

395  
f

Proc. nº: **0032371-15.2009.8.26.0224**

Ação: **PROCEDIMENTO SUMÁRIO - DESPESAS CONDOMINIAIS**

Repte: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARINO**

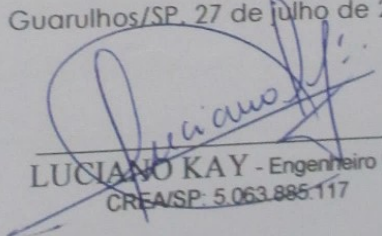
Reqdo: **DANILO GOMES NICOLAY**

PROJ. 15-00133/28-4 10015 1303 47

**LUCIANO KAY**, Engenheiro Civil, Pós Graduado em Engenharia de Avaliação e Perícia, Pós Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos, CREA/SP Nº 5.063.885.117, nomeado na presente ação, como Perito Oficial, conforme fls 278, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões a V. Exª a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo, que contém 19 (**dezenove**) páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo a primeira e a última datada e assinada.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Guarulhos/SP, 27 de julho de 2015.

  
LUCIANO KAY - Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

	INDICE	
1. PRELIMINARES.....		3
1.1 OBJETIVO.....		3
1.2 NOMEAÇÃO DO PERITO.....		3
1.3 INSTRUÇÃO.....		3
1.4 SANEAMENTO DOS AUTOS.....		3
1.5 CONFIABILIDADE DAS INFORMAÇÕES.....		3
2. VISTORIA.....		4
2.1 DA DATA.....		4
2.2 DOS ACOMPANHANTES.....		4
2.3 LOCALIZAÇÃO.....		4
2.4 ZONEAMENTO.....		4
2.5 CARACTERÍSTICA DA REGIÃO.....		5
2.6 MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....		5
2.7 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....		5
2.7.1 CARACTERÍSTICA DO TERRENO.....		5
2.7.2 CARACTERÍSTICA DO PRÉDIO.....		6
2.7.3 CARACTERÍSTICA GERAL DO APARTAMENTO.....		7
3. AVALIAÇÃO.....		8
3.1 NORMAS OBSERVADAS.....		8
3.2 METODOLOGIA.....		8
3.3 SELEÇÃO.....		8
3.4 HOMOGENEIZAÇÃO.....		9
3.4.1 FATOR OFERTA.....		9
3.5 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES.....		9
3.6 MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.....		10
3.6.1 METODOLOGIA EMPREGADA.....		10
3.6.2 IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO.....		11
3.7 TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO.....		14
3.7.1 VALORES HOMOGENEIZADOS EM R\$/M <sup>2</sup> .....		14
3.8 VERIFICAÇÃO DOS VLR. PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAVENET.....		14
3.9 CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA.....		15
3.10 CÁLCULO DO CAMPO ARBITRÁRIO.....		16
3.11 TOMADA DE DECISÃO SB. VLR. UNIT. DO IMÓVEL AVALIANDO.....		16
3.12 RESULTADO FINAL DO VALOR DO APARTAMENTO.....		16
4. CONCLUSÃO.....		17
5. ENCERRAMENTO.....		18
6. ANEXOS.....		19

298

## 1. PRELIMINARES

### 1.1 OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do atual valor do imóvel, devidamente descrito na inicial, situado na Rua Glauce de Souza Lima nº 161 (Oficial) - Cep. 07025-171 - Vila Augusta - Distrito e Município de Guarulhos - SP, inscrição cadastral nº 111.72.44.0001.01.001.

### 1.2 NOMEAÇÃO DO PERITO

O signatário foi honrado com a indicação, fls. 278 nomeado a proceder à prova pericial.

### 1.3 INSTRUÇÃO

O presente trabalho servirá para instruir o processo nº: 0032371-15.2009.8.26.0224, na presente ação PROCEDIMENTO SUMÁRIO - DESPESAS CONDOMINIAIS.

### 1.4 SANEAMENTO DOS AUTOS

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

### 1.5 CONFIABILIDADE DAS INFORMAÇÕES

No presente trabalho, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

### 2.1 DA DATA

A vistoria ao imóvel foi realizada em 02 de junho de 2015



Mapa de localização

### 2.2 DOS ACOMPANHANTES

A vistoria foi acompanhada pela **Sra. DANIELA ARAUJO PEREIRA** – RG. 47.035.943-2 – SSP – SP, que presenciou a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias ao laudo.

### 2.3 LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no Município de Guarulhos, localizado entre as Rua Firmino Perela e Rua Constâncio Colalillo, na quadra delimitada pela Rua Augusto César de Souza Lima e Rua Glauce de Souza Lima.

2998

## 2.4 ZONEAMENTO

Conforme a Lei Municipal nº 6.253, de 24 de maio de 2007, que dispõe sobre o uso e o parcelamento do solo no Município de Guarulhos, o imóvel em questão se enquadra **ZM-A**: corresponde às áreas da cidade inseridas na Macrozona de Urbanização Consolidada e em parte da Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana, nas quais se pretende estimular a diversificação de usos, permitindo-se maior densidade construtiva.

## 2.5 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região composta por comércio e residências multifamiliares de padrão médio e alto, com comércio de âmbito local como farmácias, padarias, supermercados, praças e escolas públicas.

## 2.6 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se localiza o imóvel é dotada de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, telefonia, canalização pluvial, calçamento, guias e sarjetas, correio, coleta de lixo entre outros.

## 2.7 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme matrícula Nº 66.254 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, o imóvel é descrito e caracterizado como segue:

*“ Um apartamento de nº 11, localizado no 1º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO SAN MARINO, situado na Rua Glaucio de Souza Lima nº 161, esquina com a Rua Firmino Perella, nobairro de VILA AUGUSTA, perímetro urbano, possuindo a área útil de 89,50 m²., a área comum de 93,472 m²., e uma área total construída de 182,972 m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,2708% no terreno e demais partes comuns, bem como o direito de uso de duas vagas para*

300 P

*estacionamento de veículos na garagem, em locais indeterminados e  
sujeitas a atuação da manobrista. Referido edifício foi inscrito no  
definitivamente em condomínio conforme R.4 na matrícula 51.832 deste  
Serviço Registral.*

Através de consulta realizada na Prefeitura do Município de  
Guarulhos, **consta débito de IPTU (anexo).**

### 2.7.1 CARACTERÍSTICA DO TERRENO

De formato regular, plano, com área total de 583,90 m<sup>2</sup>,  
conforme matrícula nº 51.832 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de  
Guarulhos.

### 2.7.2 CARACTERÍSTICA DO PRÉDIO

<b>Classe/Grupo/Padrão:</b>	Residencial/Apartamento/ Médio com elevador
<b>Estrutura:</b>	Concreto armado
<b>Revestimento Externo:</b>	Pintura látex
<b>Pavimentos:</b>	10 (dez) andares
<b>Subsolos:</b>	01 (um) em relação a rua
<b>Elevadores:</b>	02 (dois) elevadores: social / serviço
<b>Apartamentos / andar:</b>	02 (dois)
<b>Estado da Edificação:</b>	Regular
<b>Dispositivos de segurança:</b>	Guarita, interfone, circuito interno de câmeras de TV e grade de proteção.
<b>Dispositivos de Lazer:</b>	Salão de festa, piscina e playground.

2018

2.73 CARACTERÍSTICA GERAL DO APARTAMENTO

Piso:	Laminado de madeira / cerâmico		
Revestimento interno:	Argamassa fina com pintura látex, grafiato e azulejos.		
Portas / Janelas:	Madeira / alumínio / vidro.		
Forro / Tipo janelas:	Laje com moldura em gesso / correr e basculante.		
Ambientes:	Sala de estar/jantar conjugado, cozinha, área de serviço, despensa, 02 banheiros, sendo 01 da suíte, 03 dormitórios, sendo 01 suíte.		
Vagas de garagem:	02 (duas) vagas		
Idade estimada:	15 anos		
Estado da edificação:	Regular (C)		
Área construída:	Útil: 89,50 m <sup>2</sup>	Comum: 93,472 m <sup>2</sup>	Total: 182,972 m <sup>2</sup>

- Valor do condomínio R\$ 805,00 (Oitocentos e Cinco Reais).

#### 3.1 NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- ❖ Norma Brasileira para Avaliação de Bens – NBR 14.653-2
- ❖ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2005

#### 3.2 METODOLOGIA

Em função das características do terreno e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do *tratamento por fatores*, descrita no item 10.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

#### 3.3 SELEÇÃO

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.



3037

### 3.4 HOMOGENEIZAÇÃO

Para a homogeneização dos elementos de pesquisas serão utilizados os fatores de ponderação proposto pelo Eng.º José Fiker apresentado na obra "Manual de Avaliação e Perícias em Imóveis Urbanos - 2ª Edição, Ed. Pini - São Paulo - 2007.

#### 3.4.1 FATOR OFERTA

Para ofertas a prazo, nas quais não haja indicação de reajuste, deve-se descontar a correção da moeda previsível na data da oferta.

Se as ofertas não fazem indicação de cobrança de juros, deve-se descontar 12% ao ano e, se não especificam facilidades, devemos admitir que essas facilidades fossem as normalmente consideradas no local das pesquisas.

Portanto para quaisquer ofertas, deve-se proceder a um desconto de no mínimo de 10%, admitindo-se todas superestimava de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

### 3.5 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

A especificação foi estabelecida segundo a Norma 1.3 do IBAPE - SP/2005, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;
- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) Identificação dos elementos comparativos com fotos (pelo menos frontal), com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado e croqui de localização;

- d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE-SP - 2005

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados cinco elementos comparativos semelhantes, atendendo ao item 13.1.1 alínea b) da Norma do IBAPE, o que confere ao laudo o **grau fundamentado**.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no **grau de precisão II**, definido na Norma do IBAPE/SP 2005.

### 3.6 MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO:

#### 3.6.1. METODOLOGIA EMPREGADA

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR - 14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tomam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80% consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes

- fatores:
- F1: Oferta
  - F2: Área
  - F3: Andar

3.6.2. IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO:

3.6.2.1 IMÓVEL 1:

Imóvel situado à Rua das Palmeiras nº 302 - Vila Augusta - Guarulhos - SP, Edifício Residencial Ville Mediterranee - Apartamento nº 306 - 3º Andar - Bloco C - 03 dormitórios, 02 vagas de garagem - Área útil 68,00 m<sup>2</sup>.

**PAULO PEREIRA Empreendimentos Imobiliários**  
CRECI - 31.203-J  
Rua Sold. José de Andrade n.º 305 - Praça IV Centenário  
Guarulhos - SP  
Fone (011) 2444-9070  
Contato: Sra. Julia

Valor do Imóvel: R\$ 300.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$ 4.411,76  
Fator de homogeneização F1: 0,90  
Fator de homogeneização F2: 0,85  
Fator de homogeneização F3: 0,98

3.6.2.2 IMÓVEL 2:

Imóvel situado à Rua Glauce de Souza Lima nº 116 - Vila Augusta - Guarulhos - SP, Edifício San Marino - Apartamento nº 51 - 5º Andar - 03 dormitórios, 02 vagas de garagem - Área útil 89,50 m<sup>2</sup>.

**PAULO PEREIRA Empreendimentos Imobiliários**  
CRECI - 31.203-J  
Rua Sold. José de Andrade n.º 305 - Praça IV Centenário  
Guarulhos - SP  
Fone (011) 2444-9070  
Contato: Sra. Julia

Valor do Imóvel: R\$ 350.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$ 3.910,61  
Fator de homogeneização F1: 0,90  
Fator de homogeneização F2: 1,00  
Fator de homogeneização F3: 0,95

3.6.2.3

IMÓVEL 3:

Imóvel situado à Rua Glauce de Souza Lima nº 116 –  
Vila Augusta - Guarulhos – SP, Edifício San Marino – Apartamento nº 31 – 3º  
Andar – 03 dormitórios, 02 vagas de garagem – Área útil 89,50 m².

**Proprietário: Ricardo Dabaron**

Rua Glauce de Souza Lima nº 116 – Vila Augusta  
Guarulhos – SP

Valor do Imóvel: R\$ 350.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 3.910,61

Fator de homogeneização F1: 1,00

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,98

3.6.2.4 IMÓVEL 4:

Imóvel situado à Rua das Palmeiras nº 302 – Vila  
Augusta - Guarulhos – SP, Edifício Residencial Ville Mediterranee –  
Apartamento não informado – 9º Andar – Bloco C - 03 dormitórios, 02 vagas  
de garagem – Área útil 68,00 m².

**AILTON SANTOS Consultoria Imobiliária**

CRECI – 104.621-F

Avenida Guarulhos n.º 1.266 – Vila Augusta

Guarulhos – SP

Fone (011) 2422-2740

Contato: Sr. Ailton

Valor do Imóvel: R\$ 300.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 4.411,76

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 0,85

Fator de homogeneização F3: 0,91

**3.6.2.5 IMÓVEL 5:**

Imóvel situado à Rua das Palmeiras nº 302 - Vila Augusta - Guarulhos - SP, Edifício Residencial Ville Mediterranee - Apartamento não informado - 9º Andar - Bloco A - 03 dormitórios, 02 vagas de garagem - Área útil 68,00 ms².

**AILTON SANTOS Consultoria Imobiliária**  
CRECI - 104.621-F  
Avenida Guarulhos n.º 1.266 - Vila Augusta  
Guarulhos - SP  
Fone (011) 2422-2740  
Contato: Sr. Ailton

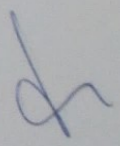
Valor do Imóvel: R\$ 360.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$ 5.294,12  
Fator de homogeneização F1: 0,90  
Fator de homogeneização F2: 0,85  
Fator de homogeneização F3: 0,91

**3.6.2.6 IMÓVEL 6:**

Imóvel situado à Rua das Palmeiras nº 302 - Vila Augusta - Guarulhos - SP, Edifício Residencial Ville Mediterranee - Apartamento não informado - 11º Andar - Bloco B - 03 dormitórios, 02 vagas de garagem - Área útil 68,00 ms².

**AILTON SANTOS Consultoria Imobiliária**  
CRECI - 104.621-F  
Avenida Guarulhos n.º 1.266 - Vila Augusta  
Guarulhos - SP  
Fone (011) 2422-2740  
Contato: Sr. Ailton

Valor do Imóvel: R\$ 330.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$ 4.852,91  
Fator de homogeneização F1: 0,90  
Fator de homogeneização F2: 0,85  
Fator de homogeneização F3: 0,89



### 3.7. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	4.411,76	0,90	0,85	0,98	3.295,59
2	3.910,61	0,90	1,00	0,95	3.343,58
3	3.910,61	1,00	1,00	0,98	3.832,40
4	4.411,76	0,90	0,85	0,91	3.017,65
5	5.294,12	0,90	0,85	0,91	3.621,18
6	4.852,94	0,90	0,85	0,89	3.232,06

#### 3.7.1. VALORES HOMOGENEIZADOS (X<sub>i</sub>), EM R\$ / m<sup>2</sup>:

##### 3.7.1.1. MÉDIA " $\bar{X}$ ":

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n \frac{X_i}{n}$$

$$\bar{X} = 3.390,41$$

##### 3.7.1.2. DESVIO PADRÃO "S":

$$S = \left[ \frac{(\sum X_i - \bar{X})^2}{n-1} \right]^{1/2}$$

$$S = 291,14$$

#### 3.8. VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$$

valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,73$

$$\text{Amostra 1: } d = \frac{|3.295,59 - 3.319,58|}{291,14} = 0,08 < 1,73 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 2: } d = \frac{|3.343,58 - 3.319,58|}{291,14} = 0,08 < 1,73 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 3: } d = \frac{|3.832,40 - 3.319,58|}{291,14} = 1,72 < 1,73 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 4: } d = \frac{|3.017,65 - 3.319,58|}{291,14} = 1,04 < 1,73 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 5: } d = \frac{|3.621,18 - 3.319,58|}{291,14} = 1,03 < 1,73 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 6: } d = \frac{|3.232,06 - 3.319,58|}{291,14} = 0,30 < 1,73 \Rightarrow \text{amostra pertinente}$$

### 3.9. CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

Os limites do intervalo de confiança ( $Li$  e  $Ls$ ) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \frac{\bar{X} - tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

$$Ls = \frac{\bar{X} + tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

Na qual  $tc$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 ( $n-1$ ) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança ( $Li$ ):

$$Li = \frac{3.319,58 - 1,476 \times 291,14}{(\sqrt{6} - 1)} = 3.329,25$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = \frac{3.319,58 + 1,476 \times 291,14}{(\sqrt{6} - 1)} = 3.700,41$$

### 3.10. CÁLCULO DO CAMPO ARBITRIO:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio será estipulado em  $\pm 10\%$  em torno da média.

Campo de arbitrio: de R\$ 2.987,61 a R\$ 4.042,06

### 3.11. TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO "Vu":

Valor unitário do imóvel avaliando:

$$Vu = \frac{R\$3.687,16}{m^2}$$

### 3.12. RESULTADO FINAL DO APARTAMENTO:

Valor final "VF" - Apartamento

$$VF = Vu \times \text{Área}$$

$$VF = \frac{R\$3.687,16}{m^2} \times 89,50m^2 = R\$330.000,00$$

- VALOR DO APARTAMENTO: R\$ 330.000,00 (TREZENTOS E TRINTA MIL REAIS).



311

LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

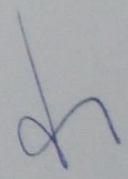
#### 4. CONCLUSÃO

Para o cálculo do valor em questão, foi utilizado o software de avaliação AVALURB 3.0.

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização, em conformidade com as Normas do IBAPE encontram-se identificados nos **anexos** ao presente trabalho e conduziram ao seguinte valor:

**R\$ 330.000,00**

(TREZENTOS E TRINTA MIL REAIS)



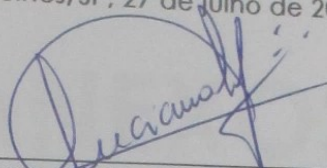
## 5. ENCERRAMENTO

3127  
LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

O signatário declara ter sua conduta ética profissional norteada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre os bens que são objetos do presente trabalho.

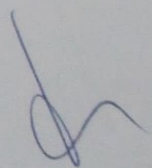
Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado este LAUDO DEFINITIVO que é composto de 19 (**dezenove**) páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo a primeira e a última datada e assinada.

Guarulhos/SP, 27 de julho de 2015.



LUCIANO KAY - Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

# ANEXOS



## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

*[Handwritten signature]*

815 R

FOTO 01 - EDIFÍCIO SAN MARINO



FOTO 02 - VISTA DO CONDOMÍNIO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO



*[Handwritten signature]*

---

Rua La Paz, 146 - Vila Helena - Jundiaí - SP - CEP 13206-670 - Cel. (11) 98275-1350

FOTO 03 - VISTA DA RUA GLAUCE DE SOUZA LIMA, QUE LHE  
DÁ ACESSO



FOTO 04 - ENTRADA PARA O APARTAMENTO DE Nº 11  
1º ANDAR



2

218

FOTO 05 - SALA DE JANTAR / CONJUGADO



FOTO 06 - SALA DE ESTAR / CONJUGADO



*[Handwritten signature]*

FOTO 07 - COZINHA



FOTO 08 - ÁREA DE SERVIÇO



*[Handwritten signature]*



398

FOTO 09 - BANHEIRO SOCIAL



FOTO 10 - DORMITÓRIO I



*[Handwritten signature]*

FOTO 11 - DORMITÓRIO II -USADO COMO ESCRITÓRIO



FOTO 12 - SUÍTE

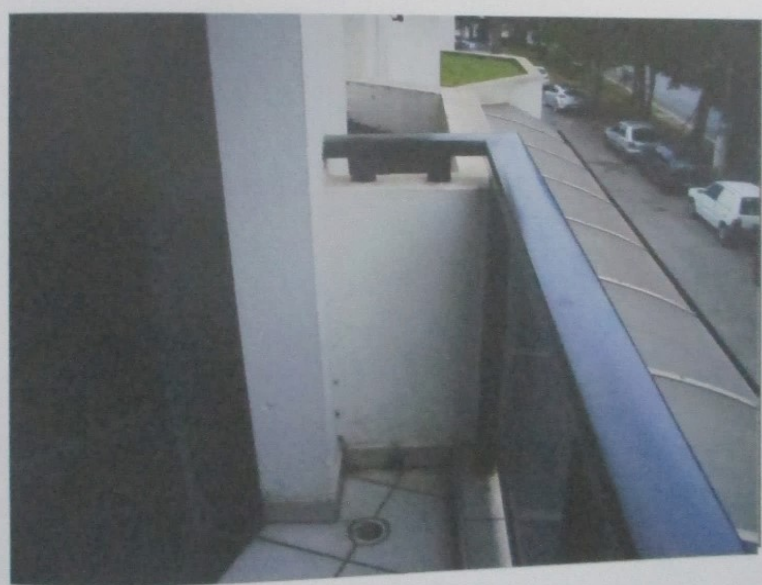


*[Handwritten signature]*

FOTO 13 - BANHEIRO-SUÍTE



FOTO 14 - VARANDA



*[Handwritten signature]*

FOTO 15 - GARAGEM - COBERTA - 02 VAGAS



FOTO 16 - SALÃO DE FESTA



*[Handwritten signature]*

338 P

FOTO 17 - PISCINA



FOTO 18 - PLAYGROUND



2

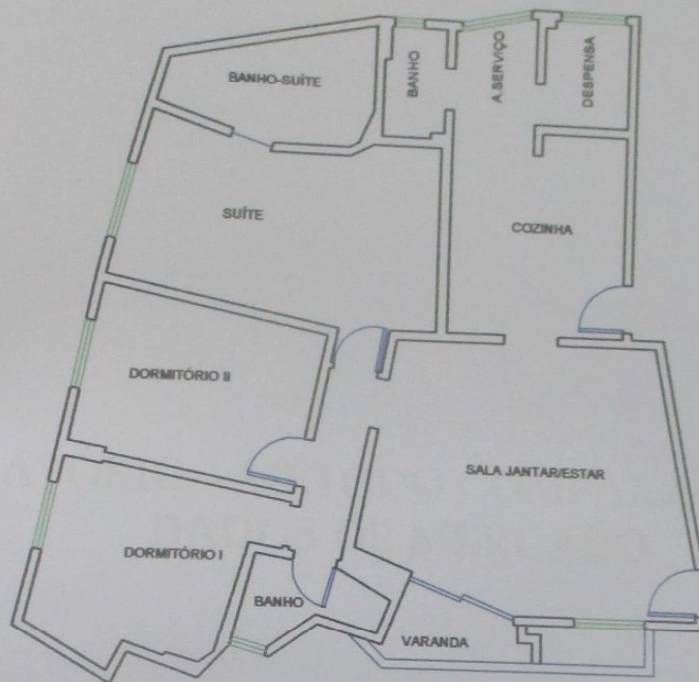
324B

LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

## CROQUI DO APARTAMENTO

*[Handwritten signature]*

325



ENDEREÇO:	RUA GLAUCE DE SOUZA LIMA Nº 116 - APTO 11 - VL. AUGUSTA-GUARULHOS-SP		
PARTES:	COND. ED. SAN MARINO X DANILO GOMES NICOLAY	ESCALA:	S/ESCALA
PROCESSO:	0032371-15.2009.8.26.0224	FOLHA:	01/01
		DATA:	27/07/2015