

CARLOS EDUARDO PIMENTEL

ENGENHEIRO

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL - SP

0111889-14.2004.8.26.0100

Processo nº	0111889-17.2004.8.26.0100
Nº de Ordem	04/111889-8
Ação	Procedimento Ordinário
Vara	2ª Vara Cível do Fórum Central da Capital - SP
Autor	Condomínio do Edifício Provença
Réu	João Crisostomo Martins Ferreira

CARLOS EDUARDO PIMENTEL, engenheiro civil, perito judicial nomeado por V. Exª nos autos em epígrafe, tendo realizado vistoria do imóvel e pesquisados o mercado imobiliário da mesma região geo econômica vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado do seu trabalho consubstanciado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em anexo, o qual requer a sua juntada no processo em referência.

Termos em que

Pede juntada e deferimento

São Paulo, 08 de Maio de 2.014.

Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial

CARLOS EDUARDO PIMENTEL

S - HOTELARIA



na sequência também mostram a Rua Acarajá na quadra onde se situa o apartamento avaliado.

na sequência também mostram a Rua Acarajá na quadra onde se situa o apartamento avaliado.



Foto 1 - Rua Acarajá mostrando a Rua Nova de São Paulo e o edifício de apartamentos avaliado.

Foto 2 - Rua Acarajá onde se situa o edifício de apartamentos objeto da pericia

CARLOS EDUARDO PIMENTEL

ENGENHEIRO

3 - VISTORIA

3.2 - Fração Ideal no Terreno

Cabe ao apartamento em estudos a fração ideal no terreno de 8,37 m² do total de 1.008,00 m², conforme Matrícula nº 128.628 do 4º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo.

A fração ideal no terreno = 8,37 m²

3.3 - Descrição do Apartamento

Trata-se da unidade autônoma sob o nº 40, localizada no 4º andar do Edifício Provença contendo sala, um dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço com os seguintes acabamentos internos:

ÁREAS SECAS	
Pisos	cerâmicos
Paredes	pintura a base de látex sobre massa corrida
Esquadrias	madeira e alumínio
ÁREAS MOLHADAS	
Pisos	cerâmicos
Paredes	revestidas com azulejos até o teto
Esquadrias	madeira e alumínio

O Edifício Provença é um prédio de natureza residencial com 16 (dezesesseis) pavimentos contendo 10 apartamentos por andar do 1º ao 7º andar e 8 unidades do 8º ao 15º andar.

As fachadas são revestidas com massa fina e pintura a base de látex acrílico. O hall social tem piso de ardósia, paredes com pintura a base de látex sobre massa corrida.. As escadarias possuem degraus revestidos em granilite e pintura texturizada. Os corredores de circulação também têm pisos em granilite e pintura à base de látex sobre massa corrida e pintura texturizada.

As características construtivas do edifício são classificadas como "Apartamento de Padrão Médio com elevador", segundo o estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE.

Santos: Rua Silva Jardim, 416 - Tel.: (13) 3234-2629 - Fax: (13) 3222-1891 - CEP 11015-020
São Paulo: Rua Coriolano, 846/124 - Tel.: (11) 3275-0769 - CEP 05047-000
e-mail: carlospimentel@carlospimentel.com.br

4 - Laudo Pericial - Proc. nº 0111889-14.2004.8.26.0100 - 2ª V.C. Fórum da Capital.

CARLOS EDUARDO PIMENTEL

ENGENHEIRO

1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a avaliação imobiliária do apartamento nº 40, localizada no 4º andar do Edifício Provença, situado na Rua Acaraú nº 17, no 17º Subdistrito - do Bairro da Bela Vista, nesta Capital, conforme Termo de Penhora e Depósito de fls. 464 dos autos.

2 - RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários homogeneizados para a situação paradigma de cada imóvel, em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 - Parte 1 e 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - 2.011, e com os resultados obtidos através dessas pesquisas e memórias de cálculo apresentadas neste laudo, avaliamos o apartamento penhorado no valor de:

V apto nº 40 = R\$ 273.000,00
(Duzentos e setenta e três mil reais)
Data base: Abril de 2.014

3 - VISTORIA

3.1 - Localização

O apartamento objeto desta avaliação localiza-se na Rua Acaraú sob o nº 17, esquina com Avenida Nove de Julho na quadra formada pela Rua Avanhadava, no 17º Subdistrito da Bela Vista, nesta Capital.

O local é dotado de todos de melhoramentos públicos como galerias de águas pluviais, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água encanada, rede de esgoto, iluminação pública, luz domiciliar, rede de TV a cabo, rede telefônica, rede de internet, rede de telefonia celular, rede móvel 3G e 4G, transportes coletivos municipais e intermunicipais, correios, agências bancárias, unidade de saúde e escolas próximas.

A seguir mapa parcial da cidade de São Paulo com a indicação da localização do prédio onde se situa o apartamento avaliado.

3 - VISTORIA

O estado de conservação do apartamento pode ser considerado entre regular e necessitando de reparos simples.

A área total construída do apartamento é de 59,81 m², sendo 49,96 m² de área útil e 29,85 m² de área comum.

A construída = 59,81 m²

A seguir fotografias internas do apartamento vistoriado e avaliado, objeto do termo de penhora de fls. 464 dos autos.



Foto 3 - Vista do Edifício Provença



Foto 4 - Identificação do número do apartamento avaliado na porta de entrada



Foto 5 - Vista da sala do apartamento avaliado



Foto 6 - Vista interna da cozinha e da área de serviço do apartamento avaliado

4 - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

avaliação de imóveis urbanos, segundo os parâmetros descritos na NBR 14653-1:2001, objetivando a identificação do valor de mercado do imóvel urbano;

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de Avaliação - 2011 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP. Fornecem diretrizes, consolida conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelece padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653 e das normas do IVSC International Valuation Standards Committee e da UPAV - Unión Panamericana de Asociaciones Valuación como Normas Panamericanas.

Essas normas avaliatórias fornecem diretrizes, consolidam conceitos, métodos e procedimentos gerais para realização de avaliações de bens e exigem a necessidade de estudos científicos de mercado, aplicação de metodologias e ferramentas estatísticas específicas da Engenharia de Avaliações.

4.2 - Metodologia Avaliatória

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- 4.2.1 - **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- 4.2.2 - **Método Evolutivo:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- 4.2.3 - **Método Evolutivo:** Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- 4.2.4 - **Método da Capitalização da Renda:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis, o que não é o caso.

CARLOS EDUARDO PIMENTEL

ENGENHEIRO

3 – VISTORIA



Foto 7 - Vista de parte da sala do apartamento avaliado



Foto 8 - Vista interna do banheiro apartamento avaliado



Foto 9 - Teto do banheiro com empolamento e lascamento do revestimento do apartamento avaliado



Foto 10 - Vista interna do quarto do apartamento avaliado

4 – AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

4.1 – Normas Avaliatórias

A presente avaliação obedeceu às recomendações das seguintes Normas Técnicas:

- NBR 14653-1:2004 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais – Fixa as diretrizes para avaliação de bens em geral, quanto à classificação da sua natureza; instituição de terminologias, definições, símbolos e abreviaturas; classificação de sua natureza; descrição das atividades básicas; definições de metodologias básicas; especificação das avaliações; requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação;
- NBR 14653-2:2004 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos – Fixa as diretrizes para

4 - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

avaliação de imóveis urbanos, segundo os parâmetros descritos na NBR 14653-1:2001, objetivando a identificação do valor de mercado do imóvel urbano;

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de Avaliação - 2011 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP. Fornecem diretrizes, consolida conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelece padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653 e das normas do IVSC International Valuation Standards Committee e da UPAV - Unión Panamericana de Asociaciones Valuación como Normas Panamericanas.

Essas normas avaliatórias fornecem diretrizes, consolidam conceitos, métodos e procedimentos gerais para realização de avaliações de bens e exigem a necessidade de estudos científicos de mercado, aplicação de metodologias e ferramentas estatísticas específicas da Engenharia de Avaliações.

4.2 - Metodologia Avaliatória

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- 4.2.1 - **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- 4.2.2 - **Método Evolutivo:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- 4.2.3 - **Método Evolutivo:** Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- 4.2.4 - **Método da Capitalização da Renda:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis, o que não é o caso.

4 - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

4.2.5 - **Método da Quantificação do Custo:** Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem, o que não é caso da presente avaliação.

A metodologia avaliatória a ser aplicada deve ser a mais adequada à finalidade da avaliação. Para avaliação do imóvel penhorado será empregado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, tendo em vista que foi possível pesquisar no mercado imobiliário numero de amostras suficiente de apartamentos em oferta ou transacionados no mesmo prédio e em edifícios localizados na mesma região geoeconômica. Este método consiste na determinação do seu valor através da comparação de preços de compra e venda de outros imóveis pesquisados no livre mercado imobiliário, considerando-se as características e atributos específicos de cada um. Seguindo as determinações da norma NBR 14.653 - Parte 2 - foram pesquisados no mercado imobiliário apartamentos de um dormitório e de sala living localizados no próprio prédio e em edifícios que apresentam características semelhantes ao Edifício Provença, na mesma região geoeconômica.

4.3 - Elementos Comparativos Pesquisados

Os negócios pesquisados sobre compra e venda de apartamentos com essas características no mercado imobiliário da região com a suas localizações e todas as informações das pesquisas estão na sequência.

Elemento Comparativo nº 01				
Endereço	Rua Acaraú nº 14			
Edifício nome	Edifício Provença - Apartamento nº 20			
Nº de dormitórios	Dormitórios (1)			1
Valor	À Vista	Data	Abril de 2.014	R\$ 280.000,00
Oferta/Transação	Oferta ()	Transação (x)		1,00
Área útil (m²)	Elevador (x)			49,96
Garagem	Sím () Não (x)		Nº Vagas	0
Padrão e Fator Construtivo	Apartamento Padrão Médio com elevador		Fator Construtivo	1,692
	Limite mínimo			
Estado de conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples		Fator Depreciação	0,6540
Fonte de informação	VENDIDO - Pesquisado no próprio edifício junto ao Sr. Jonas Barbosa da Costa			

Santos: Rua Silva Jardim, 416 - Tel.: (13) 3234-2629 - Fax: (13) 3222-1891 - CEP 11015-020

São Paulo: Rua Coriolano, 846/124 - Tel.: (11) 3275-0769 - CEP 05047-000

e-mail: carlospimentel@carlospimentel.com.br

CARLOS EDUARDO PIMENTEL

ENGENHEIRO

4 - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Elemento Comparativo nº 02

Rua Acaia nº 14			
Edifício Provença - Apartamento nº 93			1
Sala living - dormitório			R\$ 220.000,00
À Vista	Data	Abril de 2.014	0,90
Oferta (x)	Transação ()		35,00
Elevador (x)			0
Sim () Não (x)	Nº Vagas		1,692
Apartamento Padrão Médio com elevador Limite mínimo	Fator Construtivo		0,6540
Entre regular e necessitando de reparos simples	Fator Depreciação		
VENDE-SE - No local com Sr. Jonas Barbosa da Costa			

Elemento Comparativo nº 03

Rua Acaia nº 14			
Edifício Provença - Apartamento nº 94			1
Dormitórios (1)			R\$ 280.000,00
À Vista	Data	Abril de 2.014	0,90
Oferta (x)	Transação ()		48,00
Elevador (x)			0
Sim () Não (x)	Nº Vagas		1,692
Apartamento Padrão Médio com elevador Limite mínimo	Fator Construtivo		0,6540
Entre regular e necessitando de reparos simples	Fator Depreciação		
VENDE-SE - No local com Sr. Jonas Barbosa da Costa			

9 - Laudo Pericial - Proib. nº 0111889-14.2004.8.26.0100 - 2ª V.C. Fórum de Capital

4 - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

501

Elemento Comparativo nº 04					
Endereço	Avenida Nove de Julho nº 656				
Edifício nome	Edifício Normandie - Apartamento nº 2002				
Nº de dormitórios	Dormitórios (1)				2
Valor	À Vista	Data	Abril de 2.014	R\$	270.000,00
Oferta/Transação	Oferta (x)	Transação ()			0,90
Área útil (m²)	Elevador (x)				70,00
Garagem	Sim () Não (x)				Nº Vagas
Padrão e Fator Construtivo	Apartamento de Padrão Médio com elevador Limite mínimo				Fator Construtivo
Estado de conservação	necessitando de reapros simples				Fator Depreciação
Fonte de informação	VENDE-SE: Portal Imobiliário VivaReal Classificados de Imóveis à Venda - Ofertante: Pladbens Imóveis - Tel. (11) 3083-0072				
Código do Imóvel	1396				

Elemento Comparativo nº 05					
Endereço	Rua Paim nº 158				
Edifício nome	Edifício Jodré - 7º andar				
Nº de dormitórios	Dormitórios (1)				1
Valor	À Vista	Data	Abril de 2.014	R\$	240.000,00
Oferta/Transação	Oferta (x)	Transação ()			0,90
Área útil (m²)	Elevador (x)				28,00
Garagem	Sim () Não (x)				Nº Vagas
Padrão e Fator Construtivo	Apartamento Padrão Médio com elevador Limite médio				Fator Construtivo
Estado de conservação	Regular				Fator Depreciação
Fonte de informação	VENDE-SE: Portal Imobiliário - VivaReal Classificados de Imóveis à Venda - Ofertante: Manoel Mendes Assessoria e Consultoria de Imóveis - Tel. (11) 2628-4773				
Código do Imóvel	42701883				

10 - Laudo Pericial - Proc. nº 0111889-14.2004.8.26.0100 - 2ª V.C. Fórum de Capital.

4 - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

503

Elemento Comparativo nº 08					
Endereço	Rua Abolição nº 156				
Edifício nome	Edifício Central Domus - 3º andar				
Nº de dormitórios	Dormitórios (1)				1
Valor	À Vista		Data	Abril de 2.014	R\$ 320.000,00
Oferta/Transação	Oferta (x)	Transação ()			
Área útil (m²)	Elevador (x)				
Condição	Sim (x) Não ()		Nº Vagas		1
Padrão e Fator Construtivo	Apartamento Padrão Médio com elevador Limi			Fator Construtivo	1,926
Estado de conservação	Regular			Fator Depreciação	0,7530
Fonte de informação	VENDE-SE: Portal Imobiliário ZAP Imóveis - Ofertante: Sr. Humberto 98519-0381				Tel.: (11)
Código do imóvel	IM 34772026				

Elemento Comparativo nº 09					
Endereço	Avenida Nove de Julho nº 1.143				
Edifício nome	Edifício Lancaster - 8º andar				
Nº de dormitórios	Dormitórios (1)				1
Valor	À Vista		Data	Abril de 2.014	R\$ 280.000,00
Oferta/Transação	Oferta (x)	Transação ()			
Área útil (m²)	Elevador (x)				
Condição	Sim () Não (x)		Nº Vagas		0
Padrão e Fator Construtivo	Apartamento Padrão Médio com elevador Limit			Fator Construtivo	1,69
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples			Fator Depreciação	0,549
Fonte de informação	VENDE-SE: Portal Imobiliário ZAP Imóveis - Ofertante: Medeiros Negócios Imobiliários - Tel. (11) 3111-9090				

12 - Laudo Pericial - Proc. nº 0111889-14.2004.8.26.0100 - 2ª V.C. Fórum da Capital.

4 - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Elemento Comparativo nº 06					
Endereço	Rua Doutor Penaforte Mendes nº 114				
Edifício nome	Edifício Leticia - 8º andar				
Nº de dormitórios	Dormitórios (1)				1
Valor	À Vista				R\$ 270.000,00
Oferta/Transação	Oferta (x)	Transação ()	Data	Abril de 2.014	
Área útil (m²)	Elevador (x)				0,90
Garagem	Sim () Não (x)				37,00
Padrão e Fator Construtivo	Apartamento Padrão Médio com elevador Limite médio				0
Estado de conservação	Regular				1,926
Fonte de informação	VENDE-SE: Portal Imobiliário VivaReal Classificados de Imóveis à Venda - Ofertante: Mais4You Imóveis - Tel. (11) 4172-4444				0,7190
Código do Imóvel	1340				

Elemento Comparativo nº 07					
Endereço	Avenida Nove de Julho nº 337				
Edifício nome	Edifício Arco Iris - 18º andar				
Nº de dormitórios	Dormitórios (1)				1
Valor	À Vista				R\$ 270.000,00
Oferta/Transação	Oferta (x)	Transação ()	Data	Abril de 2.014	
Área útil (m²)	Elevador (x)				0,90
Garagem	Sim () Não (x)				45,00
Padrão e Fator Construtivo	Apartamento Padrão Médio com elevador Limite mínimo				0
Estado de conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples				1,692
Fonte de informação	VENDE - SE: Portal Imobiliário ZAP Imóveis - Ofertante: Medeiros Negócios Imobiliários - Tel. (11) 3111-9090				0,65
Código do Imóvel	im4197663				

4 - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

médio de terreno homogeneizado para o imóvel em estudos.

Para a homogeneização dos valores pesquisados foram adotadas as premissas e parâmetros no ajustamento dos preços quanto aos fatores de oferta, de padrão construtivo e de depreciação física.

4.5 - Situação Paradigma

Para a situação paradigma do apartamento em estudos, de acordo com as Normas Técnicas foram aplicados os seguintes fatores:

Fator oferta

Será dado um desconto de 10% quando o elemento se referir a oferta para compensar a superestimativa normalmente atribuída pelo vendedor, conforme determinam as normas avaliatórias.

$$F_{oferta} = 0,90$$

Fator padrão construtivo

O padrão construtivo do Edifício Provença se enquadra no tipo de "Apartamento Padrão Médio" com elevador, limite mínimo sendo atribuído seu coeficiente de "1,692".

$$F_{padrão\ construtivo} = 1,692$$

Fator depreciação física

O coeficiente de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (F_{oc}) é calculado em função da idade do imóvel e do seu estado de conservação, considerando-se os fatores do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP - 2005.

Considerando-se a idade aparente do edifício e o estado de conservação "entre regular e necessitando de reparos simples", o fator de depreciação do apartamento resulta em:

$$F_{oc} = 0,6540$$

A partir desses fatores e coeficientes, os valores pesquisados foram homogeneizados para a situação paradigma do imóvel em estudos.

Os elementos comparativos referentes à compra e venda de apartamentos de um dormitório receberam o tratamento adequado e foram ajustados para a situação paradigma através dos fatores e coeficientes já definidos anteriormente, onde os resultados finais de todos os dados analisados fixaram o valor unitário final de venda.

4 - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Elemento Comparativo nº 10				
Endereço	Avenida Nove de Julho nº 656			
Edifício nome	Edifício Normandie - 9º andar			
Nº de dormitórios	Dormitórios (1)	Data	Abril de 2.014	1
Valor	À Vista	Oferta (x)	Transação ()	R\$ 191.000,00
Área construída (m²)	Elevador (x)			0,90
Garagem	Sim () Não (x)	Nº Vagas		35,00
Padrão e Fator Construtivo	Apartamento Padrão Médio com elevador	Fator Construtivo		0
Estado de conservação	Limite mínimo	Fator Depreciação		1,692
Fonte de informação	Necessitando de reparos simples			0,6100
Código do Imóvel	VENDE-SE: Portal Imobiliário ZAP Imóveis - Ofertante: Pladbens Imóveis Tel (11) 3083-0072			
	835			

4.4 - Homogeneização dos Valores Pesquisados

Conforme enunciado anteriormente a norma técnica NBR 14.653 - Parte 2 determina que no tratamento dos dados pesquisados, aplicável ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, devem ser utilizados fatores de homogeneização que reflitam o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os fatores de homogeneização devem apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação devidamente justificados.

Os fatores que influenciam nos preços de compra e venda de apartamentos em geral são: localização, área construída, padrão construtivo e estado de conservação.

Os valores unitários pesquisados homogeneizados resultam da aplicação de todos os fatores de homogeneização sobre o preço original.

Os elementos comparativos obtidos na pesquisa propiciaram um universo amostral compatível com o nível de rigor que se pretende. Após rigorosa qualificação e seleção, indispensáveis para a determinação de um valor unitário seguro de mercado, obteve-se o preço do metro quadrado

13 - Laudo Pericial - Proc. nº 0111889-14.2004.8.26.0100 - 2ª V.C. Fórum da Capital.

4 - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

4.7 - Valor do Apartamento nº 40 - Edifício Provença

Com base no unitário de venda pesquisado e homogeneizado para a situação paradigma do imóvel em estudos e a área construída do apartamento calcula-se o valor de:

$$V_{\text{apto nº 40}} = R\$ 5.458,10/m^2 \times 49,96 m^2$$

$$V_{\text{apto nº 40}} = R\$ 272.686,67$$

5 - CONCLUSÃO

Os cálculos resultantes da homogeneização dos valores pesquisados feitos em acordo com as diretrizes da norma NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e das Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE, fixaram para o apartamento nº 40 do Edifício Provença, sito à Rua Acaraú nº 14, na Bela Vista, em São Paulo, em números comerciais, o valor equivalente a:

$$V_{\text{apto nº 40}} = R\$ 273.000,00$$

(Duzentos e setenta e três mil reais)

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com dezesseis (16) folhas impressas neste papel, sendo esta última assinada pelo perito judicial.

São Paulo, 08 de Maio de 2014.

Eng. Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial