *Aqueles que possuem lesões exigindo reparos para que sejam expostos à venda.* Estes serão enquadrados no estado "f", "requer reparos de simples a importantes". Aqui estarão também aqueles que ainda possuem o piso original de ardósia, já que necessitarão ser substituídos para que fiquem em igualdade de condições com os demais em estado normal de vendas. Isto porque, para isso, demandarão um custo adicional significativo aos proprietários.

Linha 11: DEPRECIAÇÃO: Aqui é calculada a depreciação (D) do objeto e de cada amostra, em função da idade aparente (Y) e do coeficiente de estado de conservação (C) de cada um, que acabamos de ver nas linhas anteriores. O cálculo é feito pela fórmula:

$$D = [Y/100 + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8.$$

O resultado, para o objeto e para cada amostra, é colocado nesta linha.

Linha 12: PARCELA (1 - D): Representa o que “sobra” depois da depreciação.

Linha 13: VALOR ATUAL DA CONSTRUÇÃO: Valor de cada construção após depreciada, calculado pelo produto do valor inicial (Vco) por sua parcela (1 - D):

$$Vc = Vco \times (1 - D).$$

Linha 14: FATOR NATUREZA (Fn): Designa o tipo ou *estágio da negociação* em que se encontrava a amostra (se negócio já concretizado, imóvel à venda, etc.).

Para imóveis em oferta para venda, $F_n < 1$ (porque o negócio costuma sair a valor menor que o pedido inicial – será aplicado então um fator = 0,90).

Para as demais amostras não haverá redução, sendo o fator $F_n = 1,00$.

Linha 15: FATOR TRANSPOSIÇÃO (Ft): Compensa a diferença de local entre amostras e objeto. Vem da relação entre os IL do objeto e da amostra (*linha 03*).

$$F_t = IL \text{ (objeto)} / IL \text{ (amostra)}$$

Linha 16: FATOR ÁREA (Fa): Leva em conta a diferença entre as áreas úteis privativas do objeto e das amostras. Calculado pela relação entre as áreas úteis privativas (Ac) do objeto e da amostra (*linha 04*).

$$F_a = (Ac \text{ objeto} / Ac \text{ amostra}).$$

Linha 17: FATOR DEPRECIAÇÃO (Fd): Leva em conta a idade e o estado de conservação do objeto em relação à amostra. Provém da relação entre as parcelas (1 - D) do objeto e da amostra (*linha 09*). Se o objeto for mais velho/mais desgastado que a amostra, este fator será menor do que 1,00. E vice-versa.

$$F_d = [(1 - D) \text{ objeto} / (1 - D) \text{ amostra}].$$

Linha 18: VALOR HOMOGENEIZADO (Vh): Resulta da multiplicação do valor pesquisado de cada amostra (*linha 01*) pelos fatores de homogeneização (*linhas 13 a 16*):

$$V_h = V \times F_n \times F_t \times F_a \times F_d.$$

3. VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

De posse dos *valores homogeneizados*, chega-se a ele através da seguinte seqüência, ainda na mesma planilha do ANEXO 2:

3.1 - Calcula-se a *média aritmética dos valores homogeneizados*, denominada “*média provisória*” (*linha 21*), dividindo-se a somatória dos valores homogeneizados (*linha 19*) pelo número de amostras (*linha 20*).

3.2 - Eliminam-se as amostras que extrapolarem 30% acima (*linha 22*) ou 30% abaixo (*linha 23*) da média provisória (consideradas “amostras discrepantes”), na *linha 24*.

3.3 - Calcula-se nova média (*linha 27*), com as amostras restantes, dividindo a somatória dos valores homogeneizados restantes (*linha 25*) pelo número de amostras restantes (*linha 26*), que será o **valor final de avaliação** do imóvel objeto (***linha 23***):

$$\text{Valor da Avaliação} = \text{Soma dos valores homogeneizados restantes} / \text{Número de amostras restantes}.$$

VI – CONCLUSÃO VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

TRANSCREVENDO AS ÚLTIMAS LINHAS do **ANEXO 2**, elaborado conforme o procedimento explicado no Capítulo III, temos:

19	Soma valores homogeneizados	2.245.001,90
20	Número de amostras:	19,00
21	Média provisória:	118.157,99
22	Valor 30% maior:	153.605,39
23	Valor 30% menor:	82.710,60
24	Amostras a eliminar: Não há	
25	Soma valores homogeneizados restantes:	2.245.001,90
26	Número de amostras restantes:	19,00
27	VALOR DA AVALIAÇÃO:	118.157,99

Arredondando: R\$ **118.200,00** (cento e dezoito mil e duzentos reais)

Ribeirão Preto, 16 de julho de 2024.

José Carlos Spinelli Martins
Engenheiro Civil CREA 016148.4
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) No. 923

ANEXO 1 - RELAÇÃO DE AMOSTRAS

Amostra	Localização	Fonte de informação	Valor	Negócio	Área Útil m2	Estado
1	Rua Amadeu Giachetto 629, Edifício Cuba - Piso substituído	Imobiliária Thiago Lopes	108.000,00	Concretizado	39,58	Normal vendida
2	Edifício Bolívia, onde está o objeto periciado, 2o. Andar	Juliana Danusa Imóveis	113.602,00 (*)	Concretizado	39,58	Normal vendida
3	Edifício Bolívia, onde está o objeto periciado	Imobiliária Thiago Lopes	100.000,00	Concretizado	39,58	Piso Ardósia
4	Residencial das Américas, em estado normal de vendas	Juliana Danusa Imóveis	110.000,00	Concretizado	39,58	Normal vendida
5	Rua Armando Giachetto 545, decorado, com adicionais	Borelli Imóveis AP1546	133.000,00	Oferta	39,58	Adicionais
6	Apartamento no Residencial das Américas	Andrade Menezes	130.000,00	Oferta	39,58	Piso Ardósia
7	Rua Armando Giachetto 665, Edifício Haiti	Connect Imóveis	150.000,00	Oferta	39,58	Normal vendida
8	Rua Raphael Francisco Lippi 505, Edifício Suriname	Sonia Ramalho Imóveis 12274	125.000,00	Oferta	39,58	Normal vendida
9	Rua Paschoal Santa Maria	Portal RP Imóveis 4538	120.000,00	Oferta	39,58	Piso Ardósia
10	Edifício Bolívia, onde está o objeto periciado	Lago Imóveis V160874	140.000,00	Oferta	39,58	Piso Ardósia
11	Rua Armando Giachetto 469, Edifício Chile	Roca Imóveis 62286	117.000,00	Oferta	39,58	Normal vendida
12	Rua Amadeu Giachetto 629, Edifício Cuba	Larraz Imóveis	130.000,00	Oferta	39,58	Normal vendida
13	Rua Raphael Francisco Lippi 546, Edifício Venezuela	Cavalo Marinho Imóveis AP1856	125.000,00	Oferta	39,58	Normal vendida
14	Rua Paschoal Santa Maria 470, Edifício Porto Rico	Andrade Menezes AP0742	125.000,00	Oferta	39,58	Normal vendida
15	Rua Paschoal Santa Maria 430, Edifício Curacao	César Paschoal Imóveis AP031754	125.000,00	Oferta	39,58	Normal vendida
16	Rua Raphael Francisco Lippi 470, Edifício Uruguai	Sonia Ramalho Imóveis V26756	130.000,00	Oferta	39,58	Adicionais
17	Edifício Bolívia, onde está o objeto periciado	Lago Imobiliária V164408	138.000,00	Oferta	39,58	Normal vendida
18	Rua Paschoal Santa Maria 470, Edifício Porto Rico	Quebec Imóveis V584	140.000,00	Oferta	39,58	Normal vendida
19	Rua Amadeu Giachetto 545	Sinésio Imóveis 1719	115.000,00	Oferta	39,58	Piso Ardósia

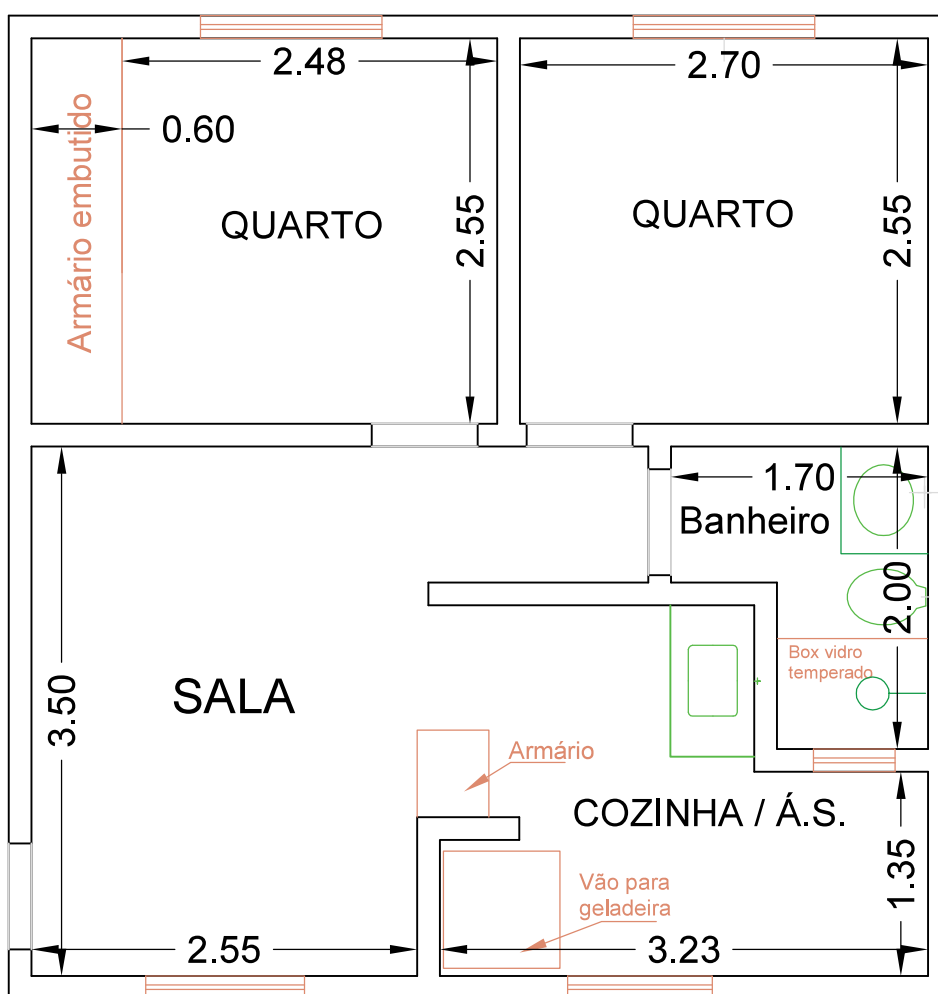
(*) Negócio realizado em 2019. Valor original (100.000,00) corrigido pela variação do índice FIPEZAP entre 07/2019 (= 104,69) e 07/2024 (= 118,93)

Linha	ELEMENTOS	OBJETO	AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5	AMOSTRA 6	AMOSTRA 7	AMOSTRA 8	AMOSTRA 9	AMOSTRA 10	AMOSTRA 11	AMOSTRA 12	AMOSTRA 13	AMOSTRA 14	AMOSTRA 15	AMOSTRA 16	AMOSTRA 17	AMOSTRA 18	AMOSTRA 19
01	Valor (V)		108.000,00	113.602,00	100.000,00	110.000,00	133.000,00	130.000,00	150.000,00	125.000,00	120.000,00	140.000,00	117.000,00	130.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	130.000,00	138.000,00	140.000,00	115.000,00
02	Natureza		Concretizado	Concretizado	Concretizado	Concretizado	Oleria	Oleria	Oleria	Oleria	Oleria	Oleria	Oleria	Oleria	Oleria	Oleria	Oleria	Oleria	Oleria	Oleria	Oleria
03	Índice local (IL)	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00	524.00
04	Área de construção (m2)	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58	39.58
05	Padrão da construção	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.	MédioPop.
06	Custom2 construção (Q)	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44	1.836.44
07	Custo inic.construção (Vco)	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30	72.686.30
08	Idade (Y) em anos	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
09	Est.conservação (categoria)	e	e.	e.	f.	d.	e.	f.	e.	e.	f	f	e.	e	e.	e.	e.	d.	f.	e.	e.
10	Coefficiente de estado (C)	0.1810	0.1810	0.3320	0.1810	0.0809	0.1810	0.3320	0.1810	0.1810	0.3320	0.3320	0.1810	0.1810	0.1810	0.3086	0.1810	0.0809	0.1810	0.1810	0.3086
11	Depreciação (D)	0.3086	0.3086	0.3992	0.3086	0.2485	0.3086	0.3992	0.3086	0.3086	0.3992	0.3992	0.3086	0.3086	0.3086	0.3086	0.3086	0.2485	0.3086	0.3086	0.3086
12	Parcela (1 - D)	0.6914	0.6914	0.6008	0.6914	0.7515	0.6914	0.6008	0.6914	0.6914	0.6008	0.6008	0.6914	0.6914	0.6914	0.6914	0.6914	0.7515	0.6914	0.6914	0.6914
13	Valor atual construção (Vc)	50.255.30	50.255.30	43.669.93	50.255.30	54.620.84	50.255.30	43.669.93	50.255.30	50.255.30	43.669.93	50.255.30	50.255.30	50.255.30	50.255.30	50.255.30	50.255.30	54.620.84	50.255.30	50.255.30	43.669.93
14	Fn (Fator Natureza)	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
15	Ft (Fator Transposição)	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
16	Fa (Fator Área)	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
17	Fd (Fator Depreciação)	-	1.00	1.00	1.15	0.92	1.00	1.15	1.00	1.00	1.15	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00
18	Valor homogeneizado (Vh)		108.000,00	113.602,00	115.079,89	110.000,00	110.133,05	134.643,48	135.000,00	112.500,00	124.286,28	145.000,67	105.300,00	117.000,00	112.500,00	112.500,00	112.500,00	107.648,84	124.200,00	126.000,00	119.107,69
19	Soma valores homogeneizados	2.245.001,90																			
20	Número de amostras:	19.00																			
21	Média provisória:	118.157,99																			
22	Valor 30% maior:	153.605,39																			
23	Valor 30% menor:	82.710,60																			
24	Amostras a eliminar: Não há																				
25	Soma v. homogen. Restantes:	2.245.001,90																			
26	Número de amostras restantes:	19.00																			
27	VALOR DA AVALIAÇÃO:	118.157,99																			

ANEXO 3

PLANTA DO APARTAMENTO PERICIADO

ESCALA 1:50



FOTOGRAFIAS**FOTO 1**

Vista externa do Condomínio Edifício Bolívia, a partir da Rua Hercolina Verri Alonso

**FOTO 2**

Vista geral do Residencial das Américas, parte onde está o Edifício Bolívia



FOTO 4
Portão de entrada do Condomínio Edifício Bolívia



FOTO 3
Vista aérea do Residencial das Américas, mostrando o Condomínio Edifício Bolívia, assinalado com as setas amarelas, na esquina das ruas Amadeu Giachietto e Hercolina Verri.



FOTO 5

Condomínio Edifício Bolívia, onde está o apartamento periciado, visto a partir da esquina das ruas Amadeu Giachietto e Hercolina Verri Alonso

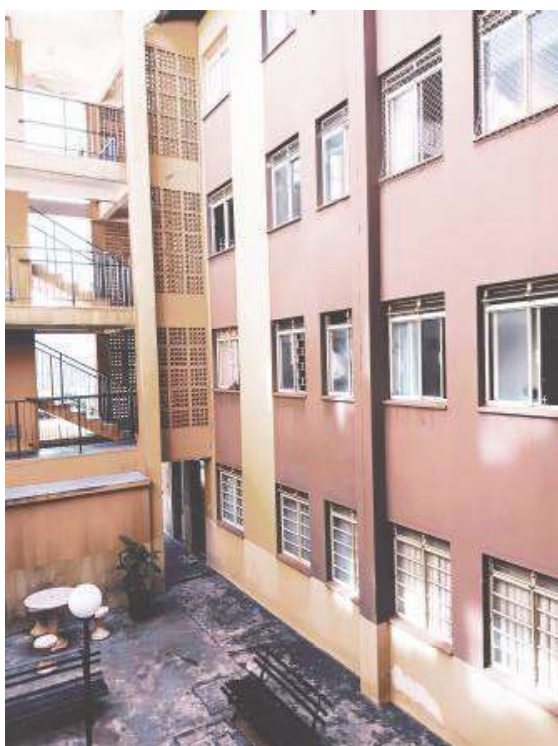


FOTO 6

Vista da área descoberta interna do Condomínio Edifício Bolívia



FOTO 7

Outra vista da mesma área, mostrando a parte inferior das paredes e o piso.



FOTO 8

Sala do apartamento periciado.



FOTO 9
Cozinha do apartamento periciado.



FOTO 10
Área de serviço do apartamento periciado.



FOTO 11
Um dos quartos do apartamento periciado.

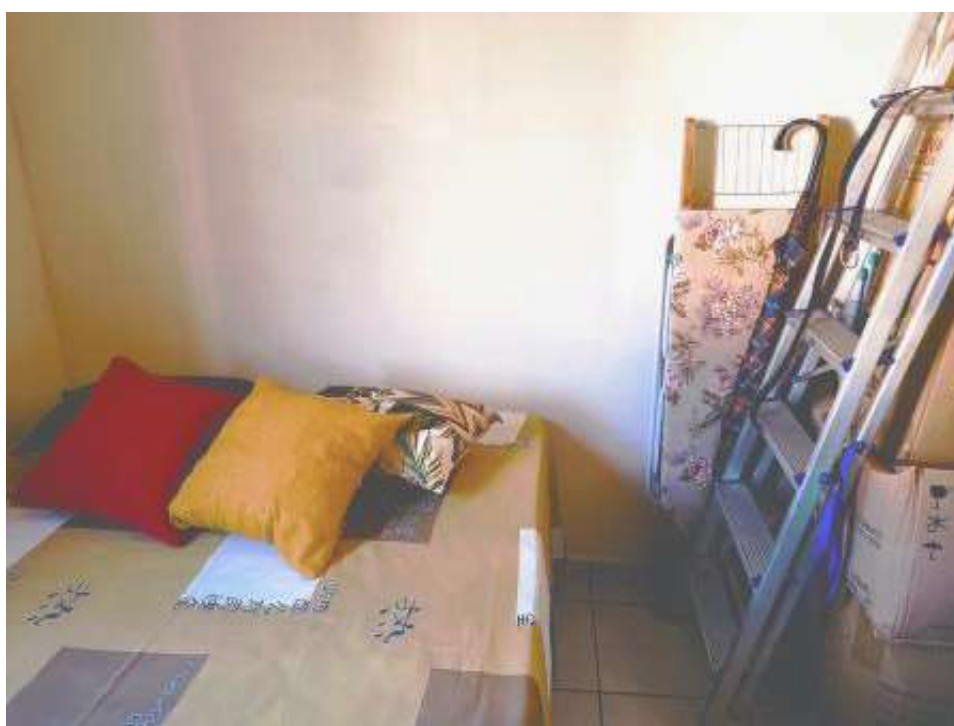


FOTO 12
Um dos quartos do apartamento periciado.



FOTO 13
Banheiro do apartamento periciado.



FOTO 14
Quadra de esportes do Condomínio Edifício Bolívia.



FOTO 15
Detalhe da escada interna.



FOTO 16
Vista da área comum ajardinada.



FOTO 17
Vista do estacionamento (ou garagens dos moradores).