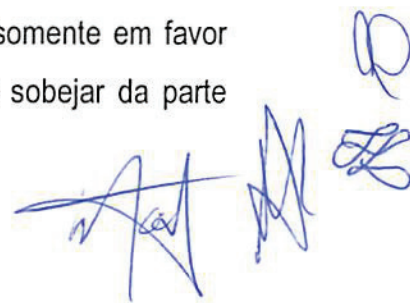





INSTRUMENTO PARTICULAR DE TESTAMENTO. MUNIR LOPES DE FREITAS, brasileiro, divorciado, construtor, portador do RG n.º 16743238, residente e domiciliado na Rua Alcina Maria de Oliveira, n.º 148, JD Imperador, em Garça – SP, na presença das 03 (três) testemunhas abaixo identificadas, e por ele convocadas especialmente para este documento e que ouviram dele, de viva voz, declarar: que se acha em seu perfeito juízo e no gozo pleno de suas faculdades mentais; que faz a presente declaração de última vontade livre de todo e qualquer induzimento ou coação de espécie alguma; que através de contrato particular de compromisso de compra e venda adquiriu o lote n.º 179, da Quadra 6, do Loteamento denominado Jardim Imperador e que sobre ele foi construída uma residência; que referida construção e terreno estão avaliados aproximadamente em R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), aí incluídos também todos os bens móveis, acessórios e pertencas; que o lote do terreno ainda não está quitado, subsistindo uma dívida de 94 (noventa e quatro) parcelas de 511,73, reajustada anualmente; que por conta da construção angariou dívidas junto às empresas Barracão, Eletro Tintas, Tintas e Tinas, Casa Cor, Casa dos Parafusos e Leila Enxovais, ora estimada em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais); que possui um automóvel Santana Quantum em seu nome, avariado e avaliado em R\$ 6.000,00 (seis mil reais) que está depositado na Oficina Manzato, na cidade de Garça - SP; que sua última declaração de vontade é no sentido de que, com sua morte, seus bens (terreno, construção e veículo) sejam vendidos, destinando parte do dinheiro para a quitação integral das dívidas acima descritas e demais dívidas conhecidas ao tempo de sua morte, eis que em vida não teve tempo de saldá-las; que a parte disponível de 50% (cinquenta por cento) ou metade do produto da venda seja dividida entre sua mãe Geni Tomas da Silva Freitas e Estela Anisia da Silva, resguardando à primeira quantia não inferior a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser aplicada em caderneta de poupança; que nomeia desde já sua sobrinha Keli Cristina Lopes de Freitas Moraes para dessa quantia utilizar tão somente em favor das necessidades da Sra. Geni; que a diferença do que sobejar da parte




disponível seja revertida integralmente em favor de Estela Anisia da Silva; que, nos termos do art. 1.976 do Código Civil, constitui como seu testamentário o Sr. Marcio Guanaes Bonini, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado à Rua Tiradentes, 82, eis que esse tem conhecimento inequívoco das intenções do testador; que o testamentário fará jus à remuneração de 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da herança, conforme art. 1.987, do Código Civil, cujo valor deverá ser pago da parte disponível. Após a leitura foi perguntado ao testador se a sua vontade estava realmente manifestada no escrito que lhe foi lido, tendo o mesmo confirmado; perguntado às testemunhas se as mesmas haviam entendido o ato que estava sendo realizado e as mesmas disseram que sabiam o que estavam assinando, o que representava, e que não tinham nenhuma dúvida sobre o teor ante a espontânea vontade do testador. Garça, 27 de julho de 2015.


MUNIR LOPES DE FREITAS


LAIS FERNANDA SANTOS DA SILVA, RG 47.923.353-6, CPF 386.831.338-93 -RUA PINCHAS SITINIK, 191 – J. MORADA DO SOL


MAXIMIANO DE OLIVEIRA RIBEIRO DE SOUZA, RG 47.938.583-X, CPF 372.228.558-58 - RUA MÁRIO MARANGÃO, 228 – CASCATA)


THAIS ZACCARELLI (RG 48.735.486, CPF 416.574.798-03 - RUA CARAMURU, 446 – CENTRO

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DA
COMARCA DE GARÇA.

P. 1003555-31.2016.8.26.0201

RONALDO SANCHES BRACCIALLI, nomeado perito (fls. 168) nos autos do Inventário dos bens deixados por Munir Lopes de Freitas, em curso por este Juízo, respeitosamente comparece perante Vossa Excelência com a finalidade de apresentar o LAUDO DE AVALIAÇÃO referente ao imóvel de natureza residencial objeto da matrícula nº 28.007 do CRI local, contendo 11 laudas e 04 anexos.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL - TERRENO + BENFEITORIAS = R\$ 272.918,44 –
(DUZENTOS E SETENTA E TRÊS MIL REAIS). (arredondando)

Nestes termos, junta-se aos autos.

P. E., Deferimento.

Garça, 02 de agosto de 2019

Ronaldo Sanches Braccially
Perito

01 – SOLICITANTE: Juízo da Primeira Vara da Comarca de Garça (SP).

02 – AUTOR: Márcio Lopes de Freitas.

03 – REQUERIDO: Espólio de Munir Lopes de Freitas.

IMÓVEL

04 – FINALIDADE: Avaliação visando apurar o valor de mercado do terreno e respectivas benfeitorias de natureza residencial, localizado na Rua Alcina Maria Oliveira, 148 - Jardim Imperador - Quadra 06 - Lote 179 - Inscrição Municipal nº 0061017900 – Matrícula nº 28.007 – 3ª Zona.

05 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

- Distância aproximada do centro comercial: 2,6 Km.
- Aproveitamento da área: 76,00%.
- Área territorial: 202,62 m2.
- Área tributada das benfeitorias: 171,21 m2.
- Área avaliada: 155,19 m2.
- Valor venal exercício 2019: R\$ 162.508,30.
- Terreno: retangular, aterrado, seco e consistente.
- Uso permitido: residencial.
- Vizinhança: residencial
- Insolação: boa em todos os ângulos
- Risco de inundação: não há.
- Tráfego local: baixo fluxo.
- Poluição sonora ou ambiental: não há.
- Segurança Pública: poucas ocorrências na área e entorno.
- Fatores depreciativos nas imediações: não há.

06 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: região servida por todos os melhoramos públicos, sem exceção: rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, galerias de captação de águas pluviais, serviço de coleta de lixo,

iluminação pública, pavimentação, guias/sarjetas, traçado da via pública retilíneo com dupla mão de direção.

FOTO SATÉLITE GOOGLE – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



09 – PRESSUPOSTOS

O laudo é apresentado resumidamente nos termos da norma NBR 1453-3.

10 – METODOLOGIA

Para apuração do valor do m2 do terreno optamos por utilizar o Método Comparativo de Dados de Mercado, observando os preceitos da norma NBR 1451-2, ou seja, aquele que define o valor por meio de comparação com imóveis assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que

possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário. Nesse particular, a obtenção de dados e informações de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação de mercado. As referências de valor devem ser buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável. No presente trabalho, considerando as dificuldades naturais para obtenção de informações confiáveis na coleta de amostras, foram consultadas Imobiliárias credenciadas pelo CRECI e corretores que atuam na área urbana. Além disso, foram feitas pesquisas na *internet* em *sites* especializados na comercialização de imóveis urbanos.

No presente trabalho foram colhidas 08 amostras de lotes terrenos localizados no mesmo bairro e região, entre as inúmeras ofertas devidamente homogeneizadas.

Referidas amostras que serviram de lastro para elaboração do presente trabalho, foram coletadas em um interregno de 24 meses aproximadamente, haja vista que imóveis dessa natureza atualmente apresentam baixa liquidez diante da recessividade do mercado (oferta maior que procura), sem alterações significativas de valores nos últimos anos.

Relativamente as benfeitorias (construção), considerando as condições atuais de uso e conservação do imóvel, material empregado, acabamento, arquitetura, vida útil, entre outros elementos; considerando que não foi possível adotar o mesmo procedimento da avaliação do terreno, haja vista as particularidades encontradas e sem qualquer paradigma; considerando que temos fontes seguras em relação ao custo do m² da área construída (publicações especializadas - CUB/PINI), optamos por calcular a depreciação das benfeitorias utilizando o critério do método de Ross-Heidecke.

11 – INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS

Na apuração do valor do m² dos terrenos, entre as amostras coletadas surgiram pequenas discrepâncias entre o “*valor das ofertas*” e “*valor comercializado e posteriormente escriturado*”. Explicando, salvo raríssimas exceções as partes envolvidas nas negociações (vendedor e comprador), declaram corretamente os valores reais das vendas, normalmente menor ou pelo mínimo o “*venal*”. Assim, se faz necessário uma amostragem mais abrangente para minimizar as divergências encontradas durante a pesquisa. As fontes das amostras relacionadas a seguir, ficam à disposição das partes.

A cópia digitalizada do croqui da área foi obtida junto a Secretaria Municipal da Fazenda - Departamento de Fiscalização - situando a construção existente no terreno, não existindo

registro de entrada de qualquer projeto. A cópia da planta baixa foi fornecida pelo inventariante.

12 – DA VISTORIA

Este avaliador compareceu ao local nos dias 30 de julho às 14:00 horas.

Para realização do trabalho foram adotados os seguintes procedimentos técnicos:

- Vistoria no imóvel, coleta de dados e características gerais do local, consulta no Departamento de Cadastro de Imóvel da Prefeitura de Garça, pesquisas junto as imobiliárias credenciadas pelo CRECI nesta cidade, abaixo relacionadas, fim de constatar o valor do m2 do terreno praticados na região.

a) - *Imobiliária Marques - fone 3406.1660*

b) - *Corazza Imóveis - fone 3406.2871*

c) - *O Corretor On Line - fone 3737.0776*

d) - *Ferreira Imóveis - fone 3737.0302*

e) - *Imobiliária Residência - fone 3471 0795*

13 - OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO/AVALIAÇÃO: o presente laudo tem por objetivo apurar e fornecer elementos seguros para alienação do imóvel dentro dos valores praticados no mercado imobiliário local. As partes não apresentaram quesitos.

14 - DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS:

Trata-se de construção tipo *Loft*, possuindo cômodos integrados, com exceção do banheiro, com pé-direito duplo que permite a implantação de um mezanino, arquitetura embora moderna, é incomum e pouco usual nesta cidade.

O imóvel possui uma área de mais ou menos 36,00 m² com forro de laje pré-moldada, abrangendo o piso térreo, cozinha/copa/área de serviço e suíte. Sob essa laje foram aplicados acabamentos com gesso.

As demais áreas, incluindo o mezanino com cobertura metálica, sob telhas galvanizadas, totalmente forrada com gesso. Possui ainda uma grande área envidraçada (vidros temperados).

O piso utilizado em todas as dependências é cerâmico (tipo porcelanato), com exceção do piso superior que não possui revestimento (inacabado), exceto o banheiro.

O imóvel os seguintes cômodos:

Térreo: frente - garagem para dois autos com portão metálico e outro de acesso social do mesmo material, conjugada com uma área de lazer (cozinha tipo *gourmet*), contendo uma bancada de granito com fogão, forno e churrasqueira - banheiro - uma cozinha com copa conjugada - área de serviço sala de estar e jantar conjugadas tendo ao lado uma banheira de hidromassagem - uma suíte e lavabo.

Piso superior (mezanino) - uma suíte máster com acesso por meio de escada de madeira e um sistema de elevador.

Terreno fechado com muro de alvenaria.

Trata-se de construção de alvenaria (blocos cerâmicos) com paredes rebocadas, externamente e internamente com acabamento de massa corrida e pintura a base de tinta PVA, telhado tipo caixa. O imóvel foi edificado em 2014, conforme informações obtidas junto ao filho do inventariado.

Aparentemente a construção atendeu as normas técnicas para obras dessa natureza, utilizando nos alicerces vigas tipo baldrame, colunas de ferro e concreto com fechamento com blocos cerâmicos.

- Acabamento:

Parte com forro de laje pré-moldada, parte estrutura metálica com acabamento em gesso, piso cerâmico (tipo porcelanato), com soleiras e pingadeiras de granito, sanitário térreo com paredes revestidas parcialmente com azulejos, pias de granito, louças e metais de boa qualidade, box de vidro temperado, esquadrias de vidro temperado, portas de madeira e de alumínio. Cozinha com paredes parcialmente revestidas com azulejos (pastilhas).

- Conservação:

O imóvel encontra-se em estado regular de uso e conservação, precisando de manutenção na pintura de modo geral, pequenos de reparos e substituição de vidros quebrados. O forro de gesso está manchado em decorrência de vazamento na cobertura metálica, não observamos trincas nas paredes ou sinais de infiltração que e possam causar algum tipo de dano estrutural.

O imóvel nas atuais condições em que se encontra (parcialmente acabado), considerando a qualidade dos materiais empregados na construção, acabamento, aproveitamento, estado de uso e conservação, pode ser classificado como padrão normal de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação foi classificado na letra "D", da tabela, ou seja, "entre regular e reparos simples", não sendo observados danos de natureza estrutural (*vide* álbum de fotos).

Esclarecimentos:

Muito embora a área construída tributada pela PMG seja de 171,21 m² (*vide* croqui juntado), de acordo com a planta baixa em anexo a área existente e projetada é de 155,19 m². No local constatamos exatamente essa área, ou seja, não existe nenhum aumento que possa justificar a metragem atribuída pelo setor de fiscalização da PMG.

VALOR DO TERRENO

Para apuração do valor do metro quadrado do terreno, colhemos informações no mercado local com corretores, imobiliárias credenciadas, imóveis localizados na mesma região à venda e outros comercializados. Para que o *software* utilizado pudesse calcular a homogeneização foram colhidas MMM amostras semelhantes na região.

A região ou bairro onde se localizado o imóvel existem muitas ofertas de lotes à venda e o tempo médio de exposição no mercado tem sido em média de 24 meses aproximadamente, considerando que no momento o setor é muito recessivo.

AVALIAÇÃO DO TERRENO

Imóvel -Terreno Urbano.

Localização:

Terreno: Rua Alcina Maria Oliveira, 148 - Lote 179 - Quadra 06 - Insc. Mun. 0061017900 - Mat. 28.007.

Área territorial: 202,62 m².

Área Construída: 155,19 m².

Modo: Venda

Cidade: Garça (SP) - 17400.000

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Avaliação Judicial do imóvel de natureza residencial (terreno) - benfeitorias em apartado.

DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 28.007

Livro: 02

Folha: 01

Inscrição Municipal: 0061017900

METODOLOGIA AVALIATIVA

Conforme preconiza a NBR – 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o campo de arbítrio definido e determinado pelo intervalo de confiabilidade de 80% (oitenta por cento) da tabela “t” de *Student*, em caráter de uma AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA em atenção ao item 10.1 subitens (a) até (há) daquela Norma.

AMOSTRAGEM

Número de Elementos pesquisados: 08 Ofertas (em anexo)

ANÁLISE ESTATÍSTICA DA AMOSTRAS

Após a homogeneização da amostragem os resultados ficaram assim demonstrados:

$$\text{Média Aritmética } x = \frac{2.911,72}{08} = 363,97/m^2$$

Desprezando os valores inferiores e superiores a 30% conforme determina a norma para expurgo das amostras destoantes, teremos:

$$(0,70 \leq 363,97) \leq 1,30) = R\$ (254,78 < 363,97 \leq 473,16) m^2$$

Descartadas as amostras que se encontram acima e abaixo dos limites aceitáveis pelo intervalo de confiabilidade, **os novos cálculos passam a ser os seguintes:**

$$\text{Média Saneada } x = \frac{2.911,72}{8} = R\$ 363,97/m^2$$

$$\text{Desvio Padrão da Amostra } s = R\$ 19,78/m^2$$

Intervalo De Confiabilidade (IC)

$$\text{Fórmula: } IC = x \pm t_p \times \frac{s}{\text{Sqrt}(n-1)}$$

Onde:

$$“t_p” \text{ Student} = 1,40 \text{ (Tabela)} \quad x = 363,97 \quad s = 19,78 \quad e \quad n = 8$$

Assim:

$$IC = 363,97 \pm 1,40 \times 19,79$$

$$\text{Sqrt}(8 - 1)$$

$$IC = 363,97 \pm 10,47$$

Resumindo e calculando teremos o Intervalo de Confiabilidade assim fixado em R\$/m2.

Limite Inferior	353,50
Valor Provável	363.97
Limite Superior	374,44

DIAGNÓSTICO

Conforme estabelecido na avaliação abaixo estampada, ficou caracterizado que 80% (oitenta por cento) dos imóveis semelhantes que estiverem em oferta no mercado imobiliário, estarão sendo negociados entre R\$ 71.626,17 e R\$ 75.869.03, com valor provável de R\$ 73.747,60.

Ainda se pode afirmar, que apenas 10% (dez por cento) para menos e 10 (dez por cento) para mais dos imóveis para VENDA, terão seus valores negociados abaixo e acima daqueles encontrados nesta amostragem.

Desta feita, aplicando os valores encontrados sobre a área global do imóvel teríamos:

AVALIAÇÃO

IC	Área (m2)	R\$/m2	Valor Global do imóvel
Limite Inferior	202,62	353,50	71.626,17
Valor Provável	202,62	363,97	73.747,60
Limite Superior	202,62	374,44	75.869,03

Dessa maneira, considerando todos os cálculos elaborados pelo *software*, o valor mais provável e justo para atribuir ao terreno é de **R\$ 73.747,60 – (setenta e três mil setecentos e quarenta e sete reais e sessenta reais).**

AMOSTRAGENS – RESUMO

Número de Elementos Selecionados: 8

“t” de *student* a 80% (Tabela).....: 1,40

Valor Médio (x).....: R\$ 363,97/m2

Desvio Padrão.....: R\$ 19,78/m2

Intervalo de Confiabilidade.....: R\$ (353,50 a 374,44)/m2

RELAÇÃO DE AMOSTRAGEM

Cidade	Imóvel	Bairro	Negócio	Modo Valor/m2/Global
01 - Garça 30.07.19	Terreno Urbano	Jard .Imperador	Oferta 200,00 m2	Venda \$ 382,50 Ferreira Imóveis - \$ 85.000,00
02 - Garça 30.07.19	Terreno Urbano	Jard .Imperador	Oferta 200,00 m2	Venda \$ 360,00 Ferreira Imóveis - R\$ 80.000,00
03 - Garça 30.07.19	Terreno Urbano	Jard .Imperador	Oferta 220,00 m2	Venda \$ 368,18 O Corretor <i>On Line</i> - R\$ 90.000,00
04 - Garça 30.07.19	Terreno Urbano	Jard .Imperador	Oferta 220,00 m2	Venda \$ 388,64 O Corretor <i>On Line</i> - R\$ 95.000,00
05 - Garça 30.07.19	Terreno Urbano	Jard .Imperador	Oferta 202.000 m2	Venda \$ 356,44 O Corretor <i>On line</i> - R\$ 80.000,00
06 - Garça 30.07.19	Terreno Urbano	Jard .Imperador	Oferta 220,00	Venda \$ 327,27 O Corretor <i>On Line</i> - R\$ 80.000,00
07 - Garça 30.07.19	Terreno Urbano	Jard .Imperador	Oferta 202,62 m2	Venda \$ 377,55 Carlos Corazza Imóveis - R\$ 85.000,00
08 - Garça 30.07.19	Terreno Urbano	Jard .Imperador	Oferta 256,31 m2	Venda \$ 351,14 Carlos Corazza Imóveis - R\$ 100.000,00

VALOR DO M2 DA ÁREA CONSTRUÍDA - BENFEITORIAS

Considerando as condições das benfeitorias, notadamente material empregado, aproveitamento, estado de uso conservação, concluímos o seguinte:

- De conformidade com a Tabela CUB-SINDUSCON edição eletrônica junho/19 (última referência publicada), o custo global (material e mão de obra) para construções dessa natureza é de R\$ 1.390,03 - (mil trezentos e noventa reais e três centavos) o m2.

CUPE Custos Unitários PINI de Edificações edição maio/19 atribui para o mesmo tipo de construção o valor global de R\$ 1.398,79 - (mil trezentos e noventa e oito reais e setenta e nove centavos) o m2.

Assim, para melhor equacionar faremos uma média de valor entre as duas fontes de informações, ou seja, R\$ 1.394,41 - (mil trezentos e noventa e quatro reais e quarenta e um centavos) o m2.

- Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, contudo, considerando que para imóveis residenciais o tempo máximo de "vida útil" é de 65 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de "vida aparente".

Os documentos fornecidos pelo SAAE comprovam que os imóveis em referência foram construídos em 2006, portanto, está será a data base.

Nessa conformidade, iremos considerar essa data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja:

Valor A

65

Valor B

100

Valor X (novo Valor A)

5

Resultado

7.6923076923076925

8% de vida útil

Pela tabela de conservação os imóveis se enquadram em “entre regular e pequenos reparos”, portanto, letra “D”.

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 8,00%, ou seja, valor apurado de R\$ R\$ 1.394,41 – 8,00% = R\$ 1.283,40 - (hum mil duzentos e oitenta e três reais e quarenta centavos) o m2 de área construída.

01 - Área construída de 155,19 m2 (projeto) x R\$ 1.283,40 = R\$ 199,170,84 - (cento e noventa e nove mil cento e setenta reais e oitenta e quatro centavos).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL - TERRENO + BENFEITORIAS = R\$ 272.918,44 – (DUZENTOS E SETENTA E TRÊS MIL REAIS). (arredondando)

Nestes termos, junta-se aos autos.

P. E., Deferimento.

Garça, 02 de agosto de 2019

Ronaldo Sanches Braccialli

Perito nomeado



Prefeitura Municipal de Garça
Departamento de Rendas Municipais

Praça Hilmar Machado de Oliveira, 102 - CENTRO

CNP.J: 44.518.371/0001-35

Ficha Cadastral Exercício: 2019

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 0061017900 Inscrição: R2M.21.426 Setor: 06 Lote: 179 Unidade: 1 Face: 03 - Ambos
 Cobrança: NORMAL Período: 9999 Lei: Cadastro: Valor Venal: 162508,30

Proprietário
 Nome: CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI Compromissário e/ou Co-responsável
 CPF/CNPJ: 56.769.947/0001-35 RG/Inscrição: 35207184274

Endereço do Imóvel
 Logradouro: Rua - ALCINA MARIA OLIVEIRA, 148 Endereço de Correspondência
 Bairro: JARDIM IMPERADOR CEP: 17400-000 Logradouro: R OSWALDO MORETTI, 00240
 Loteamento: CEP: 17400-000 Bairro: FREI AURELIO DI FALCO CEP: 17400-000
 Cidade: GARÇA UF: SP

Características da Edificação
 Área Edificada: 171,21 Valor Venal: 162.508,30 Data de Construção:
 Tipo Edificação: Tijolos Fina Área Edif. Total: 171,21


Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0127 - NRO DE PAVIMENTOS	0001 - TOTAL		

Características do Terreno
 Área do Terreno: 202,62 Valor Venal: 0,00 Profundidade: 0,00 Testada: 13,57 Lad. Esquerdo: 0,00
 Zoneamento: 3ª Zona Fração Ideal: 1,00

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0052 - PONTOS RESIDENCIAL	0001 - TOTAL		
0042 - Possui Pavimentação	0002 - NÃO	0038 - Possui Passeio	0002 - NÃO
2000 - TAXA DE INCENDIO	0001 - SIM	3000 - TAXA DE PAVIMENTAÇÃO	0001 - SIM
0500 - TOTAL ÁREA RESI+COML	0001 - INFORMADA	0051 - ÁREA COMERCIAL	0001 - INFORMADA
		1111 - Taxas de Prevenção e Combate a	0001 - SIM

ANEXO I - FICHA CADASTRAL

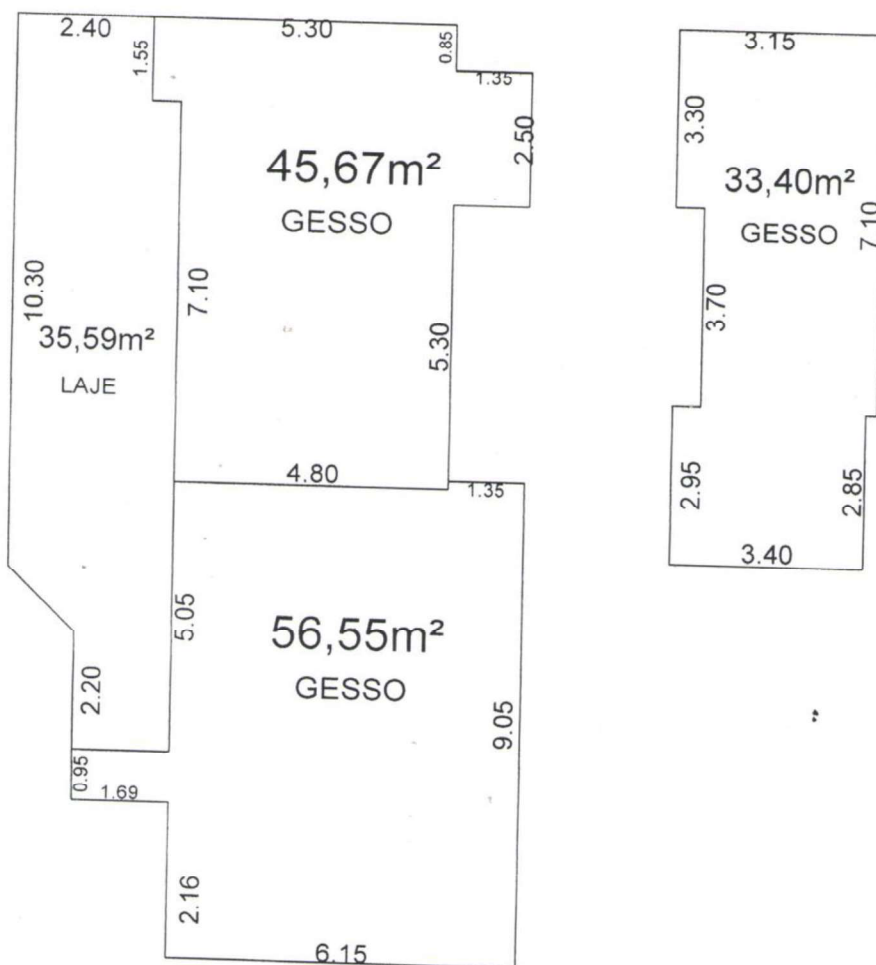
ANEXO II - CROQUI DA ÁREA FEITO PELA PMG

 <p>SECRETARIA MUN. DE DESENVOLVIMENTO URBANO DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS FICHA CADASTRAL</p>	CADASTRO: <u>61017900</u>	
	End: <u>ALCINA MARIA OLIVEIRA</u> Nº: <u>148</u>	
Esq: <u>HAZIME TAKIUTI</u>		Bairro: <u>JARDIM IMPERADOR</u>
Quadra: <u>06</u> Lote: <u>179</u> Zona: _____	Cobertura: (X) Telha de Barro (.) Metálica (.) Outro	
Nat. Construção: (X) Tijolos (.) Madeira		Ocupação: (X) Residencial (.) Comercial
Área Terreno: <u>202,62</u> m ²	Área Construída: <u>171,21</u> m ²	
Fina: <u>171,21</u> m ² Ótima: _____ m ² Boa: _____ m ² Média: _____ m ²		

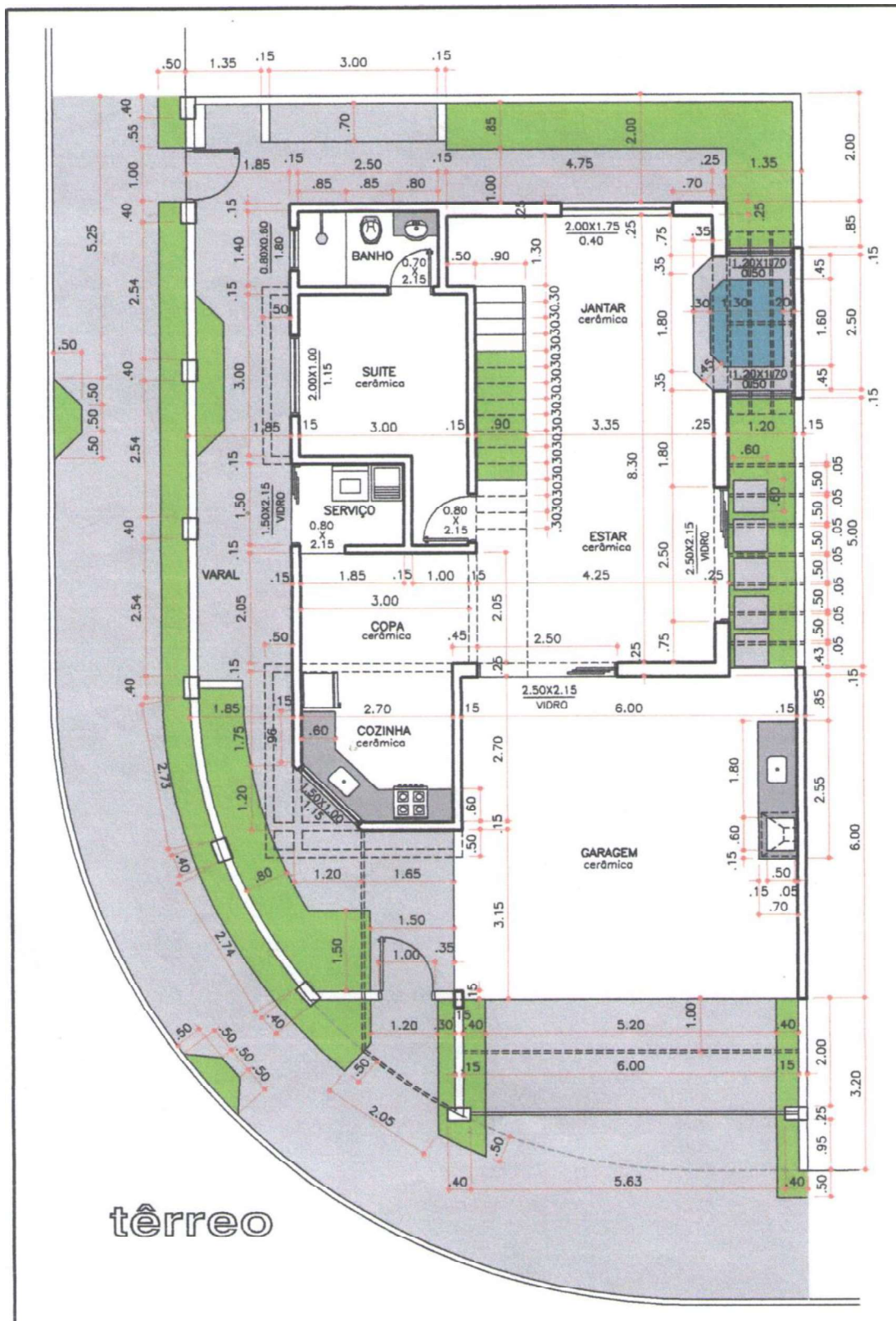
ÁREAS	
FORRO LAJE	35,59 m ²
FORRO GESSO	135,62 m ²
FORRO MADEIRA	_____ m ²
FORRO PVC	_____ m ²
SEM FORRO	_____ m ²

PISO TÉRREO

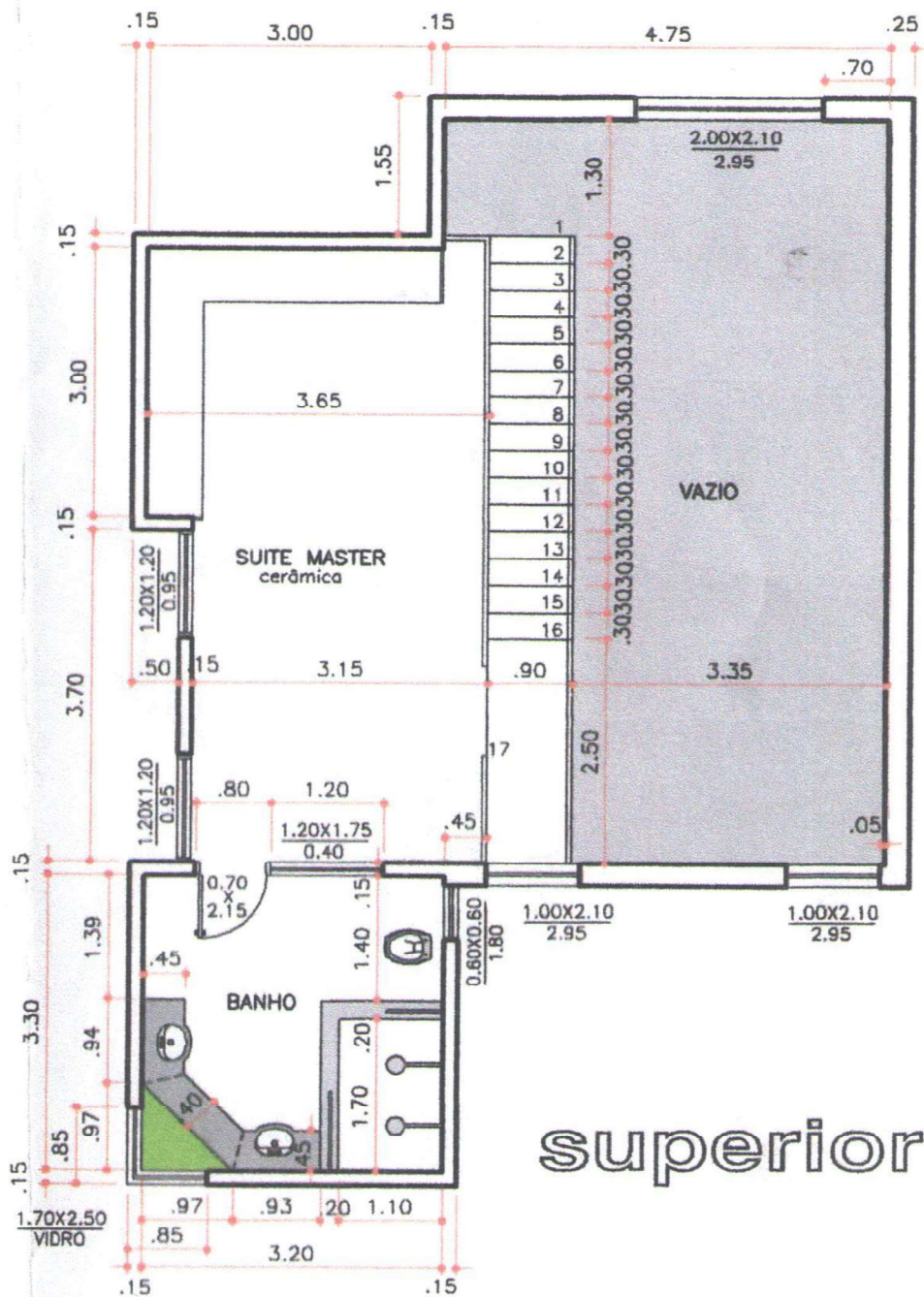
PISO SUPERIOR



ANEXO III – PLANTA BAIXA ORIGINAL



ANEXO III - PLANTA BAIXA ORIGINAL



superior

TÉRREO ÁREA: 117,82 M2
 SUPERIOR ÁREA: 37,37 M2
 ÁREA TOTAL: 155,19 M2

ANEXO IV - ÁLBUM FOTOGRÁFICO



FOTO 01 – VISTA GERAL FRENTE



FOTO 02 – VISTA GERAL FRENTE



FOTO 03 – VISTA INTERNA GARAGEM



FOTO 04 – VISTA INTERNA – GARAGEM E COZINHA GOURMET



FOTO 05 – VISTA PARCIAL INTERNA GARAGEM – DETALHE FORRO DE GESSO



FOTO 06 – PORTA DE ACESSO BANHEIRO TÉRREO



FOTO 07 – VISTA PARCIAL INTERNA BANHEIRO TÉRREO



FOTO 08 – VISTA INTERNA GARAGEM COM ACESSO ÀS SALAS

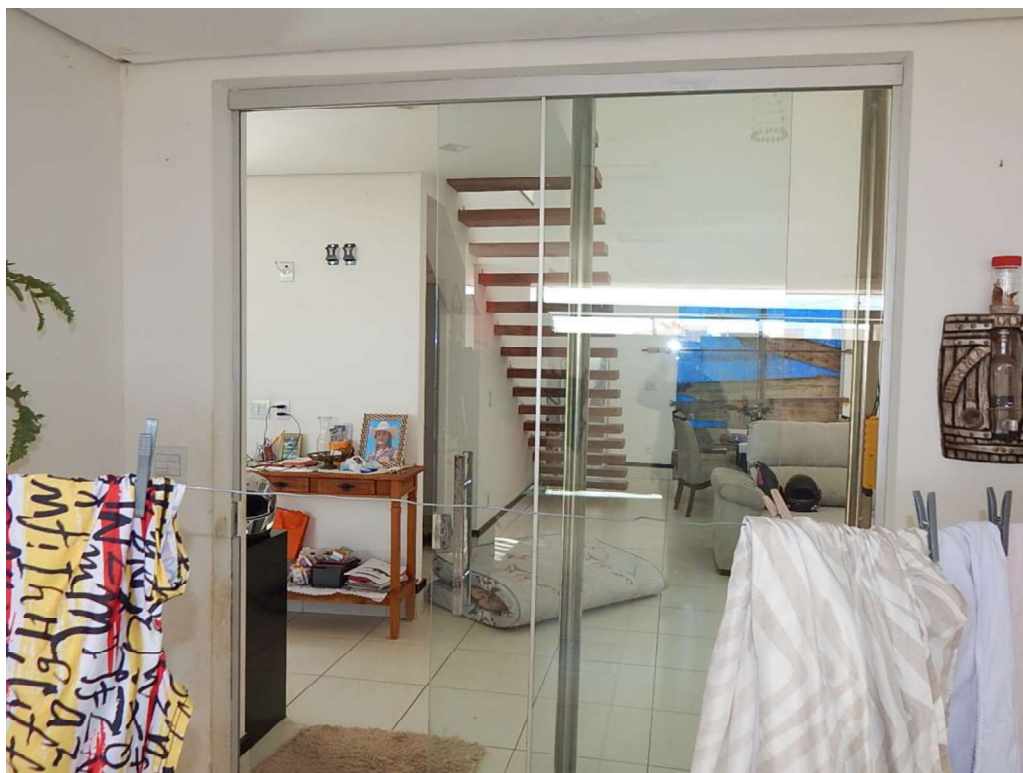


FOTO 09 – PORTA DE VIDRO COM ACESSO ÀS SALAS



FOTO 10 – PARCIAL ÁREA DE SERVIÇO TÉRREO

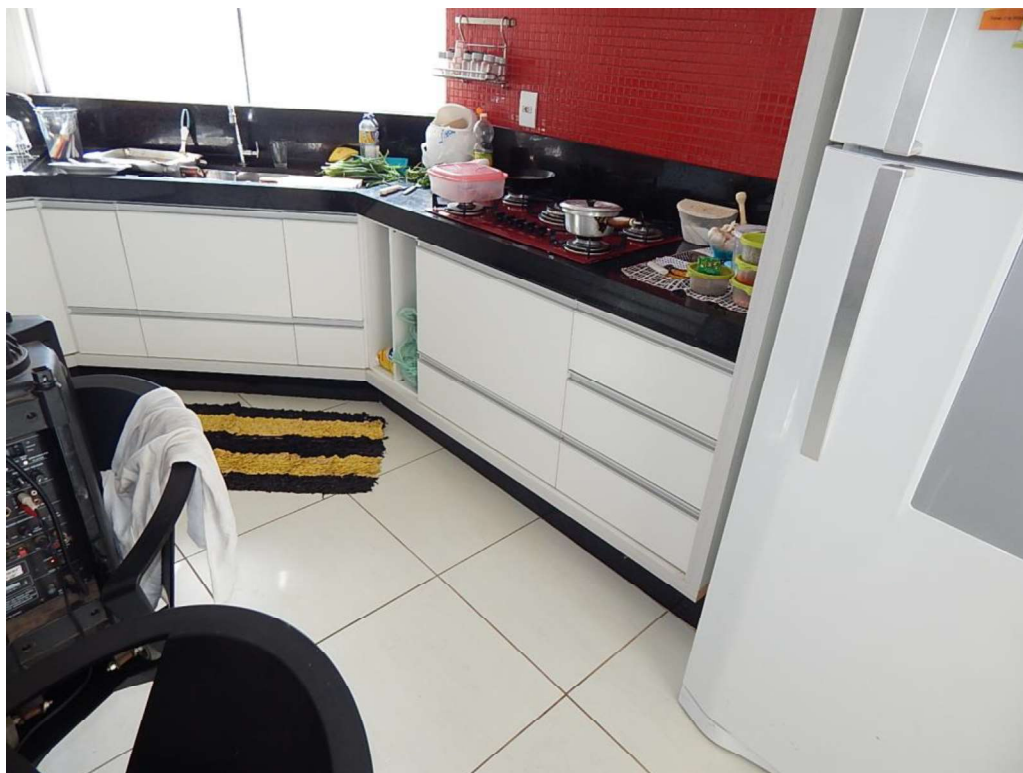


FOTO 11 – PARCIAL COZINHA

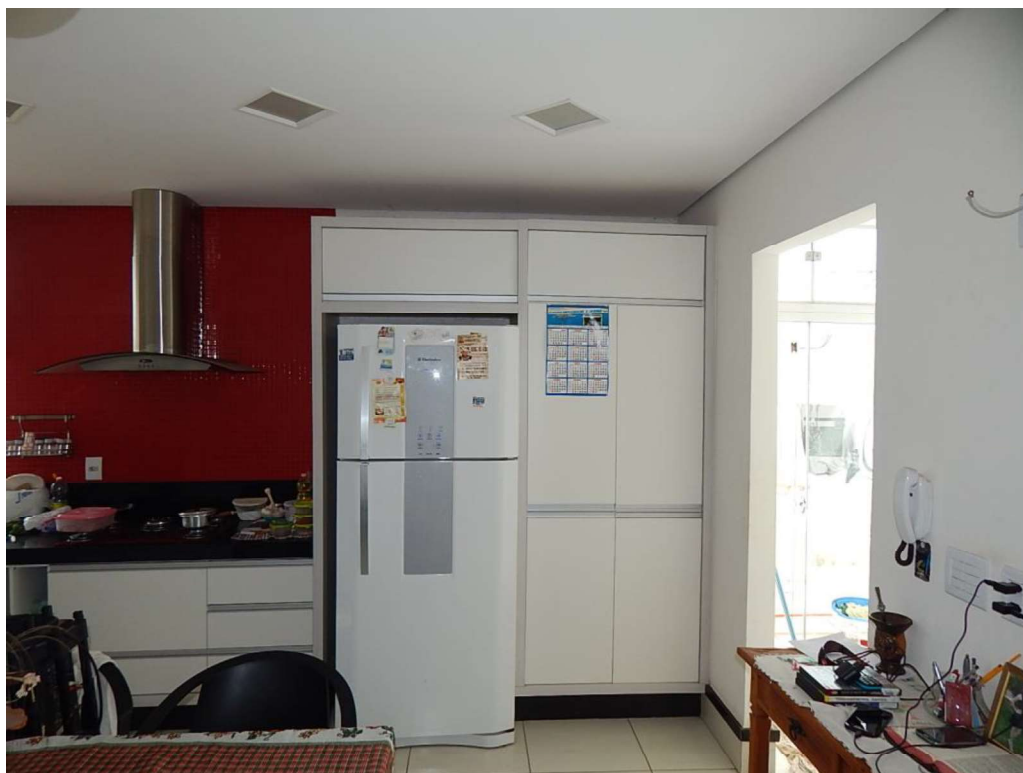


FOTO 12 – PARCIAL COZINHA

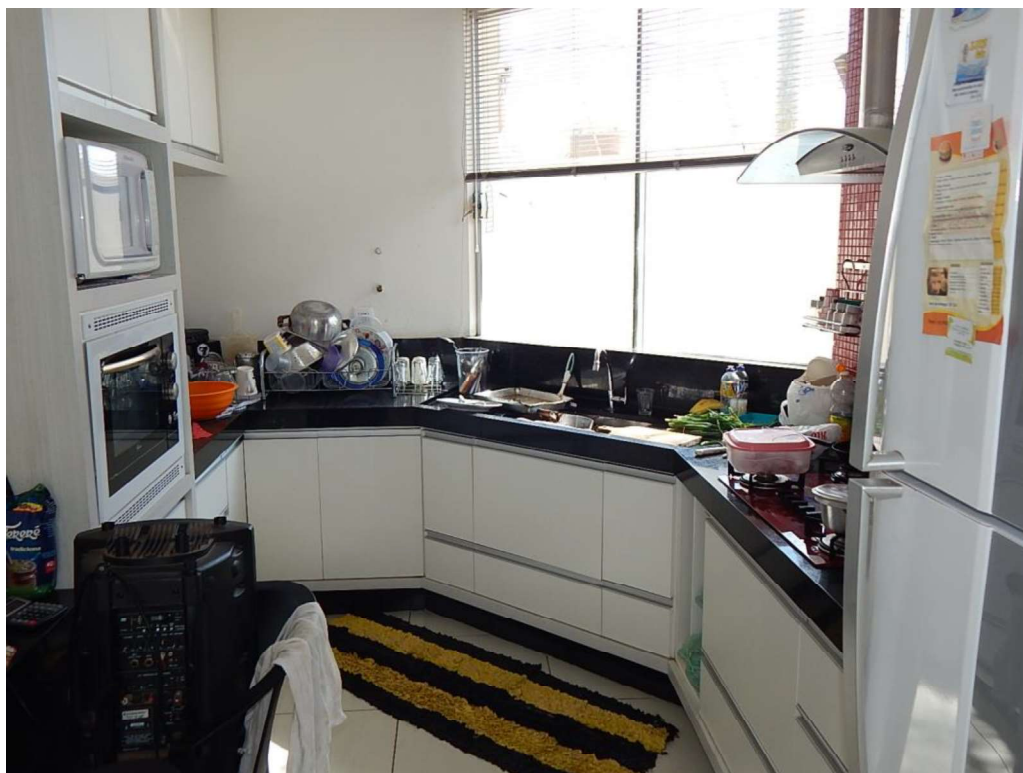


FOTO 13 – PARCIAL COZINHA



FOTO 14 - LAVABO



FOTO 15 – PORTA DE ACESSO SUITE TÉRREO



FOTO 16 – VISTA PARCIAL SUITE TERREO

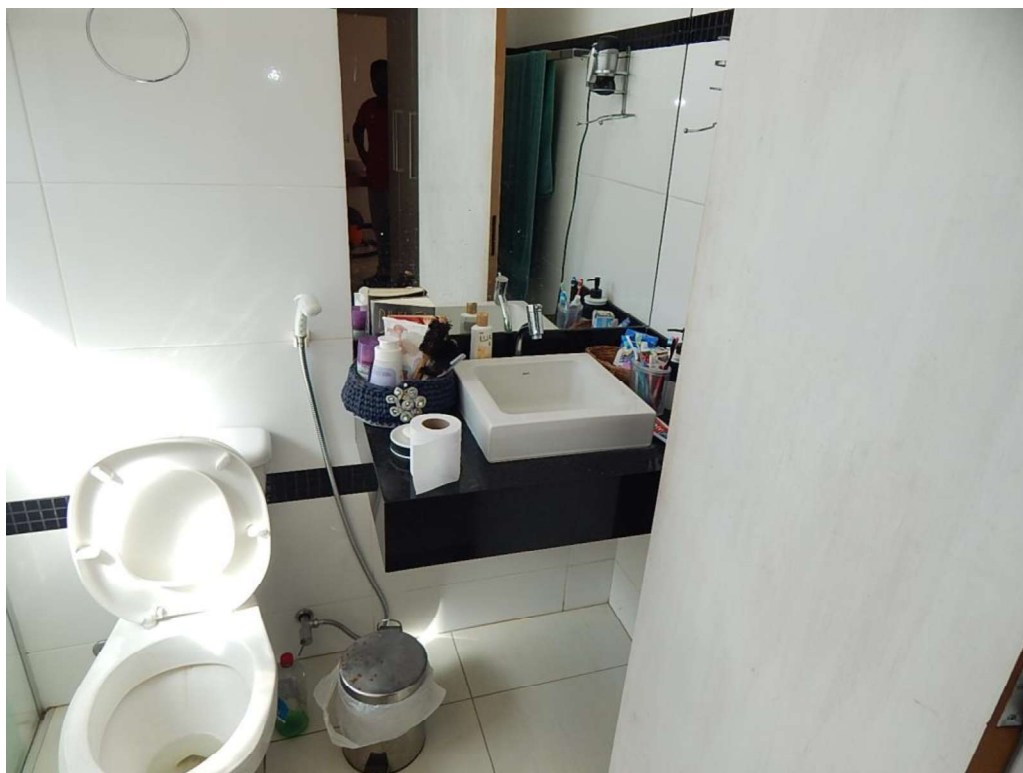


FOTO 17 – PARCIAL BANHEIRO SUITE TERREO



FOTO 18 –PARCIAL BANHEIRO SUITE TERREO



FOTO 19 – VISTA GERAL SALAS COM ESCADA ACESSO SUITE MASTER MEZANINO



FOTO 20 – VISTA GERAL SALAS DE ESTAR E JANTAR CONJUGADAS



FOTO 21 – BANHEIRA DE HIDROMASSAGEM INSTALADA NAS SALAS



FOTO 22 – VISTA GERAL SALAS



FOTO 23 – VISTA MEZANINO



FOTO 24 – JANELA DE VIDRO TEMPERADO QUEBRADA SALA



FOTO 25 – VISTA PARCIAL SUITE MASTER MEZANINO



FOTO 26 – VISTA GERAL MEZANINO SUITE MASTER



FOTO 27 – BANHEIRO SUITE MASTER



FOTO 28 – BANHEIRO SUITE MASTER – DETALHE FORRO GESSO



FOTO 29 –VISTA PARCIAL BANHEIRO SUITE MASTER



FOTO 30 – VISTA DA COBERTURA METÁLICA DA GARAGEM



FOTO 31 – VISTA FUNDOS DO IMÓVEL



FOTO 32 – PORTÃO DE ACESSO FUNDOS