

8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 21ª
VARA CÍVEL DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS DE Nº 0197312-29.2010.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE
PROCEDIMENTO COMUM, requerida pelo DIRCE MELESKI, em
face de BANCO ITAÚ S/A, dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões,
expressas no Laudo anexo, pelo qual, chegou aos seguintes
valores para os devidos bens:

MATRÍCULA DE Nº 47.013

1 - Apartamento de nº 51, localizado no 5º andar do
"EDIFÍCIO GISELE", integrante do "CONDOMÍNIO JARDIM
ADELE ZARZUR", situado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio
nº 1.930, no 17º Subdistrito - Bela Vista, nesta Capital:

R\$ 653.000,00

(SEISCENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL REAIS)

ABRIL DE 2019

1079
L

TJ SPJ 3 03/1901/2019 14:23 000016429

100 21 FOL.19. 01207437-0 026519 1408 37



1080
✓

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MATRÍCULA DE Nº 47.014

*2 - 01 (um) espaço indeterminado na garagem coletiva,
localizado no subsolo do "EDIFÍCIO GISELE", integrante do
"CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR", situado na Avenida
Brigadeiro Luís Antônio nº 1.930, no
17º Subdistrito - Bela Vista, nesta Capital:*

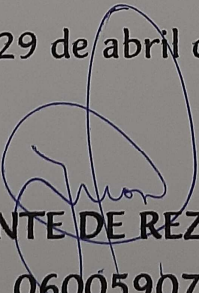
R\$ 49.000,00

(QUARENTA E NOVE MIL REAIS)

ABRIL DE 2019

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 29 de abril de 2019.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

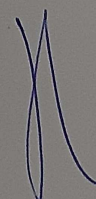
108t
v

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a avaliação dos bens constantes nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM, requerida pelo DIRCE MELESKI, em face de BANCO ITAÚ S/A, autos de nº 0197312-29.2010.8.26.0100, em curso na 21ª Vara Cível da Capital - São Paulo, conforme segue:

1 - Apartamento de nº 51, localizado no 5º andar do "EDIFÍCIO GISELE", integrante do "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR", situado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio nº 1.930, no 17º Subdistrito - Bela Vista, nesta Capital;

2 - 01 (um) espaço indeterminado na garagem coletiva, localizado no subsolo do "EDIFÍCIO GISELE", integrante do "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR", situado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio nº 1.930, no 17º Subdistrito - Bela Vista, nesta Capital;



1082
✓

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II - VISTORIA:

Este signatário diligenciou ao local dos imóveis, objetos da lide, no intuito de vistoriá-los e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas: Brigadeiro Luís Antônio e Paulista.

2.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Os imóveis, objetos da presente avaliação (apartamento de nº 51 e 01 (um) espaço indeterminado na garagem coletiva) estão situados na Avenida Brigadeiro Luís Antônio nº 1.930, no 17º Subdistrito - Bela Vista, nesta Capital, na quadra formada pela citada via e mais a Rua dos Ingleses, Rua dos Belgas, Alameda Joaquim Eugênio de Lima, Alameda Ribeirão Preto e a Avenida Brigadeiro Luís Antônio.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1083
✓

- A ilustração do mapa que segue mostra a localização do "EDIFÍCIO GISELE", integrante do "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR", onde se encontram os imóveis avaliados:



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1084
✓

2.1.2 CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento de nº 51 e 01 (um) espaço indeterminado na garagem coletiva, estão situados na Avenida Brigadeiro Luís Antônio nº 1.930, no 17º Subdistrito - Bela Vista, nesta Capital - SP possuem a seguinte situação:

SETOR: 009

QUADRA: 051

ZONA: "SE ZM3a 06"

ÍNDICE FISCAL: R\$ 5.558,00/2019

Rua Girassol nº 464

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 009.051.0348-3

Apto. de nº 51 e 01 (um) espaço indeterminado

ED. GISELE, integrante do "COND. JD. ADELE ZARZUR"

MATRÍCULAS:

47.013 - para o apartamento de nº 51

47.014 - para o espaço indeterminado na garagem coletiva

Do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1085
L

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde estão situados os imóveis avaliados está servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo;
- Transporte metroviário (Estação Brigadeiro), etc..

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o "EDIFÍCIO GISELE", integrante do "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR" é de fácil acesso e está servida por várias linhas de ônibus.

1086
L

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772


A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: lanchonetes, drogarias, hospitais, agências bancárias, padarias, shopping center, supermercados, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente, nas Avenidas Brigadeiro Luís Antônio e Paulista.

A destinação residencial na região dos imóveis está caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são médios, superiores e finos.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais cujos padrões construtivos são médios, superiores e finos.

2.1.5 - ZONEAMENTO: -

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento de nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "SE ZM3a 06 - Zona Mista de Densidade Demográfica e Construtivas Altas", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1087
✓

Característica: *Zona Mista de Densidade Demográfica e Construtiva Altas.*

Zona de Uso: "SE ZM3a 06"

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20
Médio = 2,00
Máximo = 2,00

Taxa de Ocupação: 0,50 (a)

Taxa de Permeabilidade: 0,15

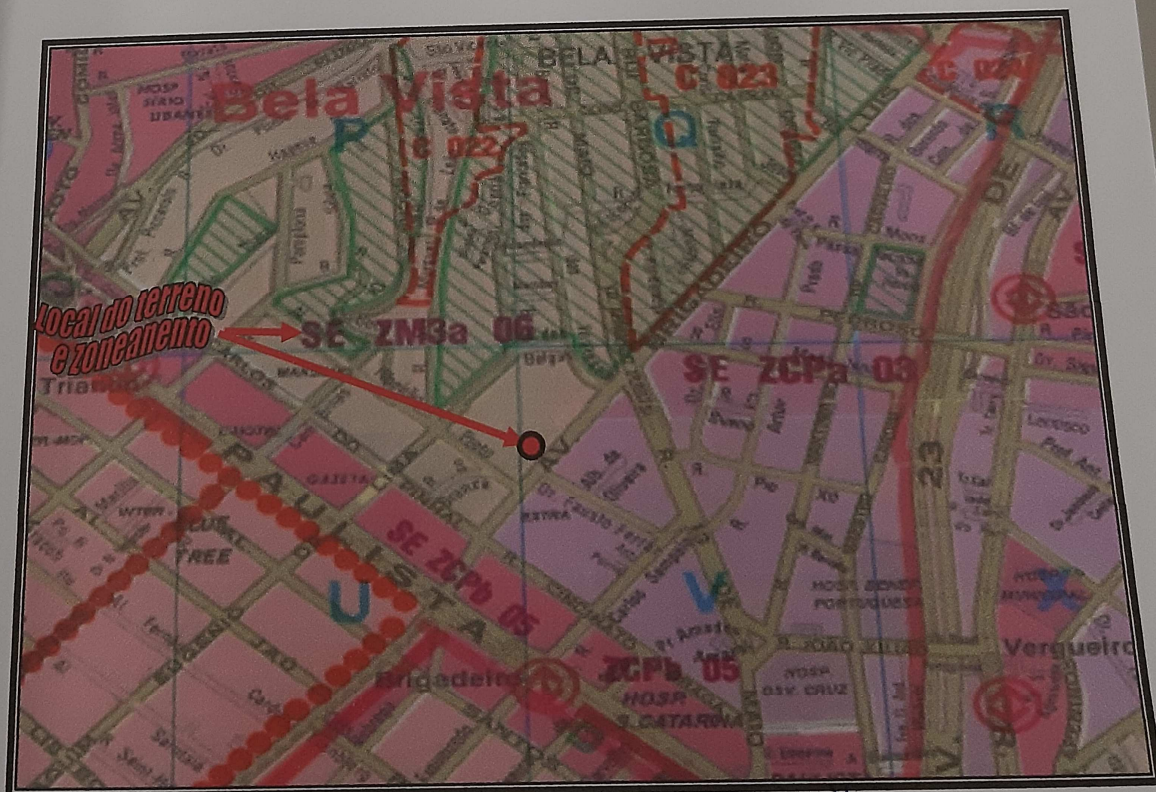
Lote Mínimo: 125,00 m²

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: 25,00 m

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m(b)

Fundos e Laterais = Não exigido(i)



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1088

O quadro a seguir define as diretrizes básicas da zona de uso:

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé - PRESÉ
QUADRO 04 do Livro X - Anexo à Lei nº 13.885 de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS						REQUISITOS (m)	
		MÍNIMO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE	OTIMIZADO (m²)	FRENTE (m)	ALTEZA MÁXIMA (m)	FRENTE	ALTEZA DA EDIFICAÇÃO MÍNIMA (A 5,00 m)	ALTEZA DA EDIFICAÇÃO MÁXIMA (A 5,00 m)	
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZER - ZONA DE USO RESIDUAL	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30 (b)	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZONAS CENTRAIS DE USO RESIDUAL (a)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZONAS DE USO RESIDUAL (b)	0,20	1,00	1,00	0,5 (b)	0,15	125 m²	5,00 m	9,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(e) (d)
	ZONAS DE USO RESIDUAL (c)	0,20	1,00	2,00	0,5 (b)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(e) (d)
ZONA DE USO RESIDUAL	ZONAS DE USO RESIDUAL (d)	0,20	1,00	2,50	0,5 (b)	0,15	125 m²	5,00 m	SEN LIMITE (f)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(e) (d)
	ZONAS DE USO RESIDUAL (e)	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEN LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(e) (d)

NOTAS:
a) Ver artigo 192 da parte II deste PL, quanto à zona de ocupação na ZRU para edificações com até 12 metros de altura.
b) Ver artigo 195 da parte II deste PL, quanto ao novo mínimo de ventos em ZRU, ZCP, ZCU, ZDU e ZES.
c) Ver artigo 196 da parte II deste PL, quanto ao novo mínimo de ventos em ZRU, ZCP, ZCU, ZDU e ZES.
d) Ver artigo 197 da parte II deste PL, quanto ao novo mínimo de ventos em ZRU, ZCP, ZCU, ZDU e ZES.
e) Observar as restrições contidas no item 1.1 do artigo 21 deste PL para atividades residenciais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas.
f) A zona de permeabilidade mínima de 0,20 aplica-se às áreas abrangidas pela ZER, ZCU, ZDU e ZES, além das condições do quadro 05 da parte II deste PL.
g) A zona de permeabilidade mínima de 0,30 aplica-se às áreas abrangidas pela ZER, ZCU, ZDU e ZES, além das condições do quadro 05 da parte II deste PL.
h) A documentação de habitação por m² é igual a 0,004 na ZRU, ZCU e ZDU, e a 0,004 na ZER, ZCU, ZDU e ZES.
i) Ver artigo 20 do PL para as restrições de uso da ZRU, ZCU e ZDU.

1089
✓

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo "EDIFÍCIO GISELE", integrante do "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR", onde estão localizados o apartamento e o espaço indeterminado na garagem coletiva em estudo, possui formato irregular e topografia em aclave, de quem da rua olha para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.


O referido terreno encerra a área total de 4.327,00 m², com a frente projetada para a via pública de 40,00 metros.

ÁREA: 4.327,00M²

(QUATRO MIL E TREZENTOS E VINTE E SETE METROS QUADRADOS)

Cabem as seguintes frações ideais da área total do terreno para os imóveis:

19,71ms² ou 0,4917%- p/o apartamento de nº 51 e
2,1585ms² ou 1/224 avos- para o espaço indeterminado.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

108
1090
✓

2.2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria aos imóveis em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial e comercial, denominado "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR", composto por 09 (nove) blocos, sendo eles os edifícios: "Mônica", "Silvana", "Flávio", "Edgar", "Sílvio", "Ricardo", "Roberto", "Renato" e "Gisele, todos erigidos em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os seus devidos recuos e ao nível superior da via pública, ou seja, da Avenida Brigadeiro Luís Antônio.

O "CONDOMÍNIO JARDIM EDELE ZARZUR" está composto por unidades habitacionais, lojas comerciais, garagem, área livre com paisagismo para o lazer e portaria.

O "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR" está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevadores, medidor de água, medidor de luz e garagem.

O "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR", que ao regime de condomínio regulamenta a lei, está dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1091
L

A portaria do "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR" está situada próxima ao alinhamento público do prédio e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

- DO EDIFÍCIO: -

O "EDIFÍCIO GISELE", onde se encontram o apartamento avaliando e o espaço indeterminado na garagem coletiva, compreende: 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 12 (doze) andares superiores e 01 (um) ático.

No subsolo do edifício, encontram-se: área de garagem, rampas de acesso de veículos, "halls", escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque e poço de elevador.

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada (social e serviço), escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, área livre com paisagismo para o lazer, lojas comerciais e portaria.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo duas por andar), "hall", extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

No ático, encontram-se: escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1092
✓

- DOS IMÓVEIS AVALIANDOS: -

"1 - APARTAMENTO DE Nº 51": -

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** é a de Nº 47.013 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP constatou-se que:

O apartamento de nº 51, localizado no 5º andar do "EDIFÍCIO GISELE", integrante do "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR", encerra a área total construída de 150,02ms², sendo 120,85ms² de área privativa e 29,17ms² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 19,71ms² (0,4917%) no terreno, quota de despesas específica de 4,4996% e despesa geral de 0,3795%.

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO = 120, 85,59 ms²

"2 - ESPAÇO INDETERMINADO NA GARAGEM COLETIVA": -

(Handwritten signature)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

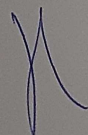
1093
L

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja Matrícula é a de Nº 47.014 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP constatou-se que:

O espaço indeterminado na garagem coletiva, localizado no subsolo do "EDIFÍCIO GISELE", integrante do "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR", encerra a área total construída de 18,0499ms², sendo 17,8963ms² de área privativa, e 0,1536ms² de área comum, com a fração ideal no terreno de 2,1585ms², corresponde a 1/224 avos da garagem.

ÁREA PRIVATIVA DA VAGA = 17,8963 ms²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando se encontrava necessitando de reparos simples a importantes, devido ao seu atual estado de conservação e uso, e segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006), enquadra-se na referência (f) - Estado da Edificação: *Necessitando de Reparos Simples a importantes.*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1094
✓

O apartamento de nº 51, localizado 5º andar do "EDIFÍCIO GISELE", integrante do "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR", compreende:

01 (uma) sala de estar com 02 (dois) ambientes, 03 (três) dormitórios, 01 (um) lavabo, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada.

De acordo com a vistoria feita no local, o imóvel avaliando se encontrava necessitando de reparos simples a importante, devido ao seu atual estado de conservação e uso, pois havia vários pontos no apartamento que apresentava umidades e infiltrações e revestimentos "azulejos" danificados, e considerando-se as suas características construtivas de acabamento, pode ser classificado no item "1.3.4 - Apartamentos Padrão - SUPERIOR com elevador", segundo o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002/2006, e com base nos dados colhidos junto a "Prefeitura Municipal de São Paulo", o apartamento possui a idade de 51 anos.

Segue: ilustração do croqui do apartamento, fotografias da Rua Francisco da Cruz Mellão, no trecho em estudo e aspectos externos do conjunto residencial e do referido edifício:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1096
✓

FOTO DE Nº 01



*VISTA DA AVENIDA BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO, NO
TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O "EDIFÍCIO GISELE",
INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZAZUR",
ONDE SE LOCALIZAM OS IMÓVEIS AVALIANDOS*

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1097
✓

FOTO DE Nº 02



**VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA AVENIDA
BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO.**

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1098
✓

FOTO DE Nº 03



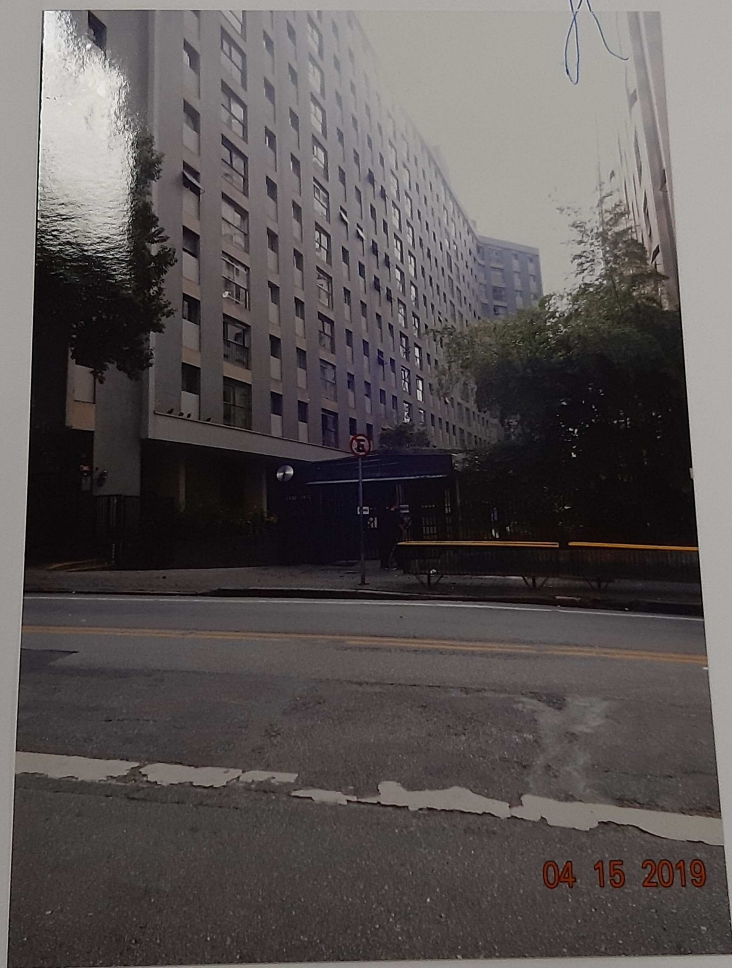
VISTA GERAL DA FACHADA DO "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR", ONDE SE LOCALIZA O "EDIFÍCIO GISELE".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1099
✓

FOTO DE Nº 04



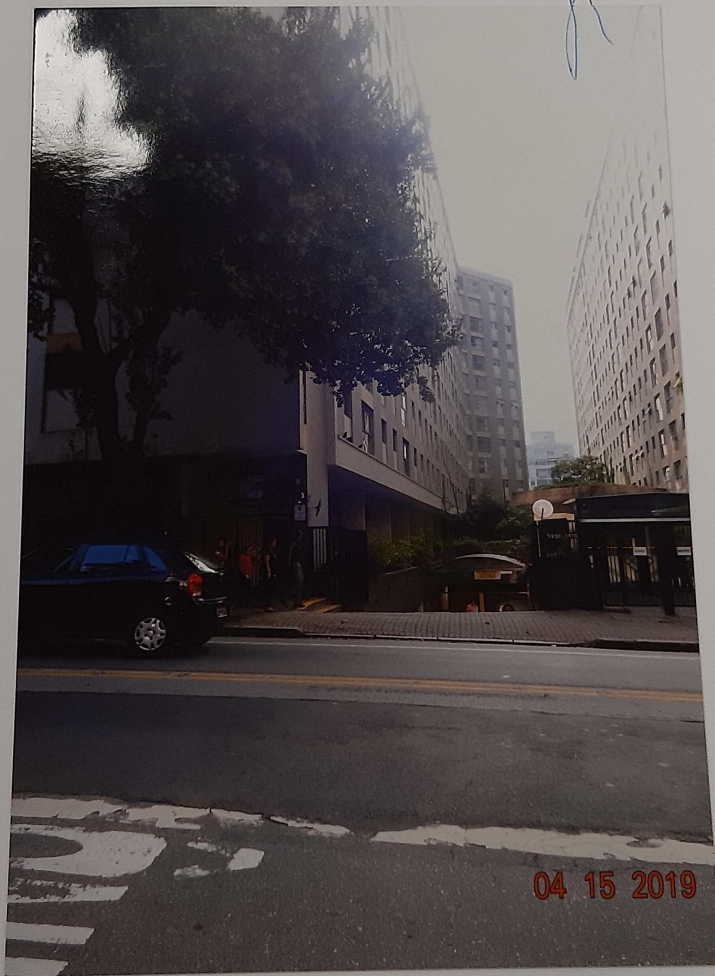
VISTA DA PORTARIA DO "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR", ONDE SE LOCALIZA O "EDIFÍCIO GISELE".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1100
L

FOTO DE Nº 05



*VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DE GARAGEM DO
"CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR", ONDE SE LOCALIZA
O "EDIFÍCIO GISELE".*

(Handwritten signature)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

R200

RD

1101

L

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 51, do "Edifício Gisele", integrante do "Condomínio Jardim Adele Zarzur":

"SALA DE ESTAR" (com dois ambientes):

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELAS ===== vitrô de ferro pintado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO I (com acesso aos dormitórios):

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.

LAVABO:

PISO ===== revestido com paviflex.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1102
✓

DORMITÓRIO I (com armários embutidos)

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== persiana de alumínio, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO I - SOCIAL (com box de alumínio e acrílico):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
JANELA ===== basculante de alumínio, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO II (com armários embutidos)

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== persiana de alumínio, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.



1103
L

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

DORMITÓRIO III (com armários embutidos)


PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== persiana de alumínio, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

COZINHA (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com paviflex.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== basculante de ferro pintado, com vidros.
BATENTE ===== de madeira pintada.

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com pastilhas de cerâmica.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA ===== sanfonada de pvc.



1104
✓

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

QUARTO DE EMPREGADA:

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== pintura látex sobre massa corrida.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO DE EMPREGADA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
JANELA ===== basculante de ferro pintado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

As características de acabamentos das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica - Anexo - II.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006".



1105
✓

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às do imóvel em estudo, no tocante à área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto à empresa do ramo imobiliário, bem como no próprio condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "qm²", o Perito coletou 06 (seis) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:



1106 ✓
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A) ELASTICIDADE: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP".

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006)".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.4 - Apartamento Padrão SUPERIOR - limite mínimo", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,172.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1107
✓

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método de "Ross / Heidecke", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

$$F_{OB} = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação "I_e" e a vida referencial "I_r".

Para os imóveis avaliados, considerou-se a idade de 51 (cinquenta e um) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com o estado da edificação cuja referência (f) *Necessitando de Reparos Simples a Importantes.*

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogêneos na pesquisa- anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados mesma via pública e próximos aos avaliados, portanto, este signatário pode considerar o fator de transposição;



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1108
✓

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980".

Conforme o "Estudo" do Professor Dante Guerrero, os fatores que poderão ser adotados são os seguintes:

➤ PLANTA BAIXA	: 0,85
➤ 1.º E 2.º ANDARES	: 0,90
➤ 3.º E 4.º ANDARES	: 0,95
➤ 5.º E 6.º ANDARES	: 1,00
➤ 7.º E 8.º ANDARES	: 1,10
➤ 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para o imóvel em questão (apartamento de nº 51), localizado no 5º andar do "EDIFÍCIO GISELE", integrante do "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR" foi adotado o fator = 1,00.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomou como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP - 2002/2006", no item 3.2.11. "Recomendações Especiais", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1109
✓

3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizou o programa "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1130
✓

IV - AVALIAÇÃO: -

4.1 - APARTAMENTO DE Nº 51: -

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{apto. 51}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. 51}} = 150,02 \text{ ms}^2 = 120,85 \text{ ms}^2 \text{ de área privativa}$$

29,17 ms² de área comum

$$Qmf = R\$ 5.401,15/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 51}} = 120,85 \text{ ms}^2 \times R\$ 5.401,15/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. 51}} = R\$ 652.728,98$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. de nº 51}} = R\$ 653.000,00$$

(SEISCENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL REAIS).
PARA ABRIL / 2019.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 5.401,15/M² (CINCO MIL E QUATROCENTOS E UM REAIS E QUINZE CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1111
L

**4.2 - VALOR TOTAL PARA A VAGA DE GARAGEM
INDETERMINADA: -**

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{VAGA DE GARAGEM}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{VAGA DE GARAGEM}} = 18,0499 \text{ ms}^2 = 17,8963 \text{ ms}^2 \text{ de área privativa} \\ 0,1536 \text{ ms}^2 \text{ de área comum}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 5.401,15/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{VAGA DE GARAGEM}} = 17,8963 \text{ ms}^2 \times \frac{\text{R\$ } 5.401,15/\text{m}^2}{2}$$

Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área privativa de 17,8963 ms² para o espaço indeterminado na garagem coletiva, contendo 01 (uma) vaga de garagem.

$$V_{\text{VAGA DE GARAGEM}} = \text{R\$ } 48.330,30$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{VAGA DE GARAGEM}} = \text{R\$ } 49.000,00$$

(QUARENTA E NOVE MIL REAIS).
PARA ABRIL / 2019.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 5.401,15/M² (CINCO MIL E QUATROCENTOS E UM REAIS E QUINZE CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.

OBS.: Para o cálculo da área pertencente ao espaço indeterminado na garagem coletiva, contendo 01 (uma) vaga de garagem, considerou-se 50% do valor do metro quadrado de construção correspondente ao corpo principal do apartamento de nº 51.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

112
L

V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO, tem-se os seguintes valores de mercado para os imóveis descritos nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM, requerida pelo DIRCE MELESKI, em face de BANCO ITAÚ S/A, autos de nº 0197312-29.2010.8.26.0100, em curso na 21ª Vara Cível da Capital - São Paulo:

MATRÍCULA DE Nº 47.013

1 - Apartamento de nº 51, localizado no 5º andar do "EDIFÍCIO GISELE", integrante do "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR", situado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio nº 1.930, no 17º Subdistrito - Bela Vista, nesta Capital:

R\$ 653.000,00

(SEISCENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL REAIS)

ABRIL DE 2019

MATRÍCULA DE Nº 47.014

2 - 01 (um) espaço indeterminado na garagem coletiva, localizado no subsolo do "EDIFÍCIO GISELE", integrante do "CONDOMÍNIO JARDIM ADELE ZARZUR", situado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio nº 1.930, no 17º Subdistrito - Bela Vista, nesta Capital:

R\$ 49.000,00

(QUARENTA E NOVE MIL REAIS)

ABRIL DE 2019

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1113
✓

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 36 (trinta e seis) folhas impressas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

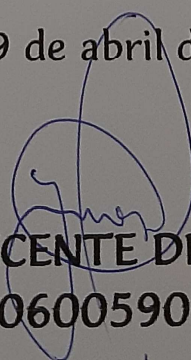
ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 51 DO "EDIFÍCIO GISELE", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO JARDIM EDELE ZARZUR", FORNECIDOS PELA "PMSP"

ANEXO IV - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O "EDIFÍCIO GISELE", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO JARDIM EDELE ZARZUR".

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigos 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 29 de abril de 2019.

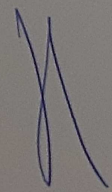

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1.14
✓

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

10/10/19
L



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/04/2019

SETOR: 009 QUADRA: 051 ÍNDICE DO LOCAL: 5.826,00

CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA RIBEIRÃO PRETO
COMP.: APTO. 41 E VG. - EDIFÍCIO BAIRRO: BELA VISTA SP
CEP: 01331-000 UF: SP

NÚMERO: 86
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.930,00 TESTADA - (ct) m: 36,60 PROF. EQUIV. (Pe): 52,73
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,276 IDADE: 56 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 146,94 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 17,89 TOTAL M²: 164,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ESTRUTURA IMÓVEIS

CONTATO: SR. TIAGO - CEL. (11) 98630-0057

TELEFONE: (11)-31413004

OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO SÃO ROBERTO
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 138,00M² + VAGA DE GARAGEM: 17,89/2 = 8,945M² = AUH = 146,94M²
APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, LAVABO, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -61,99	FT ADICIONAL 01: 283,68	VALOR UNITÁRIO: 6.737,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 742,10	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.745,74
PADRÃO Fp: -955,49	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0012
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1116
✓



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019
SETOR : 009 QUADRA : 051 ÍNDICE DO LOCAL : 5.558,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO
COMP. : APTO. 82 E VG. - EDIFÍCIO BAIRRO : BELA VISTA, SP
CEP : 01318-002 UF : SP
NÚMERO : 1930
CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 4.327,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 108,18
ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,367 IDADE : 51 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 129,79 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 17,89 TOTAL M² : 147,68

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,10 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ESTRUTURA IMÓVEIS
CONTATO : SR. TIAGO - CEL. (11) 98630-0057 TELEFONE : (11)-31413004

OBSERVAÇÃO :

EDIFÍCIO MÔNICA
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 120,85M² + VAGAS DE GARAGEM : 17,89/2 = 8,945M² = AUH = 129,79M²
APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, LAVABO, 3 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, QUARTO DE

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -494,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-785,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-528,73	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.795,59
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.987,53
		VARIAÇÃO : 0,7339

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1117
L



GeoAvançarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

SETOR : 00P

QUADRA : 051

ÍNDICE DO LOCAL : 5.558,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO
COMP. : APTO. 101 E VG. - EDIFÍCIO (BAIRRO : BELA VISTA, SP
CEP : 01318-002 UF : SP

NÚMERO : 1930
CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.327,00 TESTADA - (cT) m: 40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 108,18
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,367 IDADE : 51 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 129,79 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 17,89 TOTAL M²: 147,68

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO./ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ESTRUTURA IMÓVEIS
CONTATO : SR. TIAGO - CEL. (11) 98630-0057 TELEFONE : (11)-31413004

OBSERVAÇÃO :

EDIFÍCIO GISELE
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO. : 120,85M² + VAGAS DE GARAGEM : 17,89/2 = 8,945M² = AUH = 129,79M²
APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, LAVABO, 3 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, QUARTO DE

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -687,40	VALOR UNITÁRIO : 6.587,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -761,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.626,55
PADRÃO Fp : -512,55	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7023
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliaProF

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019
 SETOR : 009 QUADRA : 051 ÍNDICE DO LOCAL : 5.558,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO
 COMP. : APTO.81 E VG. - EDIFÍCIO BAIRRO BELA VISTA SP
 CEP : 01318-002 UF : SP NÚMERO : 1930
 CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.327,00 TESTADA - (ct) m: 40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 108,18
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,367 IDADE: 51 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 129,79 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 17,89 TOTAL M²: 147,68

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 930.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ESTRUTURA IMÓVEIS
 CONTATO : SR. TIAGO - CEL. (11) 98630-0057 TELEFONE : (11)-31413004

OBSERVAÇÃO :

EDIFÍCIO RICARDO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 120,85M² + VAGAS DE GARAGEM: 17,89/2 = 8,945M² = AUH = 129,79M²
 APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, LAVABO, 3 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, QUARTO DE

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -469,01
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-745,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-501,76	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.448,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.733,06
		VARIAÇÃO : 0,7339

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1119
✓



GeoAvaliarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019
SETOR : 009 QUADRA : 051 ÍNDICE DO LOCAL : 5.558,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO
COMP. : APTO. 102 E VG. - EDIFÍCIO BAIRRO BELA VISTA, SP
CEP : 01318-002 UF : SP
NÚMERO : 1930
CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 4.327,00 TESTADA - (ct) m: 40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 108,18
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,367 IDADE : 51 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,94 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 17,89 TOTAL M²: 101,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO : SR. PAULO COLLAROS

TELEFONE : (11)-34939312

OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO RENATO
AUH = ÁREA ÚTL DO APTO.: 75,00M² + VAGAS DE GARAGEM: 17,89/2 = 8,945M² = AUH = 83,94M²
APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, QUARTO DE EMPREGADA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -716,04	VALOR UNITÁRIO : 6.862,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -792,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.353,22
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7801
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1120



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2019
SETOR : 009 QUADRA : 051 ÍNDICE DO LOCAL : 5.558,00 CHAVE GEORÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO NÚMERO : 1930
COMP. : APTO. 42 E VG. - EDIFÍCIO BAIRRO BELA VISTA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 01318-002 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 4.327,00 TESTADA - (c_T) m: 40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 108,18
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,367 IDADE: 51 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,94 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 17,89 TOTAL M²: 101,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: CORRETORA DE IMÓVEIS
CONTATO: DRA. KATE

TELEFONE: (11)-55395000

OBSERVAÇÃO:

EDIFÍCIO RICARDO
AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 75,00M² + VAGAS DE GARAGEM: 17,89/2 = 8,945M² = AUH = 83,94M²
APTO. COM SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, QUARTO DE EMPREGADA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 270,87	VALOR UNITÁRIO: 6.433,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.960,80
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9266
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1121
✓



GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : DIRCE MALESKI X BANCO ITAÚ S/A

DATA : 16/04/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

EDIFÍCIO GISELE, INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO JARDIM EDELE ZARZUR"

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	5.558,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 51 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES apartamento superior c/ elev. (-)
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Vagas 0
<input type="checkbox"/> Vagas	Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORAMICO	1,00	Parcela de Benefeitorias



GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	ALAMEDA RIBEIRÃO PRETO ,86	6.737,44	6.745,74	1,0012
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO ,1930	6.795,59	4.987,53	0,7339
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AVENIDA BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO ,1930	6.587,56	4.626,55	0,7023
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AVENIDA BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO ,1930	6.448,88	4.733,06	0,7339
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AVENIDA BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO ,1930	6.862,04	5.353,22	0,7801
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AVENIDA BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO ,1930	6.433,17	5.960,80	0,9266

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1122
✓



GeoAvaliarProf

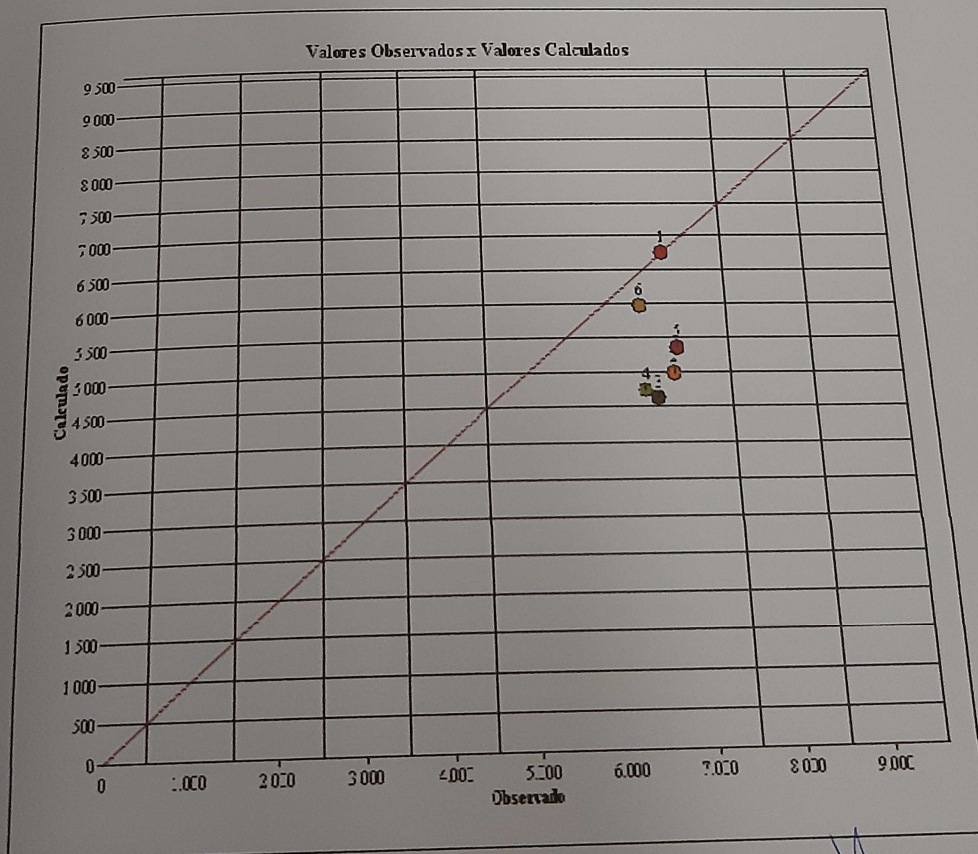
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.737,44	6.745,74
2	6.795,59	4.987,53
3	6.587,56	4.626,55
4	6.448,88	4.733,06
5	6.862,04	5.353,22
6	6.433,17	5.960,80



GeoAvaliarProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1123
L



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Local: AV. BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO 11.930 APARTAMENTO DE Nº 51 BELA VISTA. Data: 16/04/2019
 Tipo: Apartamento
 Cliente: PROCESSO 0197312-29.2010.8.26.0100 Edificação m²: 120,85 Modalidade: Venda
 Área terreno m²: 4.327,00 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 6.644,12
 Desvio Padrão: 181,64
 - 30%: 4.650,88
 + 30%: 8.637,35

Coefficiente de Variação: 2,7300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 5.401,15
 Desvio Padrão: 817,42
 - 30%: 3.780,81
 + 30%: 7.021,50

Coefficiente de Variação: 15,1300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.401,15
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.401,15000

VALOR TOTAL (R\$): 652.728,98

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.908,59
 INTERVALO MÁXIMO: 5.893,71

INTERVALO MÍNIMO: 4.908,59
 INTERVALO MÁXIMO: 5.893,71

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1124
✓

ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1125
L

FOTO DE Nº 01



VISTA DA PORTA DE ACESSO SOCIAL DO APARTAMENTO DE Nº 51 DO "EDIFÍCIO GISELE", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO JARDIM EDELE ZARZUR".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1126
L

FOTO DE Nº 02



VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1127
L

FOTO DE Nº 03



OUTRO VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1128
✓

FOTO DE Nº 04



*VISTA DO CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO, QUE DA
ACESSO AOS DORMITÓRIOS.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1129
✓

FOTO DE Nº 05



*OUTRA VISTA DO CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO,
QUE DÁ ACESSO AOS DORMITÓRIOS.*

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1130
✓

FOTO DE Nº 06



VISTA DO LAVABO.

Handwritten blue scribble.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1131
✓

FOTO DE Nº 07



VISTA DO DORMITÓRIO I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1132
L

FOTO DE Nº 08



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1733
✓

FOTO DE Nº 09



VISTA DO DORMITÓRIO II.

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1134
✓

FOTO DE Nº 10



VISTA DO DORMITÓRIO III.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1135
C

FOTO DE Nº 11



VISTA DA COZINHA.

1136
L

FOTO DE Nº 12



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

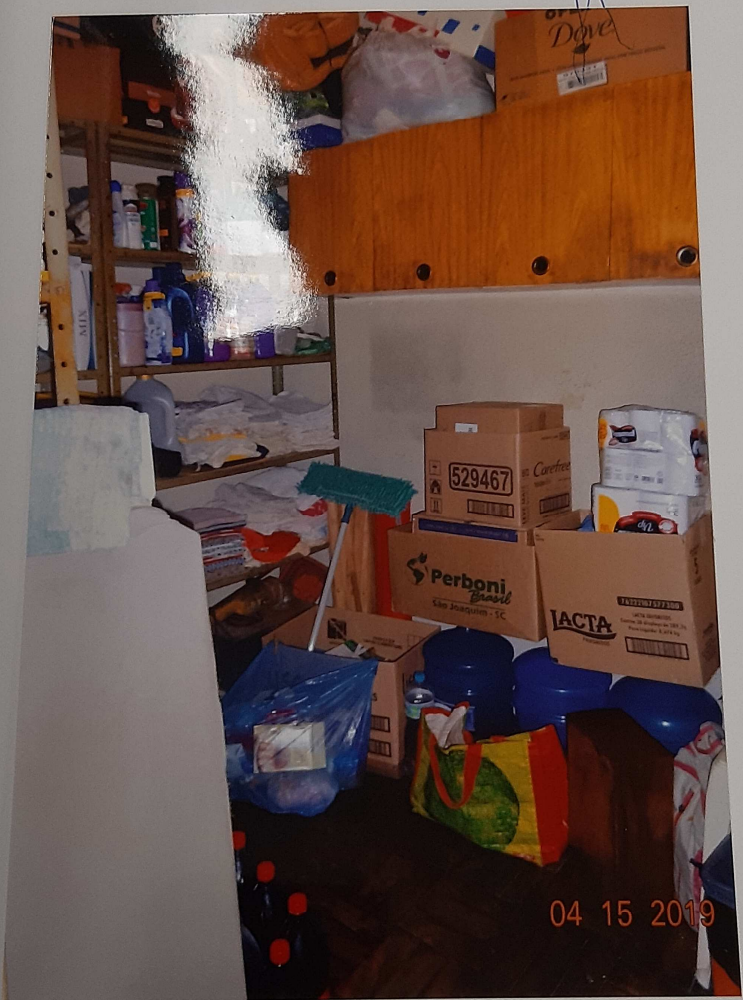
[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1137
L

FOTO DE Nº 13



VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA.

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1138

✓

FOTO DE Nº 14



VISTA DO BANHEIRO DE EMPREGADA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1139
✓

FOTO DE Nº 15



*VISTA DA PORTA DE ENTRADA DE SERVIÇOS
DO APARTAMENTO DE Nº 51.*