

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Votorantim/SP

Autos nº 0001683-96.2018.8.26.0663

José Eduardo Molineiro, engenheiro civil especialista em perícias de engenharia pelo IBAPE/FAAP, com demais credenciais dadas a conhecer no Portal dos Auxiliares de Justiça do TJSP, nomeado para instruir tecnicamente os Autos de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA proposto por HEBERSON RODRIGUES DE ALMEIDA em face de RESIDENCIAL PROVENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e JC MORAIS ASSESSORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, tendo realizado os estudos técnicos que se faziam necessários e pertinentes, vem apresentar as suas conclusões que se consubstanciam no vertente:

LAUDO PERICIAL

que versa sobre

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Trabalho concluído em: 14/dez/2021

INDICE

1. - PRESSUPOSTOS	3
1.1. - ÂMBITO DA PERÍCIA	3
1.2. - PROTOCOLO TÉCNICO	3
1.3. - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	3
1.3.1. - Normas e Legislação Aplicáveis	4
1.3.2. - Procedimento Avaliatório.....	4
2. - VISTORIA	5
2.1. - ACOMPANHAMENTO À VISTORIA	5
2.2. - A LOCALIDADE	6
2.3. - A VIA PÚBLICA CONFRONTANTE	8
2.4. - O IMÓVEL PROPRIAMENTE DITO.....	9
2.4.1. - O empreendimento	9
2.4.2. - A unidade residencial	10
3. - DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	15
4. - CÁLCULO E VALOR FINAL.....	16
4.1. - Elementos de pesquisa.....	16
4.2. - Apuração do valor/m ² da unidade	19
5. - CONSIDERAÇÕES DECORRENTES.....	21
6. - CONCLUSÃO	22
7. - QUESITOS DO AUTOR (págs. 343/344).....	22
8. - ENCERRAMENTO.....	24

1. - PRESSUPOSTOS

1.1. - ÂMBITO DA PERÍCIA

Instruir tecnicamente o feito aferindo mediante o emprego dos critérios e normas técnicas apropriadas o valor que o bem em questão alcançaria em hipotética situação de venda livre, desimpedida e em condições ideais no mercado imobiliário desta praça.

1.2. - PROTOCOLO TÉCNICO

Será observada a seguinte sequência de atividades:

- interação da perícia acerca do debate técnico instalado nos autos;
- inspeção detalhada ao local com obtenção de reportagem fotográfica ilustrativa;
- verificação do setor geoeconômico da localidade; ocupação e desenvolvimento, comércio e facilidades, acesso aos polos desenvolvidos da cidade e outros;
- vistoria aos imóveis - tipificação e determinação da idade aparente da edificação e suas instalações e características dos terrenos;
- pesquisa de mercado para obtenção de valores praticados em transação de imóveis similares aos analisados;
- compilação e tratamento matemático das informações; cálculos metodizados; aferição dos valores buscados e final elaboração do laudo pericial.

1.3. - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

1.3.1. - Normas e Legislação Aplicáveis

Este procedimento manteve estrita observância às leis, decretos, restrições e normas relacionadas abaixo:

- Norma NBR 14653-1 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - Avaliação de bens – Parte 1 - Procedimentos gerais;
- Norma NBR-14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - Avaliação de bens – Parte 2 – Avaliação de bens - Imóveis urbanos;
- Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital adequados para o ambiente geoeconômico local;
- Norma Básica de Perícias em Engenharia do IBAPE/SP - Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP de 2002.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011 dos critérios recomendados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia,
- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida.

Caso essas normas e leis tenham sofrido atualização, aplicam-se os textos mais recentes aprovados, desde que não conflitem com as demais diretrizes.

1.3.2. - Procedimento Avaliatório

- Método Comparativo Direto de Mercado afere o do valor de equilíbrio alcançado pelo imóvel em situação de livre negociação, a médio prazo de oferta e com eficaz divulgação nos meios potencialmente compradores, utilizaremos os preceitos da Norma NB-502 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os critérios indicados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Para o conhecimento dos valores de propriedades em oferta ou já transacionadas e que detém condições físicas e de localização análogas ao bem tido em análise iremos montar um conjunto amostral com elementos oferecidos à venda nas adjacências ou no mesmo local, empreendendo pesquisa junto aos agentes imobiliários locais e aos anúncios classificados de sites de divulgação de venda de imóveis como: "Viva-real", "Imóvelweb", "Zapimoveis", "OLX", "Imobusca", entre outros.

No rastro da metodologia clássica de avaliação, aplicaremos ao universo amostral obtido o tratamento matemático determinístico, inicialmente deduzindo uma porção de 10% (dez por cento) para dissipação do efeito de eventual superestimativa (Elasticidade de Oferta), executando-se após uma média inicial, da qual desprezaremos aqueles que apresentaram dispersão superior (para mais e para menos) que 30% em relação ao eixo estatístico.

A seguir, através de nova média, alcançaremos o valor unitário pretendido, que, aplicado às características de idade e conservação da unidade em questão, determinará o seu valor final.

2. - VISTORIA

2.1. - ACOMPANHAMENTO À VISTORIA

A inspeção dos imóveis teve início na data e hora agendadas nos autos, estando presentes este perito, sua assistente profissional, eng^a. Isabella Lodo Santos e:

Pelos requeridos:

- O gerente de obras Rodrigo Rodrigues, o mestre de obras Décio Antunes da Silva e o estagiário Renato Castilho Sampaio.

Pelo requerente:

- Não houve acompanhamento.

As atividades e procedimentos de vistoria foram acompanhados em todas as suas circunstâncias, não ocorrendo nenhum evento notável no transcurso dessa providência.

2.2. - A LOCALIDADE

- Ficha Técnica

Situação: Urbana

Disposição no Perímetro Urbano: Zona Norte

Zoneamento: Zona de Média Densidade 1 – ZMD1

Adensamento Populacional: médio

Predominância na Localidade: residencial

Padrão da Localidade: médio/alto

Distância ao centro da cidade: 4.300 m – 4,30 km

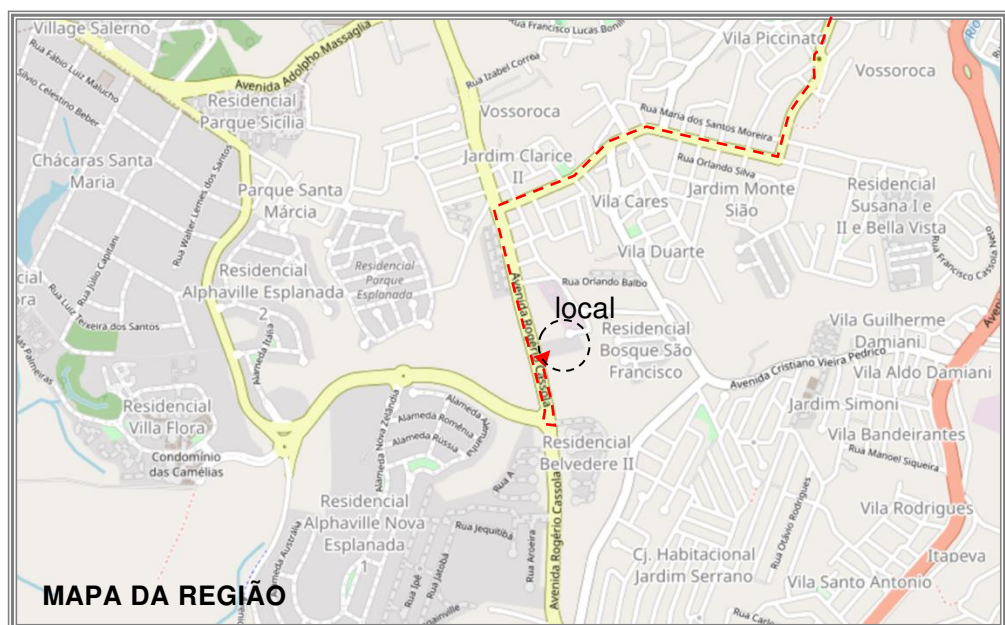
Comércio Adjacente: ativo e diversificado

Facilidades:

	IMEDIATAS	PRÓXIMAS	POUCO DISTANTE	DISTANTE
ATENDIMENTO MÉDICO-HOSPIT.	()	()	(x)	()
TEMPLOS RELIGIOSOS	()	()	(x)	()
ESCOLAS (PÚBLICAS E PARTIC.)	()	()	(x)	()
PRESTADORES DE SERVIÇOS.	()	(x)	()	()
TRANSPORTE COLETIVO	()	()	(x)	()
CLUBES RECREAT. E CENTROS DE LAZER	()	()	()	(x)



O local é alcançado a partir do centro da cidade através da Av. 31 de Março, de onde toma-se a Rua José Thomaz da Costa e prossegue-se até a Av. Altamiro Ferreira da Silva e, na sequência, a Rua Julia Martins Domingues, a qual é percorrida até a saída para a Av. Gisele Constantino. Continua-se nesta até a Av. Rogério Cassola, na qual, por fim, toma-se um retorno para finalmente acessar o condomínio onde o imóvel em estudo está inserido. O trecho final desse trajeto pode ser observado na figura a seguir.



2.3. - A VIA PÚBLICA CONFRONTANTE

o Ficha Técnica

Denominação Oficial: Avenida Rogério Cassola

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Água.....	(x)
Esgoto.....	(x)
Luz.....	(x)
Iluminação.....	(x)
Energia elétrica.....	(x)
Rede de telefonia.....	(x)
Pavimentação.....	(x)
Coleta de lixo.....	(x)
TV por assinatura.....	(x)
Drenagem de águas pluviais (Guias e Sarjetas)	(x)



Comentário (↕): Vista da Avenida Rogério Cassola, para a qual o empreendimento tem sua frente voltada. Possui todos os melhoramentos públicos.

2.4. - O IMÓVEL PROPRIAMENTE DITO

2.4.1. - O empreendimento

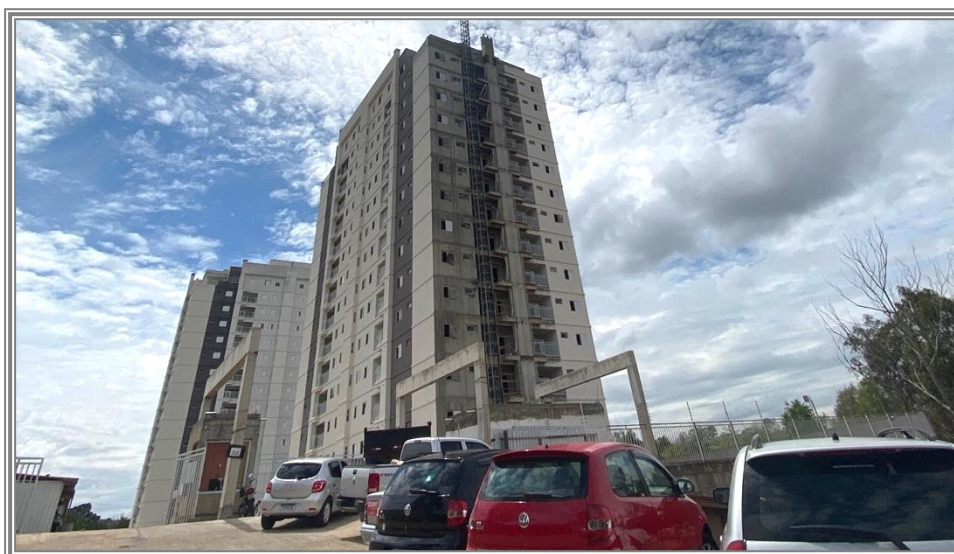
o Ficha Técnica

CARACTERIZAÇÃO: edifício multifamiliar

CONCEPÇÃO: residencial

o Equipamentos de Lazer

- Piscina
- *Playground*
- Quadra de areia e poliesportiva
- Salão de festas
- *Home office*
- Academia



Comentário (📍): Vista genérica tomada em frente ao Condomínio Residencial Provence, que possui duas torres de apartamentos. O empreendimento encontra-se ainda em obras e, portanto, não está habitado.

2.4.2. - A unidade residencial

o Ficha Técnica

IDENTIFICAÇÃO: apartamento nº 94 (9º andar)

DESTINAÇÃO: residencial

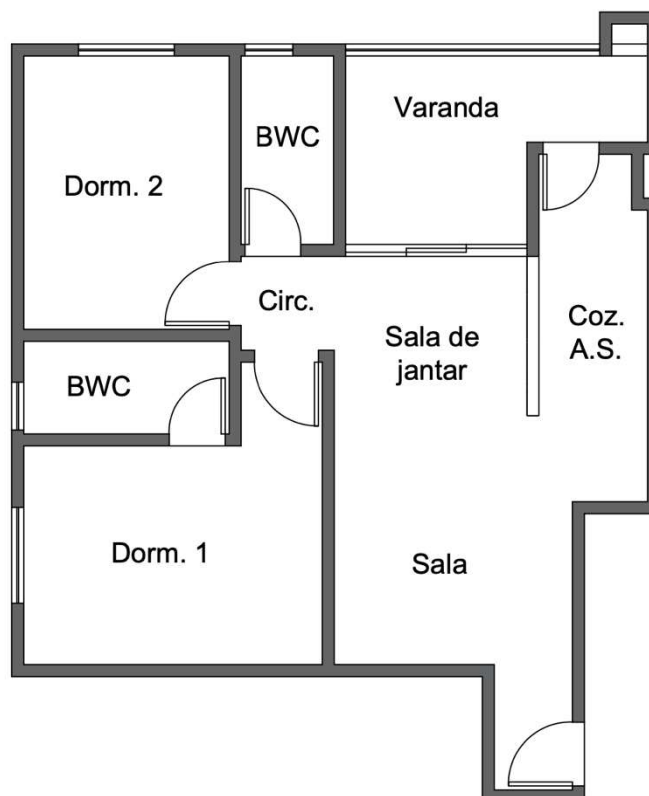
VAGAS DE GARAGEM: 02 por unidade

PADRÃO PREDOMINANTE: médio

CONDIÇÕES GERAIS: obras inacabadas

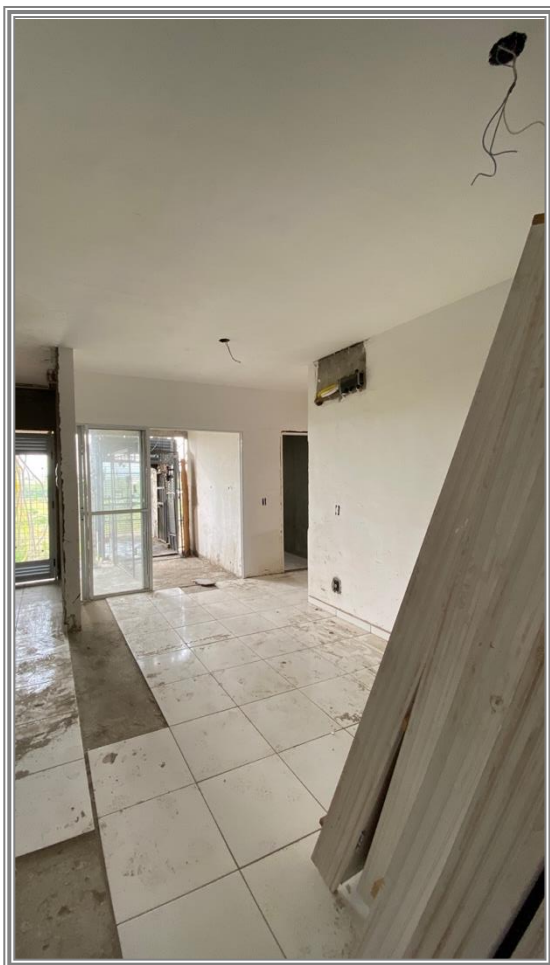
ÁREA PRIVATIVA: 63,06 metros quadrados

• CROQUI DO IMÓVEL



Comentário (📍): Planta baixa do imóvel, representando a distribuição dos cômodos. A residência totaliza uma área construída de 63,06 m².

- REGISTROS FOTOGRÁFICOS

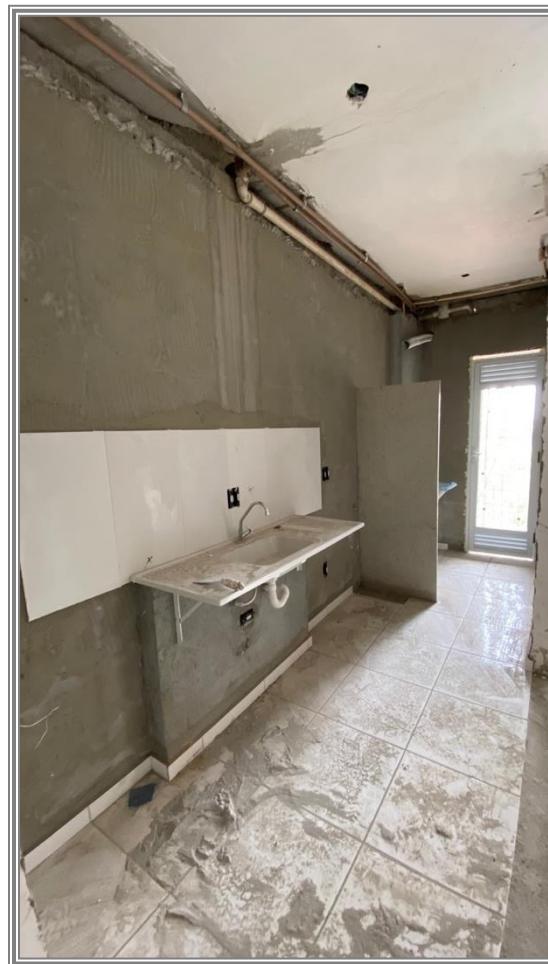
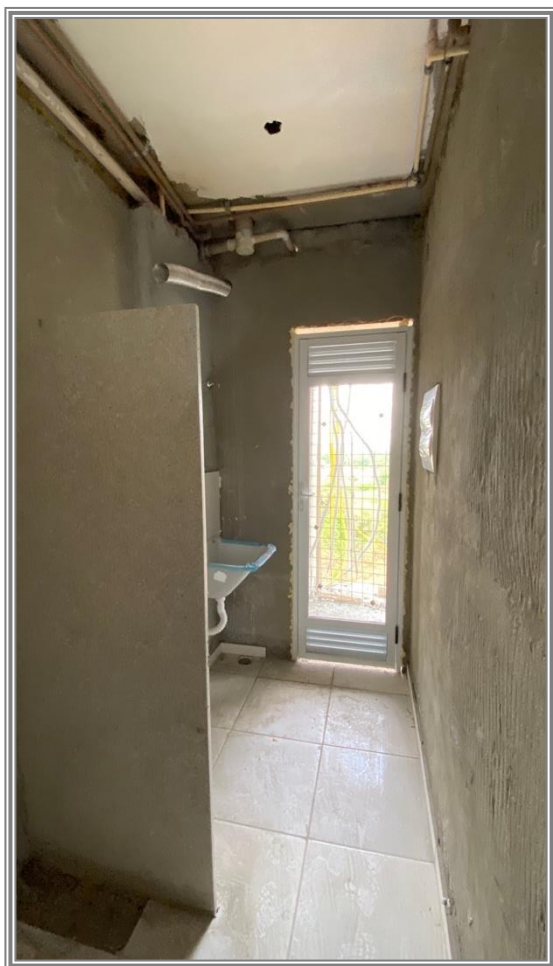


Comentário (↔): Vista genérica da sala do apartamento. Nota-se a existência de materiais alojados no cômodo e a falta de alguns pisos.

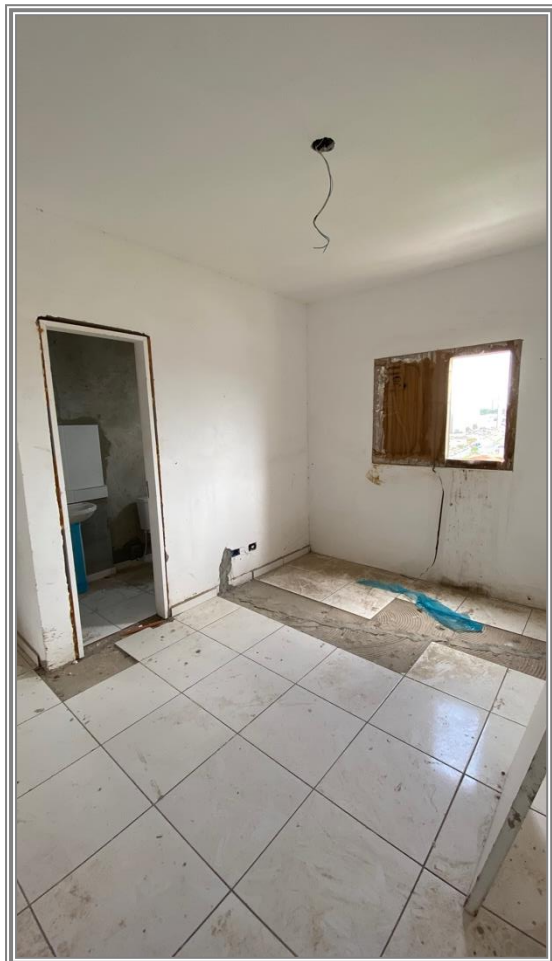
Comentário (↔): Vista genérica da varanda. O ambiente não está finalizado, faltando pisos, forro e fechamento (guarda-corpo). O acesso ao imóvel é feito pela varanda através de cremalheira.



Comentário (➡): Vista genérica da cozinha. Ainda faltam acabamentos no revestimento das paredes e forros.



Comentário (➡): Vista genérica da área de serviço, que se encontra no mesmo estágio construtivo da cozinha.



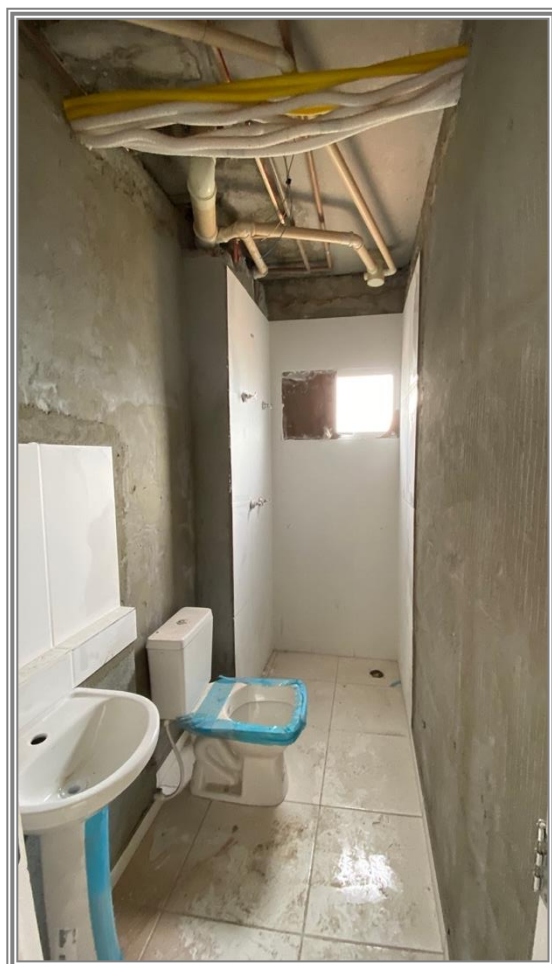
Comentário (↔): Vista genérica da suíte. Nota-se a falta de alguns pisos e a ausência de janela e acabamento da porta do banheiro.

Comentário (↔): O banheiro da suíte está pendente de acabamentos no revestimento das paredes e do forro.





Comentário (➔): Vista genérica do dormitório 2. Nota-se que a ausência de janela ocasionou o escoamento de água da chuva na parede.



Comentário (➔): Vista genérica do banheiro social, que também necessita de acabamentos significativos.

3. - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O apartamento em questão, quando acabado, irá se apresentar em perfeita compatibilidade com o padrão das unidades residenciais de tantos condomínios verticais (edifícios) residenciais que vêm sendo construídos nas cercanias. As dependências da habitação comportam as dimensões usuais para esse padrão de imóvel e a sua subdivisão interna é correta, havendo a desejável interação entre os ambientes: social, íntimo e de serviço.

A região onde se situa o empreendimento está em expansão urbana, com a ocupação de novos condomínios (residenciais horizontais e verticais), o que credita ao bem uma significativa procura, como o são outros nas imediações.

O momento econômico atual e as ingerências que este estabelece nas transações imobiliárias em geral reflete as dificuldades ocasionadas pela pandemia viral em nível mundial e muito especialmente em nosso país, que foi alcançado no instante em que os índices econômicos registravam indícios de recuperação e retomada de investimentos dos setores produtivos. Esse cenário pôs a perder os avanços conquistados e o desemprego aumenta.

Paradoxalmente aos acontecimentos que alteraram o cotidiano do consumidor brasileiro, as transações imobiliárias seguem aquecidas, e até mais que antes, com expansão nos setores de edificações residenciais. Isso ocorre em todo o estado e mais perceptivelmente na região.

A pesquisa de ofertas que se prestou a este estudo foi realizada durante o período do advento do contágio viral acima referido. Os cálculos avaliatórios serão realizados segundo a metodologia explanada no tópico 1.3 deste trabalho.

4. - CÁLCULO E VALOR FINAL

4.1. - Elementos de pesquisa

Na coleta de elementos comparativos que utilizamos para a formação do modelo avaliatório que irá definir o valor do bem em questão, estabelecemos a presença de especificidades rígidas para justificar e comprovar o modelo gerado, centrando as pesquisas em imóveis localizados no próprio condomínio, em condições gerais análogas e em oferta desimpedida para finalização de transação.

Adiante relacionamos os elementos que se prestaram aos fins avaliatórios propostos:

ELEMENTO 01 - APARTAMENTO

Área: 63,00 m²

Logradouro: Avenida Rogério Cassola, 180

Condomínio: Condomínio Residencial Provence

Valor: R\$ 350.000,00

Anunciante: Cafiso Imóveis

Contato: (15) 3012-5584

Link oferta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vosso-roca-bairros-votorantim-com-garagem-63m2-venda-RS350000-id-2521531387>



ELEMENTO 02 - APARTAMENTO

Área: 63,00 m²

Logradouro: Avenida Rogério Cassola, 180

Condomínio: Condomínio Residencial Provence

Valor: R\$ 307.796,00

Anunciante: GAT Imóveis

Contato: (15) 3414-1900

Link oferta: <https://www.gatimoveis.com.br/comprar/sp/votorantim/edificio-provence/apartamento/3464402>



**ELEMENTO 03 - APARTAMENTO**Área: 63,00 m²

Logradouro: Avenida Rogério Cassola, 180

Condomínio: Condomínio Residencial Provence

Valor: R\$ 450.000,00

Anunciante: Lopes Roberto Koury

Contato: (15) 3221-5300

Link oferta: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-e-aconchegante-apartamento-2956505490.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true**ELEMENTO 04 - APARTAMENTO**Área: 63,00 m²

Logradouro: Avenida Rogério Cassola, 180

Condomínio: Condomínio Residencial Provence

Valor: R\$ 300.000,00

Anunciante: Wolf Imóveis

Contato: (15) 3331-6100

Link oferta: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-parque-bela-vista-2933355146.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true**ELEMENTO 05 - APARTAMENTO**Área: 63,00 m²

Logradouro: Avenida Rogério Cassola, 180

Condomínio: Condomínio Residencial Provence

Valor: R\$ 280.000,00

Anunciante: Renato Moura Imóveis

Contato: (15) 3233-5788

Link oferta: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-2951455405.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true**ELEMENTO 06 - APARTAMENTO**Área: 63,00 m²

Logradouro: Avenida Rogério Cassola, 180

Condomínio: Condomínio Residencial Provence

Valor: R\$ 400.000,00

Anunciante: Albarossi & Ribeiro Imóveis

Contato: (15) 99750-7083

Link oferta: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-itapeva-votorantim-sp-63m2-id-2541739879/>

**ELEMENTO 07 - APARTAMENTO**Área: 63,00 m²

Logradouro: Avenida Rogério Cassola, 180

Condomínio: Condomínio Residencial Provence

Valor: R\$ 355.000,00

Anunciante: All Imóveis Campolim

Contato: (15) 3224-3035

Link oferta: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-itapeva-votorantim-sp-63m2-id-2531220375/>**ELEMENTO 08 - APARTAMENTO**Área: 63,00 m²

Logradouro: Avenida Rogério Cassola, 180

Condomínio: Condomínio Residencial Provence

Valor: R\$ 350.000,00

Anunciante: Casabranca Adm. Cobrança e Proc. de Dados LTDA

Contato: (15) 2102-8888

Link oferta: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-itapeva-votorantim-sp-63m2-id-2542892974/>**ELEMENTO 09 - APARTAMENTO**Área: 63,00 m²

Logradouro: Avenida Rogério Cassola, 180

Condomínio: Condomínio Residencial Provence

Valor: R\$ 360.000,00

Anunciante: Mendes Ortega Assessoria Imobiliária

Contato: (15) 3224-4140

Link oferta: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-itapeva-votorantim-sp-63m2-id-2490715598/>**ELEMENTO 10 - APARTAMENTO**Área: 63,00 m²

Logradouro: Avenida Rogério Cassola, 180

Condomínio: Condomínio Residencial Provence

Valor: R\$ 320.000,00

Anunciante: Cleber & Pavani Imóveis

Contato: (15) 3232-1168

Link oferta: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-itapeva-votorantim-sp-63m2-id-2529707826/>

ELEMENTO 11 - APARTAMENTOÁrea: 63,00 m²

Logradouro: Avenida Rogério Cassola, 180

Condomínio: Condomínio Residencial Provence

Valor: R\$ 300.000,00

Anunciante: Mendes Ortega Assessoria Imobiliária

Contato: (15) 3224-4140

Link oferta: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-itapeva-votorantim-sp-63m2-id-2490716106/>**4.2. - Apuração do valor/m² da unidade**

- Média dos Valores de Pesquisa Aplicado Fator de Oferta - (por m²)

(01) = R\$ 5.000,00

(02) = R\$ 4.397,09

(03) = R\$ 6.428,57

(04) = R\$ 4.285,71

(05) = R\$ 4.000,00

(06) = R\$ 5.714,29

(07) = R\$ 5.071,43

(08) = R\$ 5.000,00

(09) = R\$ 5.142,86

(10) = R\$ 4.571,43

(11) = R\$ 4.285,71

Total = R\$ 53.897,09**Valor médio/m² = R\$ 4.899,74**

Valor superior a 30% da média = R\$ 6.369,66

Valor inferior a 30% da média = R\$ 3.429,81

Expurgando-se os valores que se encontram fora da zona de dispersão, calculamos uma nova média:

(01) = R\$ 5.000,00

(02) = R\$ 4.397,09

(04) = R\$ 4.285,71

(05) = R\$ 4.000,00

(06) = R\$ 5.714,29

(07) = R\$ 5.071,43

(08) = R\$ 5.000,00

(09) = R\$ 5.142,86

(10) = R\$ 4.571,43

(11) = R\$ 4.285,71

Total = R\$ 47.468,51

Valor médio/m² = R\$ 4.746,85

Valor superior a 30% da média = R\$ 6.170,91

Valor inferior a 30% da média = R\$ 3.322,80

Obs. Não foi expurgado nenhum elemento por todos se alojarem no interior da zona de dispersão admissível (30% da média pura).

Valor/m² de Pesquisa para Unidade Residencial Equivalente = R\$ 4.746,85

Valor da Unidade Avalianda = área construída útil x valor/m²

Valor da Unidade Avalianda = 63 x R\$ 4.746,85

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 299.051,64, ou, em termos comerciais, R\$ 299.000,00 (DUZENTOS E

NOVENTA E NOVE MIL REAIS).

5. - CONSIDERAÇÕES DECORRENTES

As obras da torre do empreendimento onde se localiza o imóvel avaliando não estão finalizadas. As etapas iniciais da construção, como fundações e superestrutura, estão concluídas, mas há, ainda, muitos detalhes de acabamento e revestimento por serem realizados. Esses últimos itens representam uma significativa parcela do custo total da obra, tanto no aspecto financeiro quanto no prazo de execução.

A tabela abaixo produz uma estima das parcelas orçamentárias relativas a cada etapa construtiva. Através dela procedemos a mensurar a situação em que encontramos o referido edifício.

Etapas	Varição
Projetos e aprovações	3 a 5%
Serviços preliminares	até 3 %
Fundações	3 a 7%
Estrutura	12 a 20%
Alvenaria	10 a 19%
Cobertura	3 a 5%
Instalação hidráulica	9 a 12%
Instalação elétrica	6 a 8%
Impermeabilização/isolamento térmico	2 a 4%
Revestimento/acabamentos	20 a 38%
Limpeza e retoques	1 a 2%

Estima-se, portanto, que a obra está cerca de 70% concluída. Por isso, o valor da unidade avaliada calculado no tópico anterior, também deve ser cerca de 70% do valor aferido.

Valor da Unidade Avalianda = valor calculado x etapa da obra (%)

Valor da Unidade Avalianda = R\$ 299.051,64 x 70%

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 209.336,15, ou, em termos comerciais, R\$ 210.000,00 (DUZENTOS E DEZ MIL REAIS).

6. - CONCLUSÃO

Fosse o imóvel avaliando oferecido ao atual mercado imobiliário de Votorantim, com divulgação eficiente e bem dirigida, alcançaria ele, em médio prazo de oferta e em situação de negociação espontânea e desembaraçada, o valor de equilíbrio aferido em R\$ 210.000,00 (DUZENTOS E DEZ MIL REAIS).

7. - QUESITOS DO AUTOR (págs. 343/344)

Quesito 1º: Qual situação e a fase do empreendimento (estrutural, edificação, acabamento) o imóvel se encontra? A Obra está concluída? Em termos percentuais quanto ainda falta para sua finalização?

Resposta: a) O empreendimento se encontra em fase de acabamento.

b) Não, a obra não está concluída.

Resposta: c) Falta cerca de 30% do total da obra para a sua finalização.

Quesito 2º: Tendo em vista que não está concluído, qual seria o valor imobiliário no estado em que se encontra, e de acordo com o percentual da construção concluído?

Resposta: O valor do imóvel foi aferido em R\$210.000,00.

Quesito 3º: Qual o real tamanho do imóvel considerando a área construída?

Resposta: O imóvel avaliando possui 63 metros quadrados de área.

Quesito 4º: A área construída está em bom estado de conservação? As condições atuais do imóvel são iguais de seu memorial descrito?

Resposta: a) A obra está em curso, portanto, não há que se falar em estado de conservação.

b) De momento o memorial descritivo vem sendo observado normalmente.

Quesito 5º: Tendo em vista a paralisação da obra por tanto tempo, houve deterioração dos materiais utilizados na construção de modo que tenham que ser substituídos, reparados ou demolidos? Há riscos estruturais decorrentes da paralisação? Há riscos ambientais?

Resposta: a) Sim, eventual deterioração não prejudicará o resultado final do produto.

b) Não há riscos estruturais.

c) Não há riscos ambientais.

Quesito 6º: Qual localização? Há transportes públicos no entorno? Como é a vizinhança e se esta influi na qualidade de vida.

Resposta: a) O imóvel se localiza na Av. Rogério Cassola, sob o número 180.

b) Não há transporte público no entorno.

c) Queira reportar-se à descrição da localidade realizada em tópicos finais. No caso presente a obra se harmoniza às condições de vizinhança.

Quesito 7º: Tendo em vista que a obra está paralisada, referido imóvel possui desvalorização/depreciação imobiliária em relação a outros na mesma região, inclusive na mesma avenida e com iguais proporções de tamanho? Em caso positivo, qual valor de mercado alcança?

Resposta: a) A obra está em andamento.

b) O imóvel alcança o valor de mercado de R\$210.000,00.

Quesito 8º: Caso fosse vendido, a venda poderia ser considerada de “imóvel na planta”? Nestas situações, o valor de venda é igual ou pode ser inferior de um imóvel para pronta entrega? Sendo inferior, qual valor alcançaria nessas condições?

Resposta: a) Em parte, porque 70% da obra foi realizada.

b) É proporcional ao que foi realizado. Apuramos que 70% (setenta por cento) foram executados.

c) O imóvel alcança o valor de mercado de R\$210.000,00.

8. - ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial de avaliação de imóvel em estágio final de construção é constituído por 25 (vinte e cinco) laudas e ilustradas somente em seus

anversos, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada digitalmente.

Sorocaba, 14 de dezembro de 2021.

