

615
0

ATUALIZAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PROCESSO DE ORIGEM
0576148-89.2000.8.26.0100

GILBERTO TOPAL, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado no processo em epígrafe, 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, por solicitação do **Sr. ERNANI JOSÉ TEIXEIRA DA SILVA**, vem, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

ATUALIZAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO DE GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO GLOBAL E GRAU III DE PRECISÃO

VALOR DE MERCADO dos Imóveis em FEVEREIRO de 2018	
1 – IMÓVEL CASA	R\$ 1.525.000,00
2 – IMÓVEL TERRENO	R\$ 811.000,00

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:	
Cálculo do Valor de Liquidação Forçada.....	15
CAPÍTULO XIV:	
Data de Referência do Laudo	15
CAPÍTULO XV:	
Conclusão	15
CAPÍTULO XVI:	
Encerramento	16
CAPÍTULO XVII:	
Relação de Anexos	16

616
g

I - IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

ATUALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO por solicitação do Adv. **Ernani José Teixeira da Silva**. LAUDO originalmente elaborada para o PROCESSO 0576148-89.2000.8.26.0100 Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Central da Capital em Abril de 2015.

II - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação é a determinação técnica do valor de mercado de 2 (dois) imóveis no bairro do Morumbi, por solicitação do Adv. Ernani José Teixeira da Silva, para fins de dar suporte à execução de honorários advocatícios.

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:



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**.

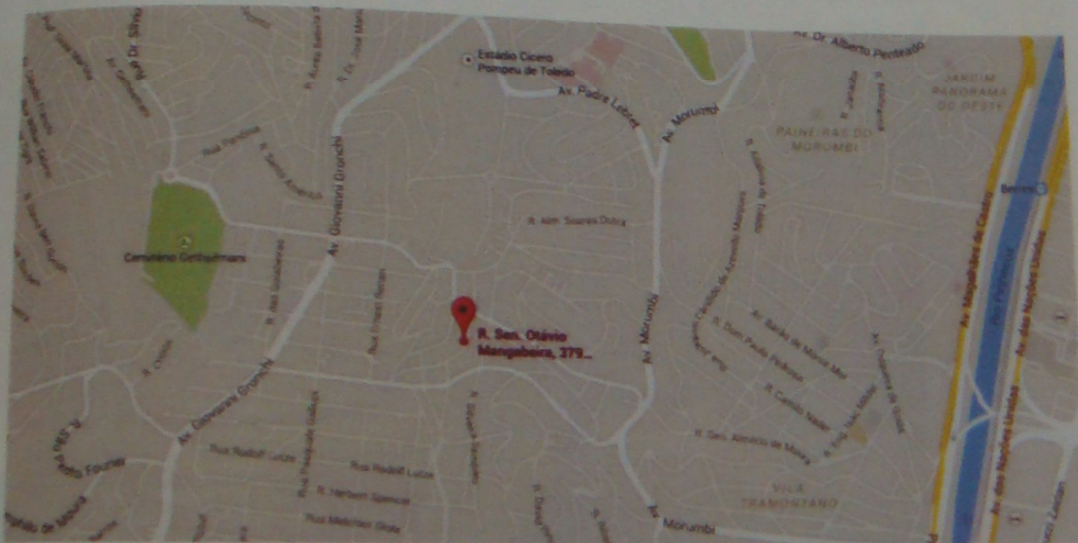
617
g

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.

Para atualização do valor de mercado no presente trabalho, o signatário considerou inalteradas as características e condições locais dos avaliandos.

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
 - Residência + indústria/serviços
 - Comércio/serviços + indústria/armazéns
 - Garagens
 - Equipamentos públicos
 - Escolas
 - Terreno vazio
 - Outros
 - Sem predominância
 - Sem informação

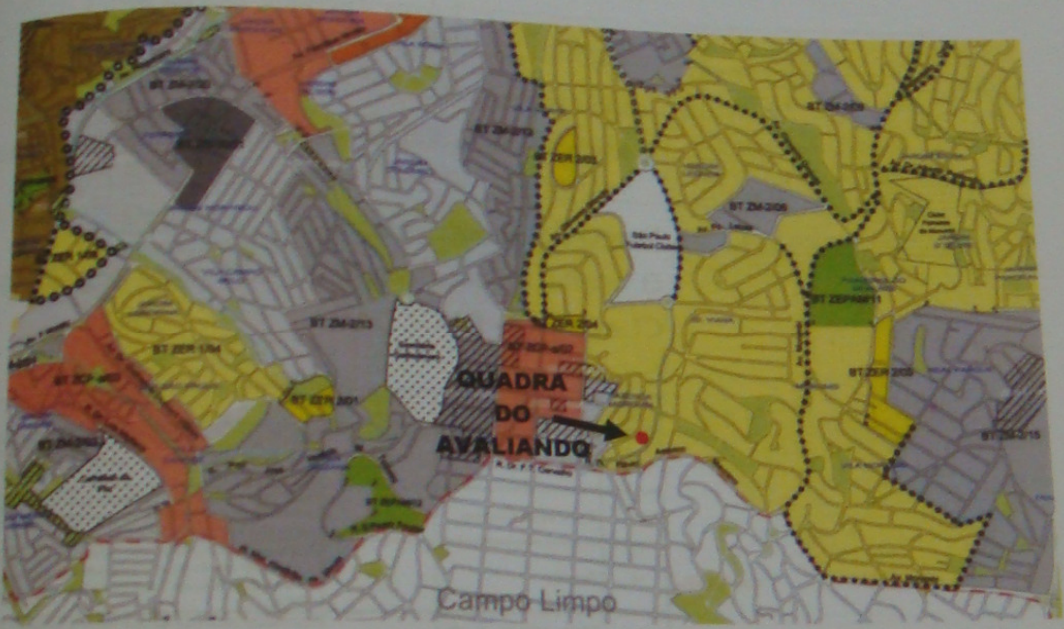
Reprodução do Mapa de Uso Predominante - PMSP - Panorama Mapa 6

618
8

O avaliando está inserido em região classificada como Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade – ZER-1/07, de acordo com a Lei ZER-1, zona exclusivamente residencial de Solo do Município de São Paulo. A 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				RECURSOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	MÁXIMO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTES MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	LARGURA DE ALTURA MÁXIMA (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	0,05	1,00	1,30	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTENTE	(6) (6)

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
 - ZI Zona Predominantemente Industrial
 - ZM-1 Zona Mista de Baixa Densidade
 - ZM-2 Zona Mista de Média Densidade
 - ZM-3 Zona Mista de Alta Densidade - a
 - ZM-4 Zona Mista de Alta Densidade - b
 - ZCP-a Zona de Centralidade Polar - a
 - ZCP-b Zona de Centralidade Polar - b

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

V - DESCRIÇÃO DO IMÓVEIS

a. Classificação quanto à natureza:

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

b. Áreas:

CASA:

Área Útil: 342,00 m²

Área Terreno: 450,00 m²

TERRENO:

Área Terreno: 450,00 m²

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 demão 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	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	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 de 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 telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,80	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de pisos 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 aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou do telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de piso e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Executo: Sr Administrador de Bens Ltda
Advogada: Gabriela Mattos Nassier
Advogado: Marcos Novakoski Fernandes Velloso
Advogado: Mauro Hannud
Advogada: Maria Aparecida Daud
Advogada: Maria Camila Ursula Morato Tavano
Executo: FÁBIO LEMOS DAVID
Executo: TIAGO DAVID

619
9

- 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

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 m² de área privativa, edificado em terreno de 450,00 m², com diversos imóveis assemelhados na região, construídos a partir da década de 80.

O avaliando TERRENO, apresenta a área de 450,00 m², sendo 15,00 m de frente e 30,00 m de fundo. 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

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 - [m²]
- ALTO PADRÃO - [1-SIM]:[0-NÃO]
- COEF. PADRÃO - IBAPE SP

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 II, conforme a NBR-14.653-2 da ABNT.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	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	5 (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

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 III conforme classificação da NBR - 14.653-2 da ABNT, com a amplitude do intervalo de confiança igual a 5,12%.

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

621
g

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.

que: a) as medidas das
óvel avaliando não sejam
% do limite amostral
ores à metade do limite
o valor estimado não
valor calculado no limite
al, para as referidas
simultaneamente, e em
ulo "

III
do

I
0%

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 m²
- ALTO PADRÃO: - [0=NÃO]
- COEF. PADRÃO: 3,331

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

$$\text{Valor Unitário} = -2912,842116 - 0,8740898533 * \text{Área Privativa} + 642,2806284 * \text{ALTO PADRÃO} + 5545,466719 * \ln(\text{COEF. PADRÃO})$$

$$\text{LIMITE INFERIOR} = 4.346,67 \text{ R\$/m}^2$$

$$\text{VALOR ESTIMADO} = 4.460,92 \text{ R\$/m}^2$$

$$\text{LIMITE SUPERIOR} = 4.575,17 \text{ R\$/m}^2$$

X - CÁLCULO DO VALOR TOTAL CASA

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

$$\text{VALOR DO IMÓVEL CASA} = 4.460,92 \times 342,00$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL CASA} = \text{R\$ } 1.525.637,06$$

$$\text{VALOR MÍNIMO DO IMÓVEL CASA} = 4.346,67 \times 342,00$$

$$\text{VALOR MÍNIMO DO IMÓVEL CASA} = \text{R\$ } 1.486.562,88$$

$$\text{VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL CASA} = 4.575,17 \times 342,00$$

$$\text{VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL CASA} = \text{R\$ } 1.564.711,24$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL CASA ADOTADO} = \text{R\$ } 1.525.000,00$$

(UM MILHÃO E QUINHENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)

622
of

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:

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

Custo Construção Padrão CASA - RESIDENCIAL - Padrão FINO, segundo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP

$$= 1,992 \times R_{\&N}$$

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R_{&N}

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_{&N} do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,166	0,198
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,784	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,066	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,334	2,680
		1.2.8- Padrão Luxo			Acima de 2,89

$$R_{\&N} - \text{SINDUSCON/SP} - \text{REF. JANEIRO 2018} = \text{R\$ } 1.334,45/\text{M}^2$$

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

$$\text{CUSTO UNIT TERRENO} = 4.460,92 - (1,992 \times 1.334,45)$$

$$\text{CUSTO UNIT TERRENO} = \text{R\$ } 1.802,70/\text{M}^2$$

XII - CÁLCULO DO VALOR TOTAL TERRENO

$$\text{CUSTO TOTAL TERRENO} = \text{CUSTO UNIT. TERRENO} \times \text{ÁREA TERRENO}$$
$$\text{CUSTO TOTAL TERRENO} = \text{R\$ } 1.802,70/\text{M}^2 \times 450,00 \text{ M}^2$$
$$\text{CUSTO TOTAL TERRENO} = \text{R\$ } 811.215,00$$

VALOR IMÓVEL TERRENO ADOTADO = R\$811.000,00
(OITOCENTOS E ONZE MIL REAIS)

XIII - CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Por solicitação do requerente, para os imóveis avaliados, o signatário expõe o Valor de Liquidação Forçada.

Tal valor é atribuído para uma situação específica de venda, e seria a quantia auferível pelo bem, na hipótese de uma venda compulsória, típica de leilões, ou em prazo menor de absorção pelo mercado.

Para os imóveis em estudo, em função de suas características e condições locais, o signatário estima que o valor de liquidação forçada corresponde à 60% do valor de mercado, aferido em capítulo anterior do laudo, assumindo os seguintes valores:

VALOR LIQ. FORÇADA DO IMÓVEL CASA = R\$915.000,00
VALOR LIQ. FORÇADA DO IMÓVEL TERRENO = R\$549.000,00

XIV - DATA DE REFERÊNCIA DO LAUDO

20 de fevereiro de 2018

XV - CONCLUSÃO

O VALOR DE MERCADO dos imóveis objetos da avaliação, em fevereiro de 2018, importa em:

GILBERTO TOPAL ENGENHEIRO CIVIL CREA-SP 5061720397

CASA = R\$1.525.000,00 (UM MILHÃO E QUINHENTOD E VINTE E CINCO MIL REAIS).

TERRENO = R\$ 811.000,00 (OITOCENTOS E ONZE 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.

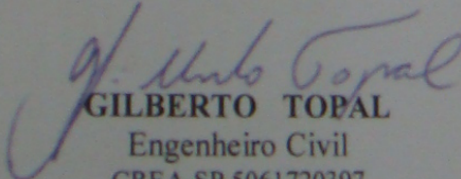
XVI - ENCERRAMENTO

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

XVII - 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, 20 de fevereiro de 2018


GILBERTO TOPAL
Engenheiro Civil
CREA-SP 5061720397

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

ANEXO 1 - PLANILHAS DE CÁLCULO

PLANILHAS
DE
CÁLCULO

CÁLCULO

Advogado: Marcos Novakoski Fernandes Vellozo
 Advogada: Mauro Hannud
 Advogada: Maria Aparecida Daud
 Advogada: Maria Camila Ursula Morato Tavano
 Excedto: FÁBIO LEMOS DAVID
 Excedto: TIAGO DAVIN

624
8

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone	Área Priv ...	ALTO PADRÃO	COEF. PADRÃO	Valor Unitário
1	RUA BARÃO DE CASA BRANCA	MORUMBI	IMÓVEIS MORUMBI	(11) 3740-5591	480,00	0	2,656	2.812,50
2	RUA PROF. MIGUEL CALMON	MORUMBI	AMPLIAÇÃO CONS. IMOB.	(11) 3501-4050	380,00	0	2,356	2.605,26
3	RUA LUIZ GALHANONE	MORUMBI	BERTINI	(11) 4192-2626	360,00	0	2,656	2.975,00
4	RUA REPÚBLICA DOMINICANA	MORUMBI	CARLOS FRANCO IMÓVEIS	(11) 4302-7735	300,00	1	3,008	4.380,00
5	RUA GENERAL ALMÉRIO DE MOURA	MORUMBI	PAULISTA IM. UNID. C. BELO	(11) 5090-7070	578,00	1	2,656	3.814,88
6	RUA ARTUR DE SOUZA MARQUES	MORUMBI	COELHO DA FONSECA	(11) 4302-7908	343,00	1	3,331	5.116,62
7	RUA MANUEL CARLOS DE FIG. FERRAZ	MORUMBI	PAULO LEARDI	(11) 3740-4000	480,00	1	3,331	5.062,50
8	RUA BRENO PINHEIRO	MORUMBI	CASA E CIA IMÓVEIS	(11) 2344-4545	244,00	0	2,656	3.245,90
9	RUA BRENO PINHEIRO	MORUMBI	PAULO LEARDI	(11) 3740-4000	300,00	1	2,656	3.810,00
10	RUA SENADOR OTÁVIO MANGABEIRA	MORUMBI	BOSSA NOVA	(11) 4302-7681	390,00	0	2,656	3.000,00
11	RUA TRINTA E UM DE MARÇO	MORUMBI	LOCAL IMÓVEIS	(11) 3094-0555	353,00	0	2,656	3.569,41
12	RUA BRIGADEIRO ARMANDO TROMPOWSKY	MORUMBI	IMÓVEIS MORUMBI	(11) 3740-5591	340,00	0	3,008	4.147,94
13	RUA JANDIRO JOAQUIM PEREIRA	MORUMBI	KRISOS IMOB	(11) 4302-7983	360,00	0	3,008	3.975,00
14	RUA ALMIRANTE SOARES DUTRA	MORUMBI	COELHO DA FONSECA	(11) 4302-7622	396,00	0	3,331	4.318,18
15	RUA COMANDANTE GARCIA D'ÁVILA	MORUMBI	BOSSA NOVA	(11) 4302-7681	540,00	0	3,331	4.166,67
16	RUA COMANDANTE GARCIA D'ÁVILA	MORUMBI	COELHO DA FONSECA	(11) 4302-7908	332,00	0	3,331	4.472,89
17	RUA COMANDANTE GARCIA D'ÁVILA	MORUMBI	FRED A NEG IMOB	(11) 3721-2023	360,00	0	3,310	4.500,00

Modelo:

CASA - JD MORUMBI

Data de Referência:

Fevereiro de 2018

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 17
- Número de dados considerados: 17

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9732587 / 0,9732587
- Coeficiente Determinação: 0,9472325
- Fisher-Snedecor: 77,79
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 70% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privativa	x	-1,58	13,85
• ALTO PADRÃO	x	6,18	0,01
• COEF. PADRÃO	ln(x)	13,19	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = -1912,842116 -0,8740898533 * Área Privativa +642,1806284 * ALTO PADRÃO +
5545,466719 * ln (COEF. PADRÃO)

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
ALTO PADRÃO	0,12	0,40
COEF. PADRÃO	0,09	0,40
Valor Unitário	0,02	0,40
• ALTO PADRÃO		
COEF. PADRÃO	0,12	0,82
Valor Unitário	0,49	0,86
• COEF. PADRÃO		
Valor Unitário	0,89	0,96

625
98

Função Estimativa

Modelo : CASA - JD MORUMBI

Função Estimativa:

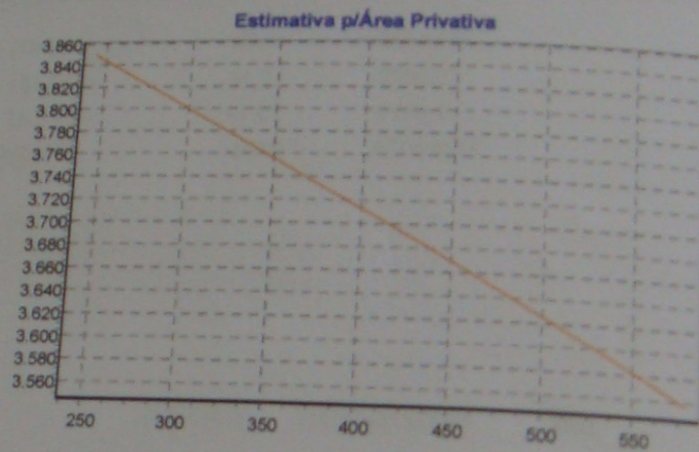
$$\begin{aligned} \text{Valor Unitário} = & \\ & -1912,842118 \\ & -0,8740898533 * \text{Área Privativa} \\ & +642,1806294 * \text{ALTO PADRÃO} \\ & +5545,466719 * \ln(\text{COEF. PADRÃO}) \end{aligned}$$

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef. Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	384,4706	-1,58	-0,87409	x	-0,78
ALTO PADRÃO	0,0000	6,18	+642,181	x	17,23
COEF. PADRÃO	2,9375	13,19	+5545,47	ln(x)	4,86
Valor Unitário	3726,8074	T-Indep	-1912,84	x	

Análise de Sensibilidade

Modelo : CASA - JD MORUMBI

Variável: Área Privativa
Amplitude: de 244 a 578
Valor Médio: 384,471
Valores Calculados: de 3849,39 a 3557,45



626
8

Análise de Sensibilidade

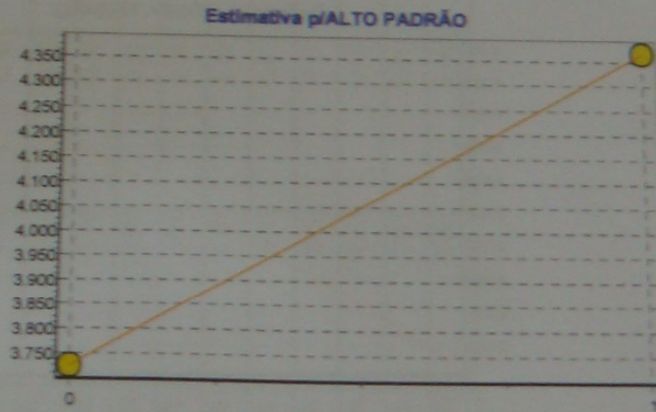
Modelo : CASA - JD MORUMBI

Variável: ALTO PADRÃO

Amplitude: de 0 a 1

Valor Médio: 0

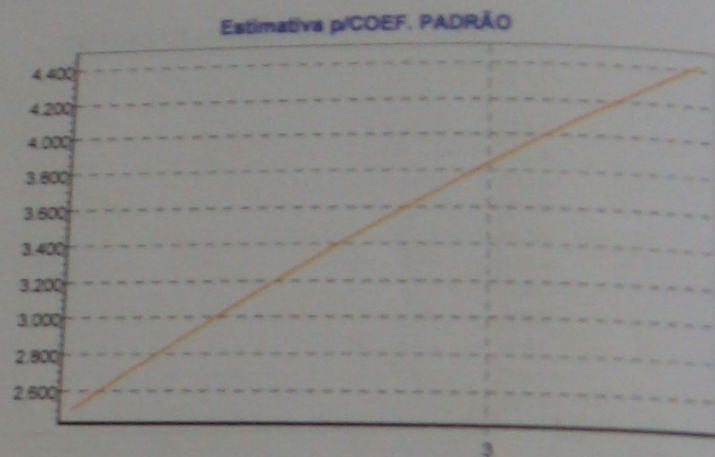
Valores Calculados: de 3726,61 a 4368,79



Análise de Sensibilidade

Modelo : CASA - JD MORUMBI

Variável: COEF. PADRÃO
Amplitude: de 2,356 a 3,331
Valor Médio: 2,93747
Valores Calculados: de 2503,37 a 4423,8

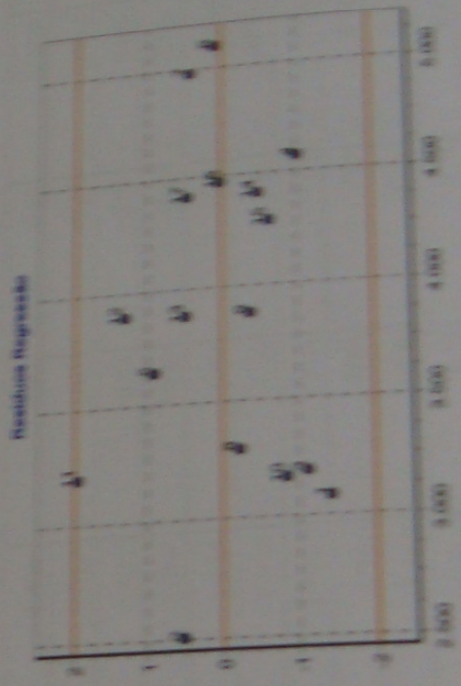


627
 9

Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão	Variações Inicial	Variações Residual	Variações Explicada
1	2.812,50	3.084,52	-272,02	-9,67%	-1,41	-1,41	12,49%	15,35%	12,33%
2	2.605,26	2.507,27	97,98	3,76%	0,50	0,50	17,81%	1,99%	18,69%
3	2.975,00	3.189,41	-214,41	-7,20%	-1,11	-1,11	8,98%	9,53%	8,95%
4	4.380,00	4.574,19	-194,19	-4,43%	-1,00	-1,00	2,72%	7,82%	2,44%
5	3.814,88	3.641,04	173,83	4,55%	0,90	0,90	0,04%	6,26%	-0,29%
6	5.116,62	5.102,23	14,38	0,28%	0,07	0,07	16,72%	0,04%	17,65%
7	5.062,50	4.982,48	80,01	1,58%	0,41	0,41	15,28%	1,32%	16,06%
8	3.245,90	3.290,80	-44,90	-1,38%	-0,23	-0,23	4,41%	0,41%	4,63%
9	3.810,00	3.884,04	-74,04	-1,94%	-0,38	-0,38	0,05%	1,13%	-0,00%
10	3.000,00	3.163,19	-163,19	-5,43%	-0,84	-0,84	8,49%	5,52%	8,65%
11	3.569,41	3.195,53	373,87	10,47%	1,94	1,94	1,06%	29,00%	-0,49%
12	4.147,94	3.897,05	250,88	6,04%	1,30	1,30	0,78%	13,05%	0,09%
13	3.975,00	3.879,57	95,42	2,40%	0,49	0,49	0,09%	1,88%	-0,00%
14	4.318,18	4.413,72	-95,54	-2,21%	-0,49	-0,49	2,09%	1,89%	2,10%
15	4.166,67	4.287,85	-121,18	-2,90%	-0,62	-0,62	0,89%	3,04%	0,77%
16	4.472,89	4.469,66	3,22	0,07%	0,01	0,01	3,83%	0,00%	4,05%
17	4.500,00	4.410,12	89,87	1,99%	0,46	0,46	4,19%	1,67%	4,33%

Análise dos Resíduos

Modelo : CASA - JD MORUMBI



628
g

Equação Regressão

Modelo : CASA - JD MORUMBI

Equação Regressão:

Valor Unitário =
-1912,842116
-0,8740898533 * Área Privativa
+642,1806284 * ALTO PADRÃO
+5545,466719 * ln (COEF. PADRÃO)

variável	Valor Médio	t Calculado	Coef. Equação	Transf.	Relac.
Área Privativa	384,4706	-1,58	-0,87409	x	-0,79
ALTO PADRÃO *	0,0000	6,18	+642,181	x	17,39
COEF. PADRÃO	1,0713	13,19	+5545,47	ln(x)	5,20
Valor Unitário	3691,8733	T-Indep	-1912,84	x	

Análise de Sensibilidade

Modelo : CASA - JD MORUMBI

Variável: Área Privativa
Amplitude: de 244 a 578
Valor Médio: 394,471
Valores Calculados: de 3014,90 a 3622,71

Estimativa por Área Privativa



629
9

Análise de Sensibilidade

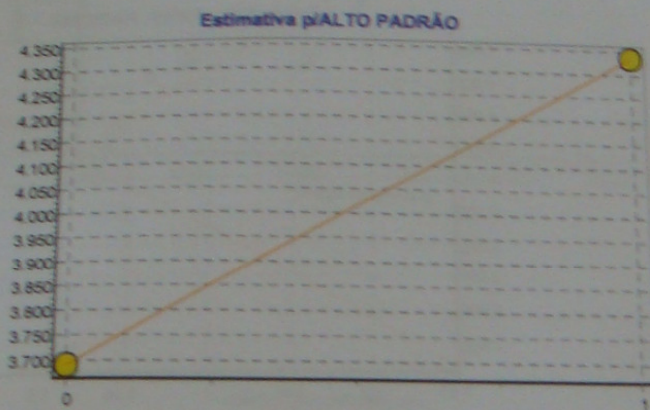
Modelo : CASA - JD MORUMBI

Variável: ALTO PADRÃO

Amplitude: de 0 a 1

Valor Médio: 0

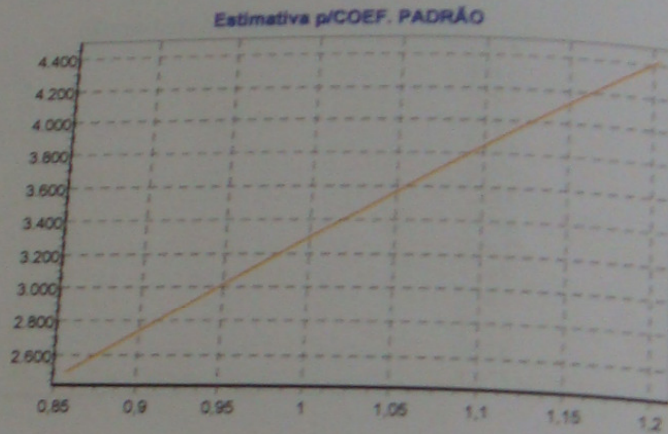
Valores Calculados: de 3691,87 a 4334,05



Análise de Sensibilidade

Modelo : CASA - JD MORUMBI

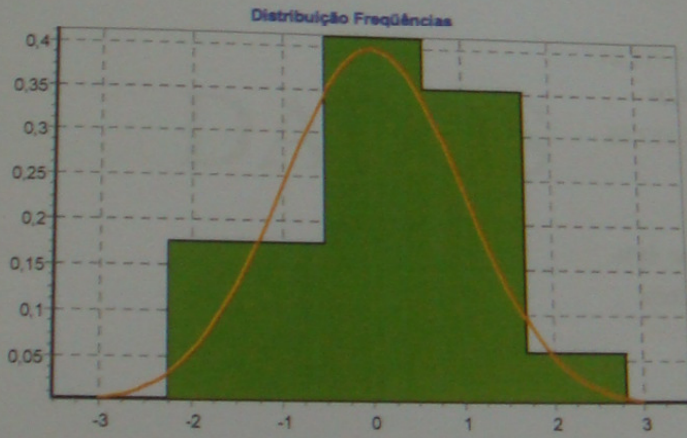
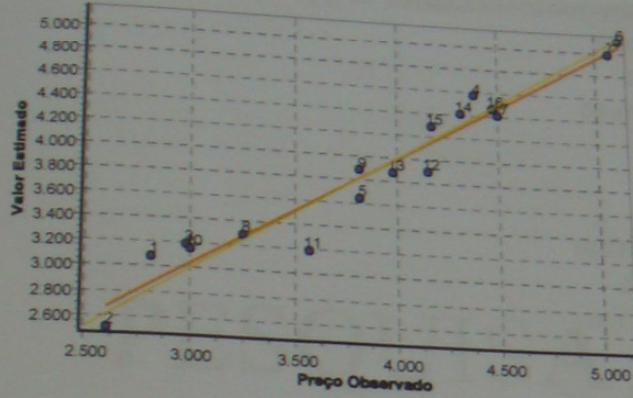
Variável: COEF. PADRÃO
Amplitude: de 0,856965 a 1,20327
Valor Médio: 1,07129
Valores Calculados: de 2503,37 a 4423,8



630
g

Testes de Aderência

Modelo : CASA - JD MORUMBI



Estimativas

Modelo

CASA - JD MORUMBI

Endereço

Endereço: RUA SEN OTÁVIO MANGABEIRA, Nº 379

Complemento: CASA

Bairro: MORUMBI

Município: SÃO PAULO

UF: SP

Variáveis

Área Privativa = 342,00

ALTO PADRÃO = 0

COEF. PADRÃO = 3,331

Valor Unitário

Máximo IC (2,56%): 4.575,17

Médio: 4.460,92

Mínimo IC (2,56%): 4.346,67

Valor Total

Máximo IC: 1.564.711,24

Médio: 1.525.637,06

Mínimo IC: 1.486.562,88

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

631
8

ANEXO 2 - PESQUISA DE DADOS
COMPARATIVOS DE MERCADO

PESQUISA
DE
DADOS

Preço de venda
R\$ 1.190.000

Casa
 Rua Luiz Galhonone
 Jd Viana, Sao Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios 3 quartos/dts
 Suite 1 suite
 Vagas 3 vagas
 Área útil 360 m²
 Construído 2000
 Valor do m² R\$ 3.306/m²

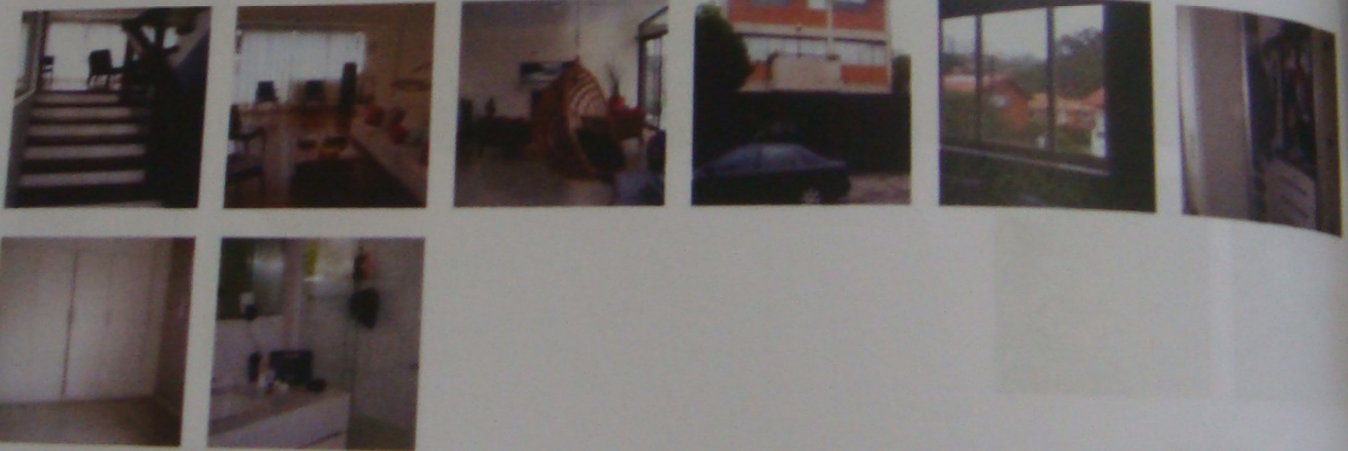
Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Descrição: 3 dormitórios, sendo um suite com closet - 2 amplas salas - escritório - jardim de inverno / sala de tv - quarto de brinquedos - terraço com vista para o verde; Concreto, tijolinho aparente e Vidro - Vale a pena visitar singular localização em rua tranqüila e sem nenhuma incomodação - trânsito local; praticamente exclusivo para as residências desta fascinante Rua Luis Galhonone - está em uma região privilegiada. Muito próximo ao Colégio Porto Seguro e próximo ao Clube São Paulo

Outras Características: Acessibilidade, Ambientes Integrados, Ar Condicionado, Arandelas, Armário de Cozinha, Armário Embutido, Banheira, Blindex, Churrasqueira na Varanda, Cimento Queimado, Closet, Cozinha Americana, Despensa, Escritório, Estufa Permuta, Gás Encanado, Janelas de Alumínio, Janelas Grandes, Laje, Lareira, Lavabo, Móveis Planejados, Piso Laminado, Porcelanato, Quarto/WC Empregada, Quintal, Sala de Almoço, Sala de Jantar, Sala Grande, Sala Pequena, Varanda, Ventilação Natural, Vista Panorâmica

Posso transferir financiamento



Anotações

Data de visita: ____/____/____



LEARDI

LEARDI MORUMBI
(11) 3740-4000

Matrícula em Cartório
Código único no Zap Imóveis

Preço de venda
R\$ 1.270.000

Casa

Rua Breno Pinheiro
Morumbi, São Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios	3 quartos/dts
Suítes	2 suítes
Vagas	5 vagas
Área útil	300 m²
Valor do m²	R\$ 4.233/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Bom
Piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Excelente casa, em perfeita ordem, pronta para morar sem necessidade de qualquer reforma ou manutenção, totalmente equipada com sistema de segurança e vigilância, (via internet e smartfone), proprietária deixa todos os móveis condicionados, realmente muito bem conservada, sala íntima com ar condicionado, lareira, suite master com ar condicionado, vale a pena consultar. Proprietário aceita todos as propostas.

Outras Características: Ar Condicionado, Armário de Cozinha, Armário Embutido, Closet, Despensa, Escritório, Lareira

Características das Áreas Comuns: Churrasqueira, Hidromassagem



Anotações

Data de visita: _____



BOSSA | NOW | SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY
 (11) 4302-7587

Preço de venda
R\$ 2.500.000
 Condomínio R\$ 3.500

Casa
 Rua Comandante Garcia Travie
 Morumbi, São Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios: 3 quartos etc
 Suites: 1 suíte
 Vagas: 2 vagas
 Área útil: 540m²
 Valor do m²: R\$ 4.630/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Plano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armários	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Coxim	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elétrico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hidráulico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Descrição: Casa Triplex, moderna e iluminada. Condomínio com piscina e lazer bastante tranquilo. Estuda permite por apartamento na Região do Morumbi em Jardim Paulista ou Jardim Europa acima de 200m².
Outras Características: Ar Condicionado, Área de Serviço, Cozinha equipada com Teka, Escritório, Lança, Wi-Fi, Tênis, Terço, TV a cabo, WC Empregada.
Características das Áreas Comuns: Churrasqueira, Copo, Lavanderia Comum.



Anotações

Data de visita: _____

GILBERTO TOPAL ENGENHEIRO CIVIL CREA-SP 5061720397

**ANEXO 3 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
DO AVALIANDO**

**DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRÁFICA
DO AVALIANDO**

Jose Teixeira da Silva
Advogado: Ernani Jose Teixeira da Silva
Executo: Srr Administração de Bens Ltda
Advogada: Gabriela Mattos Nassar
Advogado: Marcos Novakoski Fernandes Vell
Advogado: ...
Daud
ia Morato Tavar

640

Atualizado em 21/02/2011
oferta no Zap. IM01016558:

lhores
ing com vista
tos (1 suite) 5
ço, depósitos,
sitar.
Home
da
em, Piscina,



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

6/11/17



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



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

22



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



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

643
2



FOTO 11: Sala de Jantar



FOTO 12: Sala de Estar



FOTO 13: Visão geral da sala de jantar e entrada



FOTO 14: Sala de Estar

644
25



FOTO 15: Lareira



FOTO 16: Bar junto à sala de estar



FOTO 17: Lavado junto à sala de estar

645
9

55
7

Advogada: Gabriela Mattos Ltda
Advogado: Marcos Novokoski Fernandes Ve
Advogado: ...
... da Daud
... rsala Morato Tava



FOTO 18: Entrada cozinha



FOTO 19: Cozinha

646
2

55

Advogado: Gabriela Mattos Nasser
Marcos Novakowski Fernandes V
da Daud
Irsara Morato Tav



FOTO 20: Área de Serviço e Lavanderia



FOTO 21: Despensa / Depósito

647
g



FOTO 22: Acesso ao Pavimento Superior



FOTO 23: Suíte 1 - Pavimento Superior

GILBERTO TOPAL ENGENHEIRO CIVIL CREA-SP 5061720397

618
75

Advogado: Ernani Jose Teixeira da Silva
Executo: Srr Administração de Bens Ltda
Advogada: Gabriela Mattos Nasser
Advogado: Marcos Novakowski Fernandes Velloso
Lidia Daud
Ursula Morato Tavano



FOTO 24: Suite 2 - Pavimento Superior



FOTO 25: Banheiro da Suíte 2 - Pavimento Superior

649
g

25



FOTO 26: Sala de Estar - Descanso - Pavimento Superior



FOTO 27: Suite 3 Principal - Pavimento Superior

650
9

5

Administração de Bens Ltda
Advogada Gabriela Mattos Nasser
Advogado Marcos Novakowski Fernandes Velloso
Advogado Roberto Hammud
Aparecida David
Camila Ursula Moriato Tavano



FOTO 28: Suíte 3 - Closet - Pavimento Superior



FOTO 29: Banheiro Feminino - Suíte 3 - Pavimento Superior

5
G.T.



FOTO 30: Banheiro Masculino - Suíte 3 - Pavimento Superior



FOTO 31: Suíte 4 - Pavimento Superior

5

Executivo: Sr. Administração de Bens Ltda
Advogada: Gabriela Mattos Haese
Advogado: Marcos Roberto Fernandes Vellozo
Advogada: Maria Aparecida Daud
Advogada: Maria Camila Ursula Morato Trevani



FIG 32: Banheiro Suite 4 - Pavimento Superior



FOTO 33: Depósito / Rouparia – Pavimento Superior

653
5

Advogada: ...
...ção de Bery Ltda
Gabriela Mattos Haase
Marcos Novakowski Fernandes
Maura Harimud
Maria Aparecida Daud
...amila Ursula Morato T



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