

742  
Lp

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

PROCESSO 0576148-89.2000.8.26.0100

GILBERTO TOPAL, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V. Exa. nos autos da **AÇÃO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** que **ETEL TOUITOU** promove contra **SRR ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, pelo Juízo e Cartório da 2ª Vara Cível do Fórum Central, vem, apresentar a V.Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO  
DE GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO GLOBAL  
E GRAU I DE PRECISÃO

Valor dos Imóveis em abril de 2015

1 - IMÓVEL CASA	R\$ 1.474.000,00
2 - IMÓVEL TERRENO	R\$ 886.000,00

*[Handwritten signature]*

743  
97

SUMÁRIO

**CAPÍTULO I:**  
Identificação do Solicitante ..... 02

**CAPÍTULO II:**  
Objetivo da Avaliação ..... 02

**CAPÍTULO III:**  
Dados dos Imóveis ..... 02

**CAPÍTULO IV:**  
Vistoria e Caracterização da Região ..... 04

**CAPÍTULO V:**  
Descrição dos Imóveis ..... 07

**CAPÍTULO VI:**  
Diagnóstico do Mercado ..... 09

**CAPÍTULO VII:**  
Métodos e Critérios ..... 09

**CAPÍTULO VIII:**  
Determinação do Valor de Mercado..... 11

**CAPÍTULO IX:**  
Cálculo do Valor Unitário CASA ..... 13

**CAPÍTULO X:**  
Cálculo do Valor Total CASA ..... 13

**CAPÍTULO XI:**  
Cálculo do Valor Unitário TERRENO..... 14

**CAPÍTULO XII:**  
Cálculo do Valor Total TERRENO ..... 15

**CAPÍTULO XIII:**  
Data de Referência do Laudo ..... 15

**CAPÍTULO XIV:**  
Conclusão ..... 15

**CAPÍTULO XV:**  
Encerramento ..... 16

**CAPÍTULO XVI:**  
Relação de Anexos ..... 16

g



7/14  
4

**I - IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Central da Capital  
PROCESSO 057614889.2000.8.26.0100

AÇÃO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO que ETEL TOUITOU promove contra  
SRR ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

**II - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O objetivo da avaliação é a determinação técnica do valor de mercado de 2 (dois) imóveis na AÇÃO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, que ETEL TOUITOU promove contra SRR ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

**III - DADOS DOS IMÓVEIS**

Os avaliandos constituem-se de uma CASA RESIDENCIAL, localizado na Rua Senador Otávio Mangabeira, nº 379, bairro Jd. Morumbi e TERRENO SEM BENFEITORIAS, situado no mesmo logradouro, s/nº, 13º Subdistrito (Butantã) – São Paulo-SP.

A CASA possui área útil de 342,00 m², edificada em terreno de 450,00 m². O TERRENO SEM BENFEITORIAS possui área de 450,00 m², estando os imóveis um ao lado do outro, sem a existência de muro de divisa, onde a CASA encontra-se edificada no Lote 34 e o TERRENO localizado no Lote 35, conforme matrículas nº 68423 e 75553 respectivamente, vide ilustração a seguir:

g.

545



Ilustração de localização dos Imóveis Casa e Terreno, ambos circunscritos pelo contorno de cor verde

Os dados dos imóveis junto à Prefeitura do Município de São Paulo encontram-se no ANEXO 4.

A CASA é composta por estrutura de concreto armado e alvenaria, com fachada revestida em argamassa e caixilhos em vidro temperado e alumínio. Na frente, o imóvel CASA possui garagem para autos e externamente aos fundos, localiza-se área de lazer e descanso com piscina.

O imóvel denominado TERRENO, possui circulação interna em piso de pedra natural, e jardim com gramado em sua predominância.

De acordo com o critério de Ross - Heidecke, o estado de conservação do edifício é **CLASSE C -REGULAR**.

A idade aparente da edificação na época da avaliação foi fixada pelo signatário em **20 anos**.

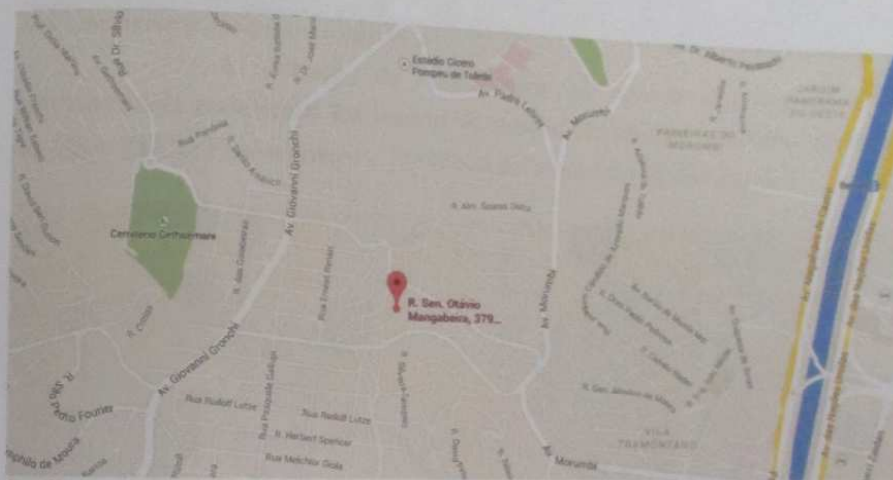
*[Handwritten signature]*



#### IV - VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Aos 13 dias de março de 2015, o signatário efetuou inspeção técnica através de visita in loco, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais que possibilitaram a definição do método avaliatório e dos níveis de precisão e fundamentação alcançados na avaliação.

A região onde estão inseridos os avaliandos é dotada de todos os melhoramentos públicos, tais como: energia elétrica, água, esgoto, telefone, transporte coletivo, coleta de lixo e calçamento. O local é servido de farta rede viária, com destaque para proximidade com as Avenidas da Nações Unidas, Morumbi, Giovanni Gronchi, principais vias da região.



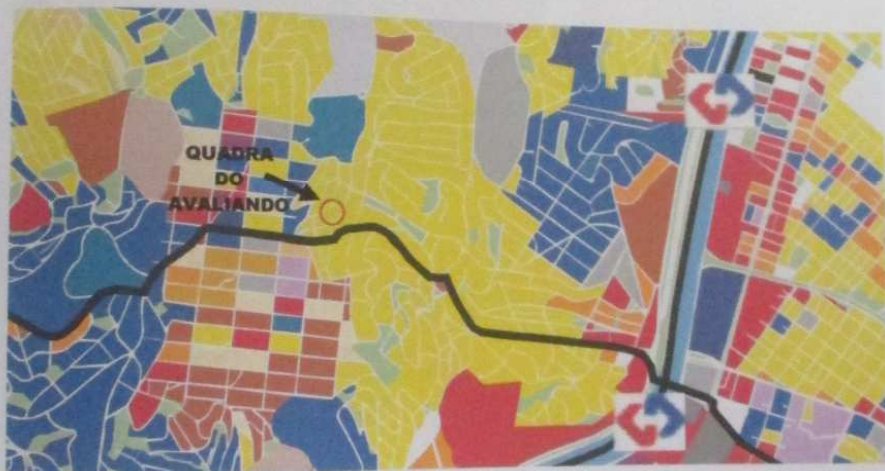
Localização do avaliando no Google Maps

Os avaliandos localizam-se em região predominante residencial, dotada de completa infraestrutura pública, e de serviços como: parques, hipermercados, escolas, clubes, além do comércio e serviços localizados ao longo da Avenida Giovanni Gronchi.



Vista aérea da região avaliando no Google Earth

A ocupação da micro região no entorno dos imóveis é de predominância **residencial horizontal de médio/alto padrão**, conforme ilustrado no Mapa de Uso Predominante - Prefeitura do Município de São Paulo.



- Predominância de uso
- Residencial horizontal de baixo padrão
  - Residencial horizontal de médio/alto padrão ←
  - Residencial vertical de baixo padrão
  - Residencial vertical de médio/alto padrão
  - Comércio e serviços
  - Indústria e armazéns
  - Residência + comércio/serviços
  - Comércio/serviços + indústria/armazéns
  - Parques
  - Equipamentos públicos
  - Escolas
  - Terrenos vazios
  - Cultos
  - Sem predominância
  - Sem informação

Reprodução do Mapa de Uso Predominante - PMSP - Panorama Mapa 6



248  
9

O avaliando está inserido em região classificada como Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade – ZER-1/07, de acordo com a Lei 13.885 que dispõe sobre **Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo**. A ZER-1, **zona exclusivamente residencial de baixa densidade**, são porções do território destinadas à localização de apenas uma unidade habitacional por lote, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes:

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES						
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	ÁREA DE PROTEÇÃO DE BARRA	ÁREA ÚTIL MÁXIMA (m²)	PROFUNDIDADE MÁXIMA (m)	LARGURA MÁXIMA (m)	PROFUNDIDADE MÁXIMA (m)	ÁREA MÁXIMA (m²)
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	200 m²	10,00 m	10,00 m	0,00 m	100 m²

Reprodução Parcial do Quadro 04 do Livro X, Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004



- MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA
- ZER-1 Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade ←
  - ZER-2 Zona Exclusivamente Residencial Média Densidade
  - ZER-3 Zona Exclusivamente Residencial Alta Densidade
  - ZOI Zona Predominantemente Industrial
  - ZM-1 Zona Mista de Baixa Densidade
  - ZM-2 Zona Mista de Média Densidade
  - ZM-3a Zona Mista de Alta Densidade - a
  - ZM-3b Zona Mista de Alta Densidade - b
  - ZOI-a Zona de Centralidade Polar - a
  - ZOI-b Zona de Centralidade Polar - b

Reprodução do Mapa 4 – Uso e Ocupação do Solo - PMSP

9

V - DESCRIÇÃO DO IMÓVEIS

749  
7

a. Classificação quanto à natureza:

- 1 - Casa Padrão / Residencial
- 2 - Terreno sem benfeitorias

b. Áreas:

CASA:

Área Útil: 342,00 m<sup>2</sup>

Área Terreno: 450,00 m<sup>2</sup>

TERRENO:

Área Terreno: 450,00 m<sup>2</sup>

c. Idade aparente:

A idade aparente do avaliando foi estimada em **20 anos**.

d. Estado de conservação:

O estado de conservação da edificação segundo Heidecke é **CLASSE C - REGULAR**



Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma única leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	6,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando reparos simples	16,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de folhas da cobertura.
g	Necessitando reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças apontadas. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

g



750  
#

- e. Padrão:  
**CASA - RESIDENCIAL - Padrão FINO**, segundo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP.
- f. Divisão interna e acabamentos:  
Casa com estrutura em concreto armado, fechamentos em alvenaria, revestimento externo com emboço e pintura. Esquadrias predominantemente em vidro temperado e alumínio. Acabamentos internos conforme tabela abaixo.

Ambiente	Piso	Parede	Forro
Sala	Madeira	Látex	Látex sobre Forro
Dormitórios	Carpete	Látex	Látex sobre Forro
Banheiros	Cerâmica	Cerâmica	Látex sobre Forro
Cozinha	Granito	Cerâmica	Látex sobre Forro

Ambientes x acabamentos

g

## VI - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O avaliando CASA faz parte do grupo de imóveis residenciais de médio/alto padrão, localizado no bairro Jardim Morumbi, zona sul da capital. Trata-se de imóvel residencial com 342,00 m<sup>2</sup> de área privativa, edificado em terreno de 450,00 m<sup>2</sup>, com diversos imóveis assemelhados na região, construídos a partir da década de 80.

O avaliando TERRENO, apresenta a área de 450,00 m<sup>2</sup>, sendo 15,00 m de frente e 30,00 m de frente aos fundos. O imóvel possui vocação para construção de edificação residencial de **médio/alto padrão**, obedecendo a restrições de zoneamento e acompanhando o padrão existente no bairro.

Os imóveis CASA e TERRENO apresentam moderada liquidez, em função do razoável número de unidades em oferta e o alto valor de venda. Entretanto, contam com a boa atratividade oferecida pela região. Encontram-se nas localidades do avaliando o Shopping Center Morumbi, Shopping SP Market Place, além dos colégios como Visconde Porto Seguro, Modular, Santo Américo e Francisco Pio XII, dentre outros. Especial destaque se dá para arborização da região e a presença do Parque Burle Marx.

Destaca-se a forte concentração de comércio e serviços localizados no eixo da Avenida Giovanni Gronchi.

O público alvo para a tipologia dos imóveis é o de classe média/alta.

## VII - MÉTODOS E CRITÉRIOS

Em função da natureza do bem avaliando, quantidade e disponibilidade de informações colhidas no mercado, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método **comparativo direto de dados de mercado** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos



252  
↑

elementos comparáveis, constituintes da amostra. No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou o tratamento estatístico. É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados semelhantes que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

Uma vez determinada a amostra de referência, procedemos à escolha das variáveis que exercem influência no valor do imóvel.

- Área Privativa - [m<sup>2</sup>]
- ALTÍSSIMO LUXO - [1=SIM];[0=NÃO]

Com o objetivo de reunir dados amostrais representativos para explicar o comportamento do mercado, a seleção dos comparativos se deu através de imobiliárias da região. A amostra encontra-se explicitada no ANEXO 2 - PESQUISA DE DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO.

Os valores de oferta dos imóveis constituintes da amostra foram multiplicados pelo fator = 0,90, a fim de corrigir o efeito de sobrecusto, usual no mercado imobiliário.

O Grau de Fundamentação obtido na presente avaliação foi I, conforme a NBR-14.653-2 da ABNT.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

*[Handwritten signature]*

253  
7

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	"Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo"
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	5%	10%

O Grau de Precisão obtido no presente laudo foi I conforme classificação da NBR - 14.653-2 da ABNT, com a amplitude do intervalo de confiança igual a 40,33%.

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

### VIII – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Para o cálculo do valor locativo do imóvel avaliando foi definido o modelo estatístico, que consta no ANEXO I - PLANILHAS DE CÁLCULO, com a seguinte ordem de apresentação:

-Resultados: descreve o modelo apresentando informações complementares, resultados estatísticos, normalidade dos resíduos, outliers do

*[Handwritten signature]*



modelo, significância dos regressores, equação de regressão e correlações entre as variáveis.

-Equação de Regressão e testes da equação: apresenta a equação da regressão, a forma e o comportamento de cada variável e os testes da equação para cada variável de forma numérica e de forma gráfica.

-Resíduos: apresenta de forma numérica e gráfica os valores observados e calculados para cada variável do modelo, e os consequentes resíduos absolutos, relativos e padronizados.

-Teste de aderência: apresenta graficamente a relação entre os valores observados e calculados e a distribuição das frequências dos resíduos padronizados em relação à curva normal.

-Estimativa de valores: onde se calcula o valor unitário do imóvel avaliando em função das suas características em relação às variáveis do modelo.

**IX - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO CASA**

Na sequência apresenta-se o cálculo do Valor Unitário do Imóvel CASA, fixadas suas características em relação às variáveis. Este Valor Unitário é calculado para o Intervalo de Confiança de 80 %.

- Área Privativa: 342,00 m<sup>2</sup>
- ALTÍSSIMO LUXO: - [0=NÃO]

Os resultados obtidos para variável dependente [valor unitário] em relação à moda foram:

$$\text{Valor Unitário} = +4522,632171 - 0,6238269382 * \text{Área Privativa} + 4115,174166 * \text{ALTÍSSIMO LUXO}$$

$$\text{LIMITE INFERIOR} = 5.185,56 \text{ R\$/m}^2$$

$$\text{VALOR ESTIMADO} = 4.309,28 \text{ R\$/m}^2$$

$$\text{LIMITE SUPERIOR} = 3.433,00 \text{ R\$/m}^2$$

**X - CÁLCULO DO VALOR TOTAL CASA**

$$\text{VALOR DO IMÓVEL}_{\text{CASA}} = \text{Valor Unitário} \times \text{Área útil}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL}_{\text{CASA}} = 4.309,28 \times 342,00$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL}_{\text{CASA}} = \text{R\$ } 1.473.774,90$$

$$\text{VALOR MÍNIMO DO IMÓVEL}_{\text{CASA}} = 3.433,00 \times 342,00$$

$$\text{VALOR MÍNIMO DO IMÓVEL}_{\text{CASA}} = \text{R\$ } 1.174.086,70$$

$$\text{VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL}_{\text{CASA}} = 5.185,56 \times 342,00$$

$$\text{VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL}_{\text{CASA}} = \text{R\$ } 1.773.463,11$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL}_{\text{CASA}} \text{ ADOTADO} = \text{R\$ } 1.474.000,00$$

(UM MILHÃO E QUATROCENTOS E SETENTA E QUATRO MIL REAIS)



**XI - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO TERRENO**

A seguir apresenta-se o cálculo do Valor Unitário do Imóvel TERRENO. Para o cálculo do valor unitário do imóvel TERRENO, a partir da amostra selecionada, e tendo sido obtido o valor unitário da construção conforme capítulo IX do laudo, o valor unitário de terreno é obtido através de aritmética simples, conforme segue:

$$\text{CUSTO UNIT. TERRENO} = \text{CUSTO UNIT. CALCULADO (cap. IX)} - \text{CUSTO UNIT. CONSTRUÇÃO}$$

$$\begin{aligned} &\text{Custo Construção Padrão CASA - RESIDENCIAL - Padrão FINO, segundo} \\ &\text{Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP} \\ &= 1,992 \times R_8N \end{aligned}$$

**3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R<sub>8</sub>N**

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Medio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,950	0,990	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,112	0,150	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,482	0,570	0,650
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,790	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,050	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,380	1,550
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,770	1,980
	1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,430	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			

$$R_8N - \text{SINDUSCON/SP} - \text{REF. MARÇO 2015} = \text{R\$ } 1.175,25/\text{M}^2$$

$$\begin{aligned} \text{CUSTO UNIT. TERRENO} &= \text{CUSTO UNIT. CALCULADO (cap. IX)} - \text{CUSTO UNIT. CONSTRUÇÃO} \\ \text{CUSTO UNIT. TERRENO} &= 4.309,28 - (1,992 \times 1.175,25) \\ \text{CUSTO UNIT. TERRENO} &= \text{R\$ } 1.968,18/\text{M}^2 \end{aligned}$$

**XII - CÁLCULO DO VALOR TOTAL TERRENO**

CUSTO TOTAL TERRENO = CUSTO UNIT TERRENO X ÁREA TERRENO  
CUSTO TOTAL TERRENO = R\$ 1.968,18/M<sup>2</sup> X 450,00 M<sup>2</sup>  
CUSTO TOTAL TERRENO = R\$ 885.681,00

**VALOR IMÓVEL TERRENO ADOTADO = R\$886.000,00**  
(OITOCENTOS E OITENTA E SEIS MIL REAIS)

**XIII - DATA DE REFERÊNCIA DO LAUDO**

22 de abril de 2015

**XIV - CONCLUSÃO**

O valor de mercado dos imóveis objetos da avaliação, em ABRIL de 2015, importa em:

CASA = **R\$ 1.474.000,00** (UM MILHÃO E QUATROCENTOS E SETENTA E QUATRO MIL REAIS).

TERRENO = **R\$ 886.000,00** (OITOCENTOS E OITENTA E SEIS MIL REAIS).

Não foram pesquisados débitos de Tributos Imobiliários.

As características dos imóveis de acordo com pesquisa realizado junto ao site da Prefeitura do Município de São Paulo, encontram-se no ANEXO 4 - DADOS DOS IMÓVEIS - PMSP.

A modalidade Completa foi atingida neste Laudo de Avaliação, uma vez satisfeitas todas as exigências da NBR 14653-2.



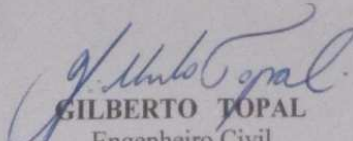
**XV - ENCERRAMENTO**

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 16 (dezesesseis) folhas impressas no anverso, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus 4 (quatro) anexos.

**XVI - RELAÇÃO DE ANEXOS**

- ANEXO 1 - PLANILHAS DE CÁLCULO
- ANEXO 2 - PESQUISA DE DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO
- ANEXO 3 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO AVALIANDO
- ANEXO 4 - DADOS DOS IMÓVEIS - PMSP

São Paulo, 22 de abril de 2015

  
GILBERTO TOPAL  
Engenheiro Civil  
CREA-SP 5061720397

- Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia pela Fundação Armando Álvares Penteado

828  
28/7

ANEXO 3 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA  
DO AVALIANDO

DOCUMENTAÇÃO  
FOTOGRÁFICA  
DO AVALIANDO

af



588



FOTO 1: Visão geral da entrada do imóvel avaliando CASA



FOTO 2: Visão geral da entrada do imóvel avaliando CASA a esquerda, e a direita o imóvel TERRENO com muro frontal coberto por vegetação

588

790  
S



FOTO 3: Vista interno do imóvel TERRENO, com observador em direção ao muro frontal



FOTO 4: Vista interno do imóvel TERRENO, com observador em direção ao muro de divisa lateral direita

S



791  
9/3



FOTO 5: Vista interno do imóvel TERRENO, com observador em direção aos fundos, junto ao muro de divisa lateral direita



FOTO 6: Vista interno do imóvel TERRENO, com observador em direção ao imóvel CASA, sem muro de divisa

9/3



267  
792



FOTO 7: Lateral direita do imóvel CASA, com vista a partir do imóvel TERRENO



FOTO 8: Fundos imóvel CASA, com vista a partir do imóvel TERRENO

g



793  
7



FOTO 9: Fundos imóvel CASA, com vista a partir do imóvel TERRENO



FOTO 10: Área de lazer aos fundos do imóvel CASA. Área de lazer, descanso e piscina

2

16 x 94



FOTO 11: Sala de Jantar



FOTO 12: Sala de Estar

2



795  
7/2



FOTO 13: Visão geral da sala de jantar e entrada



FOTO 14: Sala de Estar

af.

7/6  
df



FOTO 15: Lareira



FOTO 16: Bar junto à sala de estar

g.



797  
9



FOTO 17: Lavado junto à sala de estar

9

798  
97



FOTO 18: Entrada cozinha

g.



799  
T



FOTO 19: Cozinha

g.

500  
8



FOTO 20: Área de Serviço e Lavanderia

9



201  
#



FOTO 21: Despensa / Depósito

9

802  
g



FOTO 22: Acesso ao Pavimento Superior

g



203  
9

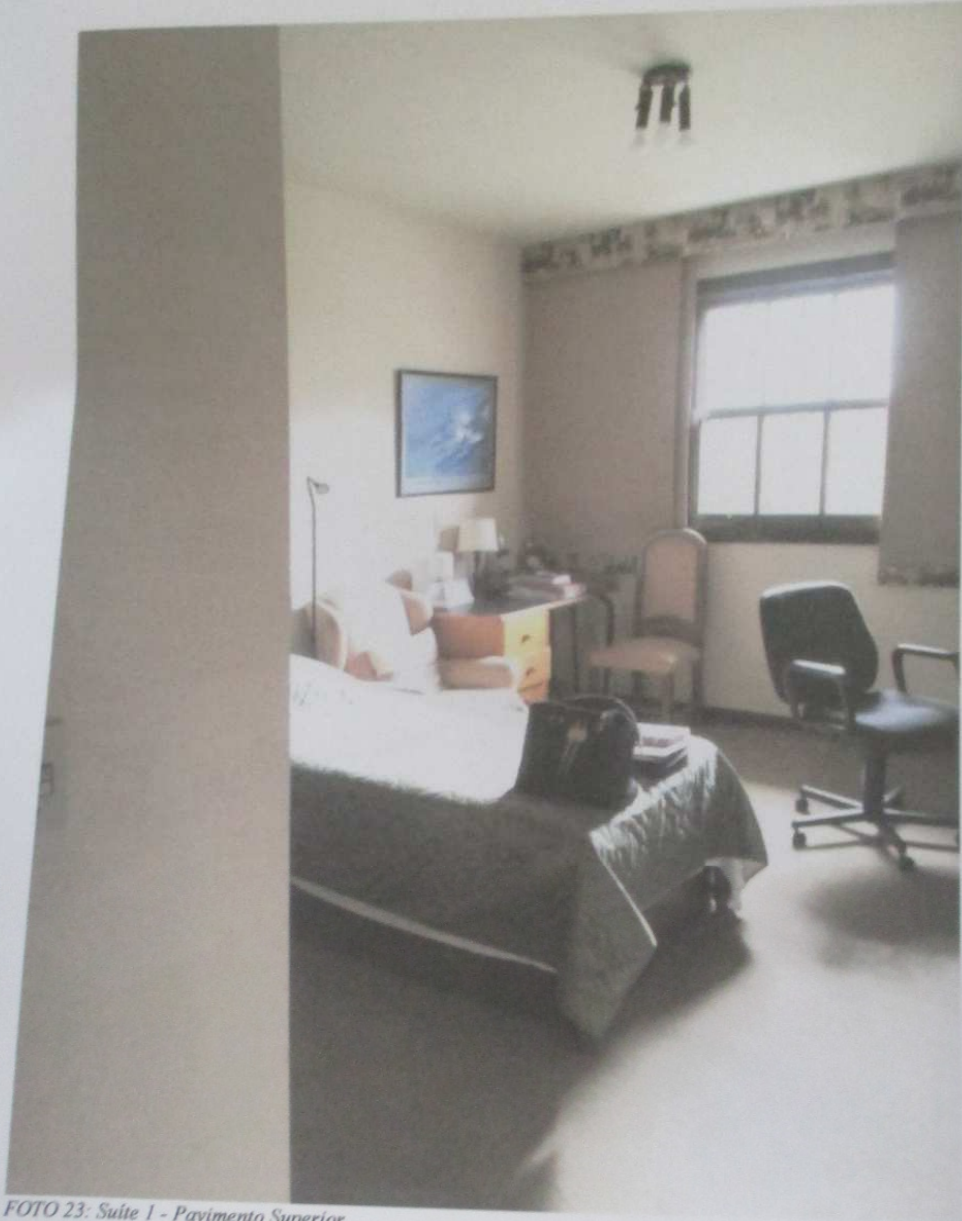


FOTO 23: Suíte 1 - Pavimento Superior

g.

804  
77



FIGO 24 - Suite 2 - Pavimento Superior

9/



47



FOTO 25: Banheiro da Suíte 2 - Pavimento Superior

g

806  
#



FOTO 26: Sala de Estar/Descanso - Pavimento Superior

g.



807  
g

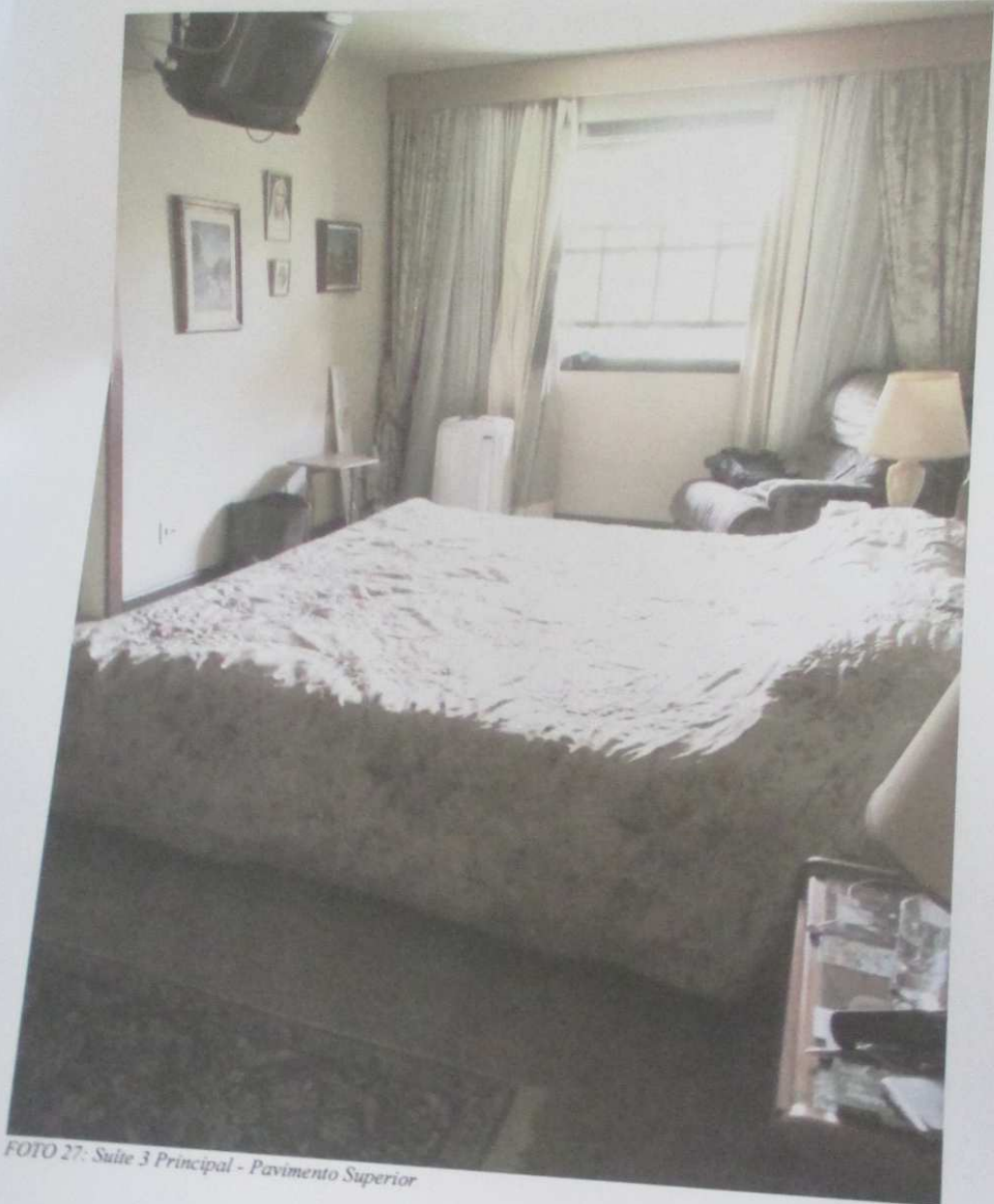


FOTO 27: Suíte 3 Principal - Pavimento Superior

g

808  
7



FOTO 28: Suite 3 - Closet - Pavimento Superior

g



502  
g



FOTO 29: Banheiro Feminino - Suíte 3 - Pavimento Superior

g

810  
g



FOTO 30: Banheiro Masculino - Suíte 3 - Pavimento Superior

g





812  
97



FOTO 32: Banheiro Suíte 4 – Pavimento Superior

97



811  
97  
12  
97

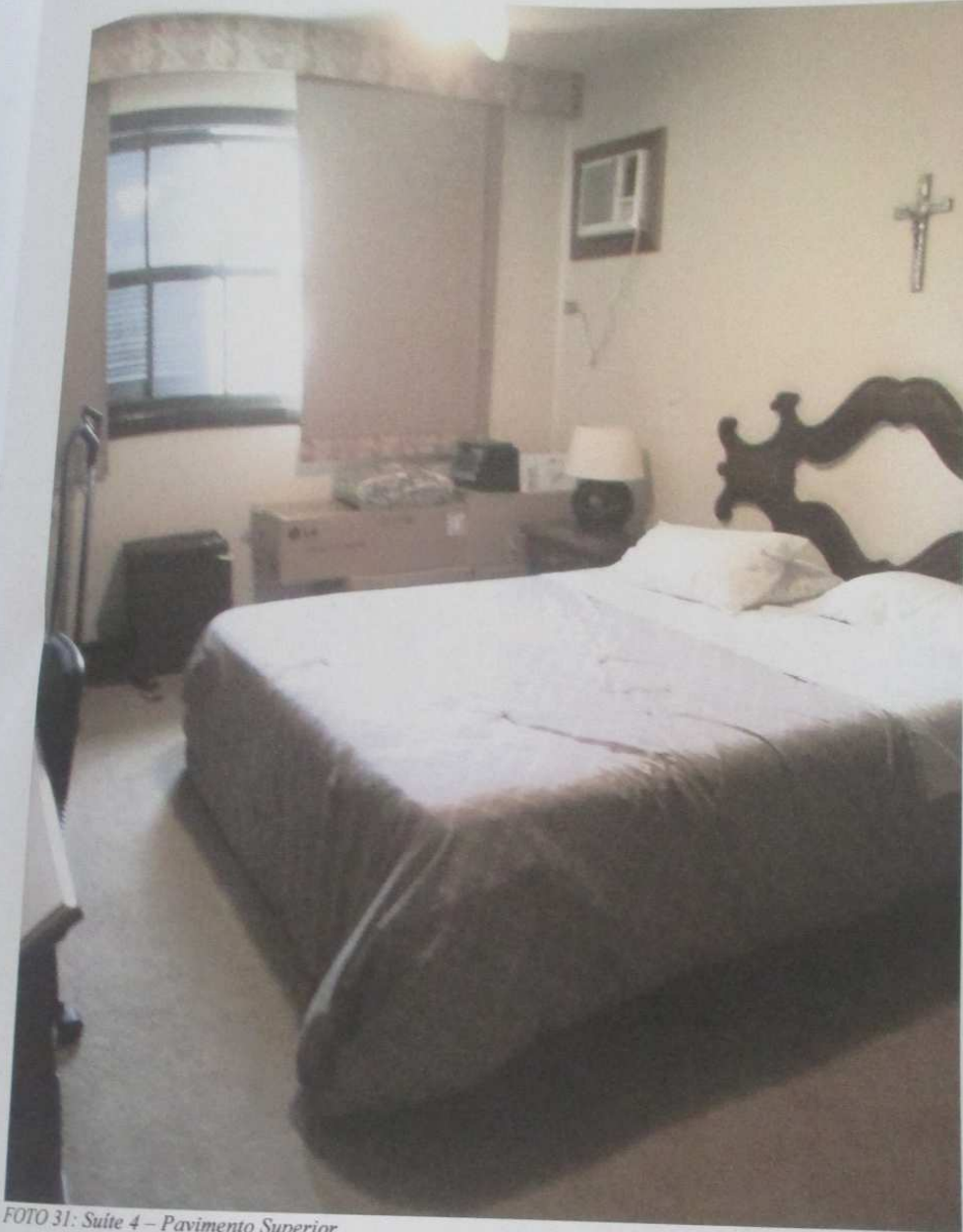


FOTO 31: Suite 4 - Pavimento Superior

g

813  
✍



FOTO 33: Depósito / Rouparia – Pavimento Superior

g



8/14  
97



FOTO 34: Visão geral da vizinhança, a partir da Rua Senador Otávio Mangabeira



FOTO 35: Visão geral da vizinhança, a partir da Rua Senador Otávio Mangabeira