

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

379
353
40

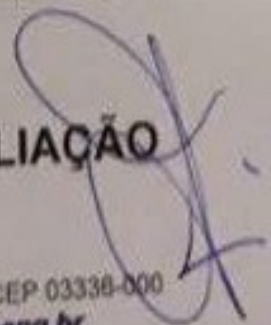
EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE - SP.

Processo nº 0361081 - 26 / 1995
Controle nº 2.894 / 95

IMP. E. PROD. DE. MARCELLO J. PEREIRA S&B. 712. 014

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **BANCO BMG S/A** em face de **GERALDO LOEB E OUTRO**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO



R. Emília Marengo, nº 260 - 14ª And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03338-000
Fone / Fax (011) 2671-1618 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

280
354

410

1. OBJETIVO

Ao pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor dos bens imóveis, constantes nos itens 1.1 e 1.2 do inventário dos bens deixados por Michel Jean Loeb, processo 100.08.639798-1, na 10ª Vara da Família e Sucessões da Capital, assim descritos:

1.1. IMÓVEL Nº 1

Constituído de terreno e benfeitorias sito na Rua Conselheiro Brotero, nº 801 apartamento 03, 3º andar do Edifício Albina no Bairro Santa Cecília, São Paulo, SP, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

1.2. IMÓVEL Nº 2

50% do apartamento nº 42 constituído de terreno e benfeitorias sito na Rua Aurora nº 244 apartamento, 4º andar do Edifício Lellis, no bairro de Santa Efigênia, São Paulo, SP, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa. possa, ao final da presente demanda, julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Normas utilizadas nesta avaliação
- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais)
- NBR 14653 – 2 Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos)
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais)
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007)
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007)
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007)
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo



5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

383
357

410

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

5.10. DEPRECIÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequado.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.



364
358
410

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

325
369
410

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente a parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR - 14653 - 1) define no conceito geral o valor de mercado como:

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do

~~306~~

300

410

mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorreremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRINSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

~~387~~
361 410

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método a ser empregada, a base de todas as avaliações é a comparação, independente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.

27/01
30/01

410

- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria

~~389~~
363

410

- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc.

§1. VISTORIA

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos as ofertas são recomendáveis buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2 classificam esses dados como variáveis dependentes e variáveis independentes.

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado.

Dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais

397
365
410
7

- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Tabelionatos
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta dos dados de mercado relativos às ofertas, recomenda-se a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.



392
366
410
3

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a

partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Valer-se de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, pois no referido tratamento, a própria amostra revela qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÕES

Os imóveis avaliando situam-se na:

9.1.1. IMÓVEL Nº 1

Rua Conselheiro Brotero nº 801 apartamento 03, 3º andar do Edifício Albina no Bairro Santa Cecília, São Paulo, SP, constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

9.1.2. IMÓVEL Nº 2

50% do apartamento nº 42 sito à Rua Aurora nº 244, 4º andar do Edifício Leillis, no bairro de Santa Efigênia, São Paulo, SP, constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

9.2. CARACTERÍSTICAS DAS REGIÕES

9.2.1. IMÓVEL Nº 1 – RUA CONSELHEIRO BROTERO Nº 801 NO BAIRRO SANTA CECÍLIA.

384
368

410

A região possui residências, comércio variado pequeno, entorno com bom número de prestadores de serviços, tratando-se de zona de estruturação, dirigida potencialmente a residências de médio padrão construtivo.

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pela Avenida Pacaembu, Avenida General Olímpio da Silveira, Rua Gabriel dos Santos Alameda Barros.

9.3.1. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, 16.402/16 de 16 de março de 2016, o local é tido como "MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA classificada como "ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO METROPOLITANA ZEM".

9.4.1. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida General Olímpio da Silveira.

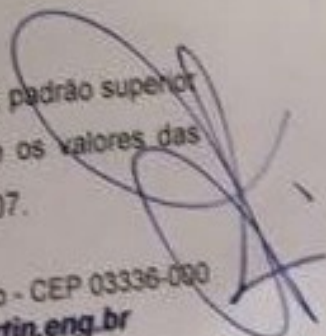
9.5.1. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido de todos os melhoramentos públicos, a saber:

Redes de água potável, águas pluviais, esgotos, sanitários, gás de rua, energia elétrica, iluminação públicas, telefone, sarjetas, guias, pavimentação asfáltica, passeios públicos, coleta de lixo, correio, transporte coletivo e TV a cabo.

9.6.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel possui classe residencial, grupo apartamentos, padrão superior (1.3.4) no intervalo médio de R8N (com elevador), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos do (IBAPE-SP) no ano de 2007.



345

368

410

32

9.7.1. BENFEITORIAS

O apartamento avaliando com área útil de 280,09 m², no Edifício Albina, possui duas salas com, três dormitórios (um suite), cozinha, banheiro, área de serviço com wc e quarto e uma vaga na garagem.

O Edifício Albina é um empreendimento residencial que possui dez apartamentos, distribuídos ao longo de dez andares. Em suas áreas comuns, o Condomínio Albina possui jardins no andar térreo e subsolo de garagens.

9.2.2. IMÓVEL Nº 2 – RUA AURORA Nº 244 NO BAIRRO SANTA EFIGÊNIA

A região possui residências, comércio variado pequeno, entorno com bom número de prestadores de serviços, tratando-se de zona de estruturação, dirigida potencialmente a residências de médio padrão construtivo.

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pela Avenida São João, Rua general Osório, Avenida Ipiranga e Rua dos Andradas.

9.3.2. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, 16.402/16 de 16 de março de 2016, o local é tido como "MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA classificada como "ZONA DE CENTRALIDADE".

9.4.2. ACESSIBILIDADE

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida Duque de Caxias e Rua Santa Efigênia



9.5.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido de todos os melhoramentos públicos, a saber:

Redes de água potável, águas pluviais, esgotos, sanitários, gás de rua, energia elétrica, iluminação públicas, telefone, sarjetas, guias, pavimentação asfáltica, passeios públicos, coleta de lixo, correio, transporte coletivo e TV a cabo.

9.6.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel possui classe residencial, grupo apartamentos, padrão econômico (1.3.1) no intervalo mínimo de R8N (com elevador), conforme os valores das edificações de imóveis urbanos do (IBAPE-SP) no ano de 2007.

9.7.2. BENFEITORIAS

O apartamento avaliando com área útil de 118,20 m², no Condomínio Edifício Lellis, possui 6 cômodos, banheiro coletivo e área de serviço.

O Condomínio Edifício Lellis é um empreendimento residencial que possui dezesseis apartamentos, distribuídos ao longo de quatro andares. Em suas áreas comuns, o Condomínio Lellis não possui áreas de convivência ou garagem. O Condomínio Edifício Lellis é um imóvel de caráter histórico, classificado pela PMSP como BIR (Bem Imóvel Representativo).

10. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.001 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (Avaliação de Bens – Parte -02: Imóveis Urbanos).

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.007).

R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO

Conforme a transcrição da Norma de Procedimentos Gerais do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) pode-se definir, como MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO:

"A identificação do valor de mercado do bem por meio dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data de referência, através dos elementos comparáveis, que são admitidos como representantes da referida tendência. Quaisquer evidências de infração desta exigência devem ser obrigatoriamente investigadas, para esclarecer se o elemento em questão é um "outlier" ou indica uma nova tendência, não detectada pelos demais. Este método é o elegível na identificação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, terras nuas, em propriedades rurais, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando." (sic)

Este Perito transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação". (sic)

10.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

Para a determinação do correto valor de venda para o imóvel arrolado na demanda, este Perito se utilizou:

- de uma ficha de pesquisa, contendo 06 (seis) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme os Anexos - I e II;

398

392

410

392

- de uma planilha de homogeneização dos fatores, que levam em consideração, variáveis que serão devidamente demonstradas, conforme os (Anexos - I e II);

- de fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas "in loco" ou na internet no mês de janeiro de 2018.

10.1.1.1. DAS FÓRMULAS ORIUNDAS DOS ANEXOS - (I e II)

Na ficha de pesquisa dos elementos comparativos, este Perito se utilizou de definição da Norma da ABNT-NBR/14.653-2/2.004, onde:

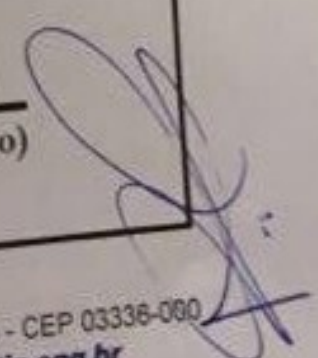
"A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido)". (sic)

Ou seja, este Perito utilizou como fator oferta $f(o) = 0,90$, conforme os Anexos - I e II.

Na planilha de homogeneização dos fatores, este Perito considerou como variáveis, os fatores de obsolescência $f(obs)$ e padrão construtivo $f(p.c)$.

Para o tratamento dos fatores de obsolescência e padrão construtivo, este Perito se utilizou da seguinte fórmula de correção, onde o índice corrigido é obtido através da divisão entre o índice avaliando pelo comparativo, conforme:

$$\text{Índice corrigido} = \frac{\text{(índice avaliando)}}{\text{(índice comparativo)}}$$



379
373
410
5
392

Para a obtenção de tais índices, este Perito se utilizou do consagrado "Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do (ano de 2.007) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Anexo-VIII".

Quanto à obtenção dos valores unitários homogeneizados (R\$/m²), este perito se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

$$\text{Valor unitário homogeneizado (R\$/m}^2\text{)} = \frac{\text{Valor unitário (R\$)} \times f \text{ (total)}}{\text{Valor unitário (R\$)} \times f \text{ (total)}}$$

Após a obtenção do produto do valor unitário homogeneizado (R\$/m²), verifica-se a necessidade de saneamento da amostra ou não, desde que a mesma, não extrapole o intervalo caudal, estipulado conforme a tabela-06, (página nº 20) da ABNT-NBR-14.653-2/2.004 (Norma de Avaliação de Bens - Parte-02-Imóveis Urbanos);

"Tabela-06 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)". (sic)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	≤30%	30% - 50%	50%>

Nota: Observar subseção 9.1.

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o grau de precisão (III) no trabalho, ou seja, ≤30%.

Pois conforme os Anexos - I e II, este Perito conseguiu restringir em + ou - (20%), o intervalo de confiança em torno do valor central da estimativa.
R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

400
37A

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

"Tabela-04 - Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)". (sic)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Nota: Observar subseção 9.1.

401
325


Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 09 (nove) ponto, conforme a tabela abaixo:

"Tabela-05 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento dos fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)". (sic)

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6 com os demais no mínimo no grau II	Itens 3,5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Nota: Observar subseção 9.1.



Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

402
3/10

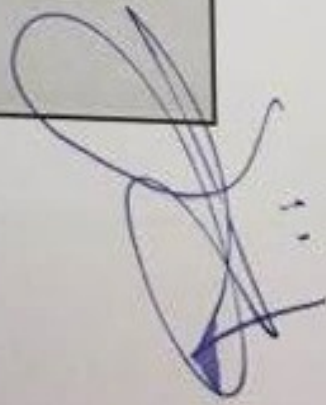
11. CONCLUSÃO

11.1 IMÓVEL Nº 1 – RUA CONSELHEIRO BROTERO Nº 801 APTO 3

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito na Rua Conselheiro Brotero nº 801 apartamento 03, 3º andar do Edifício Albina no Bairro Santa Cecilia, São Paulo, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

R\$ 1.481.400,00 – (Janeiro / 2018)

(Um Milhão, Quatrocentos e Oitenta e
Um Mil e Quatrocentos Reais)



403
377

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

11.1 IMÓVEL Nº 2 – RUA AURORA Nº 422 APTO 42

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, que apurou o valor de R\$ 142.000,00 (cento e quarenta e dois mil reais) conclui-se que o justo, real e atual valor de **50%** do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito na Rua Aurora nº 244 apartamento 42, 4º andar do Condomínio Edifício Lillis no Bairro Santa Efigênia, São Paulo, SP, considerando o valor da transação à vista, é de:


R\$ 71.000,00 – (Janeiro / 2018)

(Setenta e Um Mil Reais)

A soma dos valores encontrados para os dois imóveis avaliando totaliza o valor de:

R\$ 1.552.400,00 – (Janeiro / 2018)

(Um Milhão, Quinhentos e Cinquenta
e Dois Mil e Quatrocentos Reais)

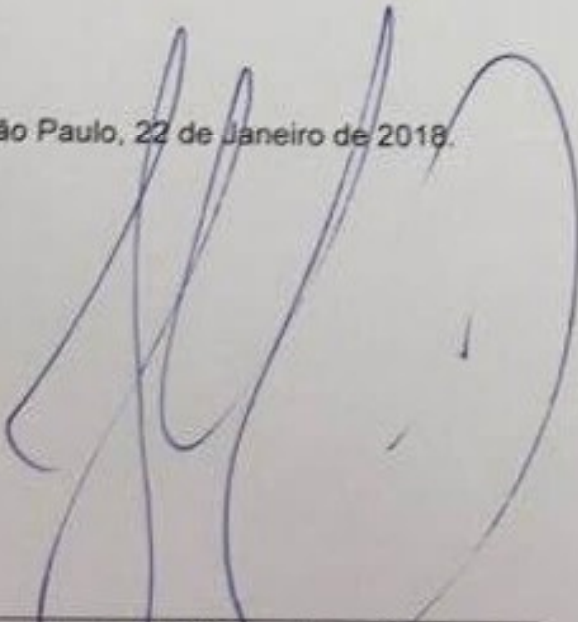


12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que consta de 26 (vinte e seis) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanham o presente 04 (quatro) anexos, conforme descritos abaixo, sendo todas as folhas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.

- | | | | |
|-------|-----|---|--------------------------------------|
| Anexo | I | - | Pesquisa de Elementos Comparativos |
| Anexo | II | - | Tabela de Homogeneização dos Fatores |
| Anexo | III | - | Croqui da Localização Geográfica |
| Anexo | IV | - | Documentação Fotográfica |

São Paulo, 22 de Janeiro de 2018.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil - IPT/USP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

~~405~~
319

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

406
380

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

jan/18

VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)
280,00		

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

AVENIDA CONSELHEIRO BROTERO Nº 801 APTO 2	280,00	1.500.000,00	0,90	1.350.000,00
---	--------	--------------	------	--------------

FOTO

Descrição interna	Três dormitórios, sendo um suite, dois banheiros, sala de estar, sala de jantar, cozinha e área de serviço com wc e		
Garagem	02 (duas) subsolo		
Padrão construtivo	Superior no intervalo médio de RBN (1.3.4) - IBAPE c/elevador		
Idade em (%) da referência	80%	Estado de conservação	Regular
Contato	Century Imóveis - tel 3856-0550 corretora Ieda		Data
			18/1/30



AVENIDA CONSELHEIRO BROTERO Nº 801 APTO 6	280,00	1.690.000,00	0,90	1.521.000,00
---	--------	--------------	------	--------------

FOTO

Descrição interna	Três dormitórios, sendo um suite, dois banheiros, sala de estar, sala de jantar, cozinha e área de serviço com wc e		
Garagem	02 (três) subsolo		
Padrão construtivo	Superior no intervalo médio de RBN (1.3.4) - IBAPE c/elevador		
Idade em (%) da referência	80%	Estado de conservação	Regular
Contato	Century 21 Imóveis - tel 3467-0700 corretor Eric		Data
			18/1/30



AVENIDA CONSELHEIRO BROTERO Nº 1042 - 2º	240,00	1.600.000,00	0,90	1.440.000,00
--	--------	--------------	------	--------------

FOTO

Descrição interna	Três dormitórios, sendo um suite, três banheiros, sala de estar e jantar com sacada, cozinha e área de serviço		
Garagem	02 (três) subsolo		
Padrão construtivo	Superior no intervalo médio de RBN (1.3.4) - IBAPE c/elevador		
Idade em (%) da referência	70%	Estado de conservação	Regular
Contato	Santos Consultor de Imóveis cód 7596 tel 94748-1601 corretor Manoel		Data
			18/1/31



R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º and. - Cj. 143 - Tatuapé - CEP 03336-000
Tel (11) 2671.1616 - e-mail: fabio@martin.eng.br

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

407
301

SALA CONSELHEIRO BROTERO Nº 1093		100,00	1.500.000,00	0,90	1.350.000,00
FOTO					
Descrição interna	Três dormitórios, sendo um suíte, três banheiros, sala de estar e jantar com sacada, cozinha e área de serviço				
Garagem	02 (duas) subsolo				
Padrão	Superior no intervalo médio de RBN (1.3.4) - IBAPE				
Construtivo	c/elevador				
Idade em (%) da referência:	40%	Estado de conservação	Regular		
Contato	Santos Consultor de Imóveis cód 7596 tel 94748-1601 corretor Manoel		Data	18/1/31	



SALA CONSELHEIRO BROTERO Nº 1208		122,00	1.350.000,00	0,90	1.215.000,00
FOTO					
Descrição interna	Três dormitórios, sendo um suíte, três banheiros, sala de estar e jantar com sacada, cozinha e área de serviço				
Garagem	01 (uma) subsolo				
Padrão	Superior no intervalo médio de RBN (1.3.4) - IBAPE				
Construtivo	c/elevador				
Idade em (%) da referência:	80%	Estado de conservação	Regular		
Contato	Ricardo Tayar Imóveis cód VR50794 tel 3885-2104 - corretor Paulo		Data	18/1/31	



SALA CONSELHEIRO BROTERO Nº 1042 - 5º andar		220,00	1.650.000,00	0,90	1.485.000,00
FOTO					
Descrição interna	Três dormitórios, sendo um suíte, três banheiros, sala de estar e jantar com sacada, cozinha e área de serviço				
Garagem	02 (três) subsolo				
Padrão	Superior no intervalo médio de RBN (1.3.4) - IBAPE				
Construtivo	c/elevador				
Idade em (%) da referência:	70%	Estado de conservação	Regular		
Contato	Cardoso Herrera Imóveis cód APHG3076 tel 2532-8824 corretor Carlos Alberto		Data	18/1/31	



[Handwritten signature]




Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

408
302

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

NÍVEL	RUA AURORA Nº 244 APTO 42			jan/18
VALOR		118,20	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO
LOCAL	SANTA EFIGÊNIA			VALOR DE MERCADO (R\$)

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

RUA AURORA Nº 244 - APTO NO 4º ANDAR		147,00	450.000,00	0,90	405.000,00
FOTO					
Descrição interna	Dez cômodos, banheiro, cozinha e área de serviço				
Garagem	Não tem				
Padrão	Econômico no intervalo médio de R8N (1.3.1) -				
Construtivo	IBAPE c/elevador				
Índice em (%) da referência:	83%	Estado de conservação	Entre regular e necess reparos simples		
Contato	Sr. Carlos - proprietário - tel 95311-4156		Data	18/1/31	
RUA AURORA Nº 244 - APTO NO 2º ANDAR		120,00	390.000,00	0,90	351.000,00
FOTO					
Descrição interna	Seis cômodos, banheiro, cozinha e área de serviço				
Garagem	Não tem				
Padrão	Econômico no intervalo médio de R8N (1.3.1) -				
Construtivo	IBAPE c/elevador				
Índice em (%) da referência:	83%	Estado de conservação	Entre regular e necess reparos simples		
Contato	Sr. Carlos - proprietário - tel 95311-4156		Data	18/1/31	
RUA AURORA Nº 460		70,00	265.000,00	0,90	238.500,00
FOTO					
Descrição interna	Um dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviço				
Garagem	Não tem				
Padrão	Econômico no intervalo médio de R8N (1.3.1) -				
Construtivo	IBAPE c/elevador				
Índice em (%) da referência:	87%	Estado de conservação	Regular		
Contato	Imobiliária Habitacional cód AP5585 tel 3234-0000 corretora Vanessa		Data	18/1/31	

[Assinatura]

R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º and. - Cj. 143 - Tatuapé - CEP 03336-000
Tel (11) 2671.1616 - e-mail: fabio@martin.eng.br

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

40A
305

IMÓVEL AURORA Nº 579 - 1º ANDAR		40,00	249.000,00	0,90	224.100,00
FOTO					
Descrição interna	Um dormitório/sala, sacada, cozinha, banheiro e área de serviço				
Garagem	Não tem				
Padrão construtivo	Simples no intervalo médio de RBN (1.3.2) - IBAPE c/elevador				
Idade em (%) da referência:	50%	Estado de conservação	Regular		
Contato	Corretor Fábio Oliveira Costa tel 96479-6432		Data		
			18/1/31		



IMÓVEL AURORA Nº 439 apto 11		47,00	215.000,00	0,90	193.500,00
FOTO					
Descrição interna	Um dormitório/sala, cozinha, banheiro e área de serviço				
Garagem	Não tem				
Padrão construtivo	Simples no intervalo médio de RBN (1.3.2) - IBAPE c/elevador				
Idade em (%) da referência:	83%	Estado de conservação	Regular		
Contato	AJS Imóveis - cód KITAO - tel 3337-7786 corretora Lourdes		Data		
			18/1/31		



IMÓVEL AURORA Nº 439 - andar alto		42,00	200.000,00	0,90	180.000,00
FOTO					
Descrição interna	Um dormitório/sala, cozinha, banheiro e área de serviço				
Garagem	Não tem				
Padrão construtivo	Simples no intervalo médio de RBN (1.3.2) - IBAPE c/elevador				
Idade em (%) da referência:	83%	Estado de conservação	Regular		
Contato	Castro Negócios Imob cód 1163 tel 3826-7908 corretor Diniz		Data		
			18/1/31		



[Handwritten signature]

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

410
384

ANEXO II

491
985

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

AVENIDA Nº 1 - RUA CONSELHEIRO BROTERO Nº 801 APTO 3

ELEMENTOS COMPARATIVOS

ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRECIACÃO	F (OBSOLESCÊNCIA)	(PADRÃO CONSTRU TIVO) - RBN (IBAPE)	F (PADRÃO CONSTRU TIVO)	F (TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
RUA CONSELHEIRO BROTERO Nº 801 APTO 2											
100,00	4.821,43	4.821,43	80%	c	0,2730	0,9414	2,4060	1,0000	0,9414	4.538,85	4.538,85
RUA CONSELHEIRO BROTERO Nº 801 APTO 6											
100,00	5.432,14	5.432,14	80%	c	0,2730	0,9414	2,4060	1,0000	0,9414	5.113,78	5.113,78
RUA CONSELHEIRO BROTERO Nº 1042 - 2º andar											
100,00	6.000,00	6.000,00	70%	c	0,3950	0,6506	2,4060	1,0000	0,6506	3.903,80	3.903,80
RUA CONSELHEIRO BROTERO Nº 1093											
100,00	13.500,00	13.500,00	40%	c	0,7850	0,3274	2,4060	1,0000	0,3274	4.419,75	4.419,75
RUA CONSELHEIRO BROTERO Nº 1208											
100,00	9.959,02	9.959,02	80%	c	0,2730	0,9414	2,4060	1,0000	0,9414	9.375,34	9.375,34
RUA CONSELHEIRO BROTERO Nº 1042 - 5º andar											
100,00	6.750,00	6.750,00	70%	c	0,3950	0,6506	2,4060	1,0000	0,6506	4.391,77	4.391,77

PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA

MÓVEL AVALIANDO

100,00	80%	d	0,2570	2,4060
--------	-----	---	--------	--------

IDADE REFERENCIAL - PADRÃO SUPERIOR 60 anos

IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO 60 anos

VALOR JUSTO DE VENDA = ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)

PADRÃO SUPERIOR (1.3.4) NO INTERVALO MÉDIO DE (RBN), COM ELEVADOR - 2,4

IDADE REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)

VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	5.290,55	5.290,55
DESVIO PADRÃO + OU - 20%	1.441,21	1.441,21
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA	5.290,55	
DESVIO PADRÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)	0,00	

VALOR INFERIOR COM -20% R\$ 4.232,44 LIMITE SUPERIOR COM + 20% R\$ 6.348,66

VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO
R\$ 1.481.353,17

R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º and. - Cj. 143 - Tatuapé - CEP 03336-000
Tel (11) 2671.1616 - e-mail: fabio@martin.eng.br

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

412
300

MÓVEL Nº 2 - RUA AURORA Nº 244 APTO 42

ELEMENTOS COMPARATIVOS

ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRECIACÃO	F (OBSOLESCÊNCIA)	(PADRÃO CONSTRUTIVO) - RBN (BAPE)	F (PADRÃO CONSTRUTIVO)	F (TOTAL)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
RUA AURORA Nº 244 - APTO NO 4º ANDAR											
47,00	405.000,00	2.755,10	83%	d	0,2090	0,5167	0,6000	1,0000	0,5167	1.423,69	1.423,69
RUA AURORA Nº 244 - APTO NO 2º ANDAR											
100,00	351.000,00	2.925,00	83%	d	0,2090	0,5167	0,6000	1,0000	0,5167	1.511,48	1.511,48
RUA AURORA Nº 460											
110,00	238.500,00	3.407,14	87%	c	0,1680	0,6429	0,6000	1,0000	0,6429	2.190,31	2.190,31
RUA AURORA Nº 579 - 1º ANDAR											
100,00	224.100,00	5.602,50	50%	c	0,6090	0,1773	1,4700	0,4082	0,0724	405,53	405,53
RUA AURORA Nº 439 apto 11											
17,00	193.500,00	4.117,02	83%	c	0,2210	0,4887	1,4700	0,4082	0,1995	821,20	821,20
RUA AURORA Nº 439 - andar alto											
100,00	180.000,00	4.285,71	83%	c	0,2210	0,4887	1,4700	0,4082	0,1995	854,85	854,85

PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA

MÓVEL AVALIANDO	
83%	g
0,1080	0,6000
DE REFERENCIAL - PADRÃO ECONÔMICO 60 anos	
DE REFERENCIAL - PADRÃO SIMPLES 60 anos	
VALOR JUSTO DE VENDA ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$)	
PADRÃO ECONÔMICO (1.3.1) NO INTERVALO MÍNIMO DE (RBN) COM ELEVADOR	
DE REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)	
VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	1.201,18
VALOR PADRÃO + OU - 20%	449,62
VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA	1.201,18
DEVIACÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)	0,00

VALOR INFERIOR COM -20% R\$ 960,94 LIMITE SUPERIOR COM + 20% R\$ 1.441,41

VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO
R\$ 141.978,97

R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º and. - Cj. 143 - Tatuapé - CEP 03336-000
Tel (11) 2671.1616 - e-mail: fabio@martin.eng.br

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

413
307

ANEXO III

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

424
300

IMÓVEL Nº 1 – Rua Conselheiro Brotero nº 801 apto 3



Croquis de localização do Edifício Albina na Rua Conselheiro Brotero nº 801.

IMÓVEL Nº 2 – Rua Aurora nº 244 apto 42



Croquis de localização do Condomínio Edifício Lellis na Rua Aurora nº 244.

416
390

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5080203570

417
391

IMÓVEL Nº 1 – Rua Conselheiro Brotero nº 801 apto 3

FOTO Nº 01 – Vista da fachada do Edifício Albina.



FOTO Nº 02 Vista da Rua Conselheiro Brotero à direita do Edifício Albina.



R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 50602/03570

418
392

FOTO Nº 03 Vista da Rua Conselheiro Brotero à esquerda do Edifício Albina.



FOTO Nº 04 Vista da portaria no Edifício Albina.



R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuzépê - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

419
392

FOTO Nº 05 Vista da porta de entrada apartamento avaliando.



FOTO Nº 06 Vista da sala de estar no apartamento avaliando.



R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

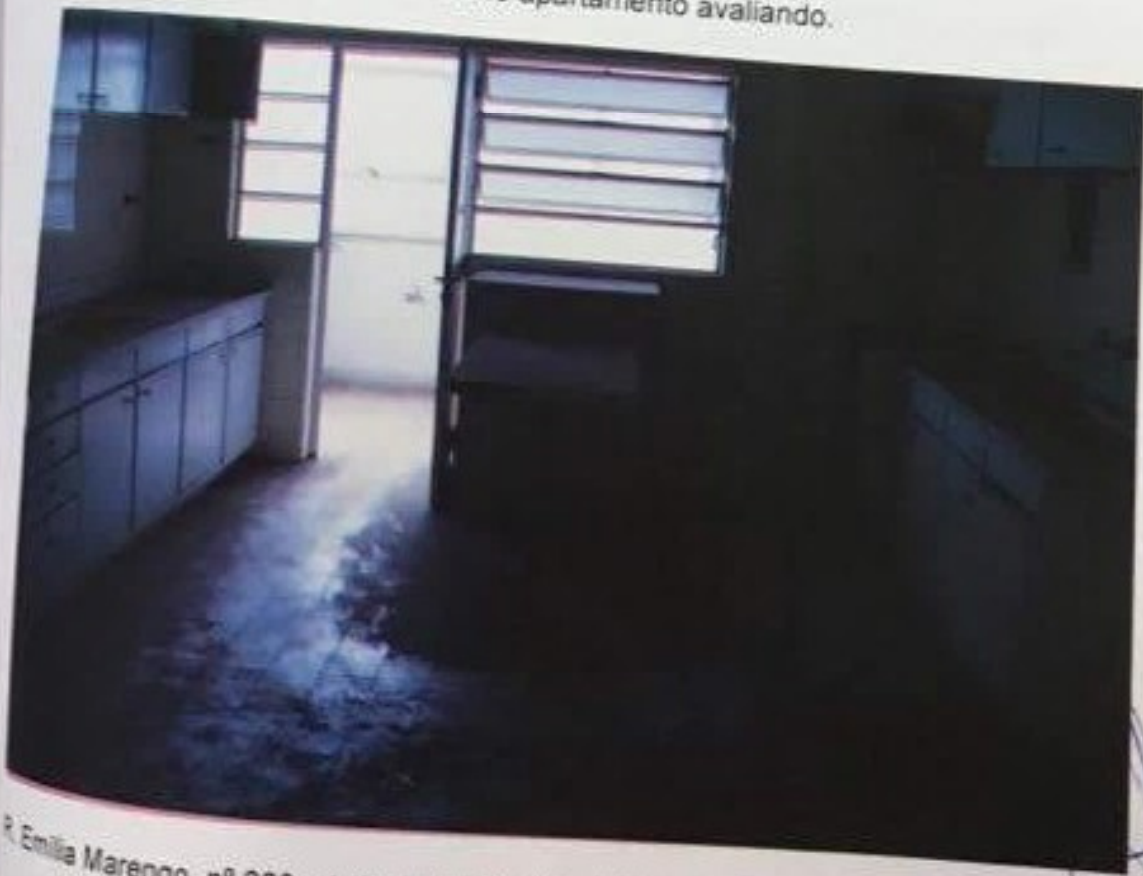
Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

420
393

FOTO Nº 07 Vista da sala de jantar no apartamento avaliando.



FOTO Nº 08 Vista da cozinha no apartamento avaliando.



R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

427
394

FOTO Nº 09 Vista da área de serviço e wc no apartamento avaliando.



FOTO nº 10 Vista do quarto na área de serviço no apartamento avaliando.



R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

[Handwritten signature]

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

422
395

FOTO nº 11 Vista do corredor de distribuição no apartamento avaliando.



FOTO Nº 12 Vista do primeiro dormitório no apartamento avaliando.



R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

423
396

FOTO Nº 13 Vista do banheiro no apartamento avaliando.



FOTO Nº 14 Vista do segundo dormitório no apartamento avaliando.



R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

424
397

FOTO nº 15 Vista da suíte no apartamento avaliando.



FOTO Nº 16 Vista do banheiro na suíte no apartamento avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

425
398

FOTO Nº 16 Vista da vaga na garagem do apartamento avaliando.



Handwritten scribbles in blue ink, possibly initials or a signature, located below the photograph.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

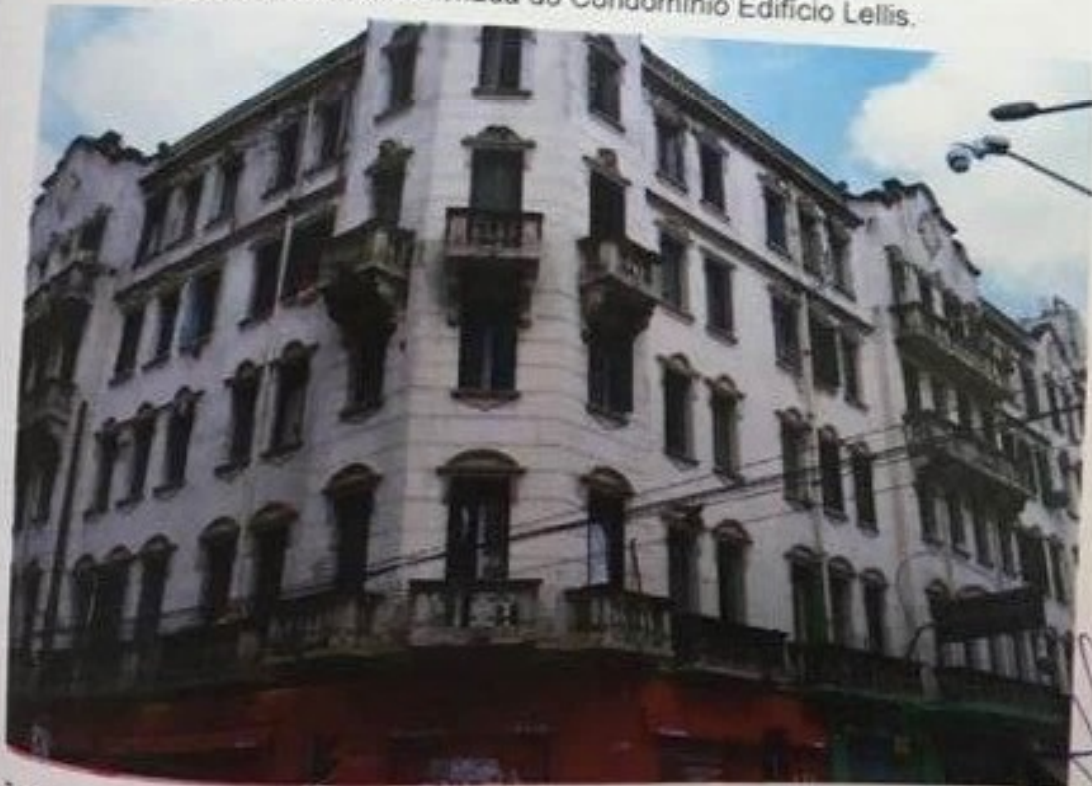
426
399

IMÓVEL Nº 2 – Rua Aurora nº 244 apto 42

FOTO Nº 01 – Vista da fachada do Condomínio Edifício Lellis.



FOTO Nº 02 Outra vista da fachada do Condomínio Edifício Lellis.



R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

[Handwritten signature]

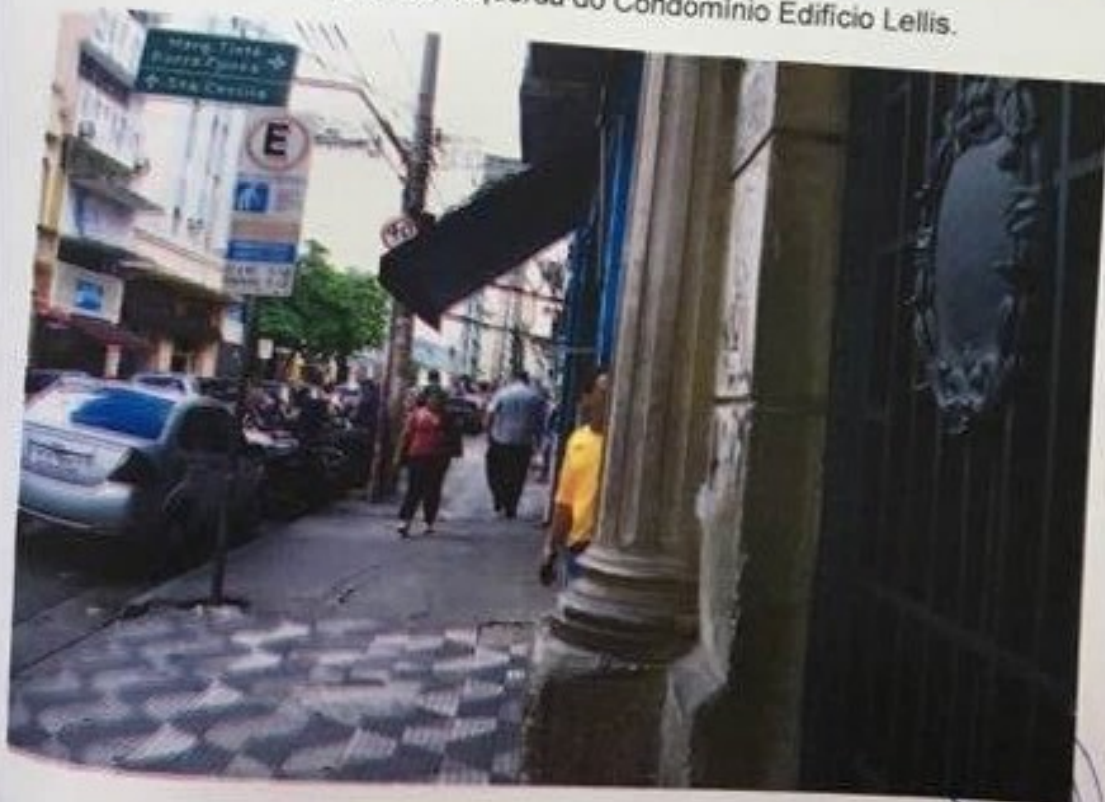
Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

427
400

FOTO Nº 03 Vista da Rua Aurora à direita do Condomínio Edifício Lellis.



FOTO Nº 04 Vista da Rua à esquerda do Condomínio Edifício Lellis.



R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

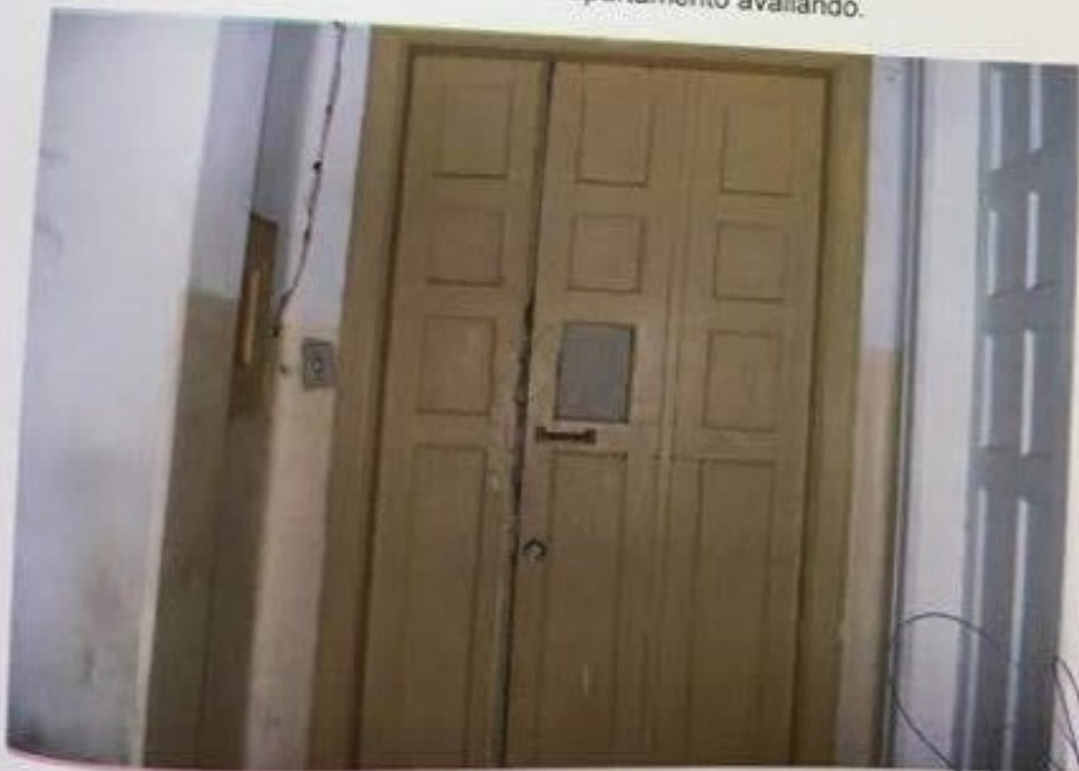
4/28
404

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 05 Vista da portaria no Condomínio Edifício Lellis.



FOTO Nº 06 Vista da porta de entrada apartamento avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

42a
402
210

FOTO Nº 07 Vista do corredor de distribuição no apartamento avaliando.



FOTO Nº 08 Vista do 1º dormitório no apartamento avaliando.



FOTO Nº 09 Vista do 2º dormitório no apartamento avaliando.

R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

~~430~~
403 82
406



FOTO N° 10 Vista da porta do 3° dormitório no apartamento avaliando (locado por terceiros).



[Handwritten signature]

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

431
404

FOTO Nº 11 Vista da porta do 4º dormitório no apartamento avaliando (locado por terceiros).



FOTO nº 12 Vista da porta do 5º dormitório no apartamento avaliando (locado por terceiros).



R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03306-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

10
432
406

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

FOTO Nº 13 Vista da porta do 6º dormitório no apartamento avaliando (locado por terceiros).



FOTO Nº 14 Vista do banheiro coletivo no apartamento avaliando.



Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

~~433~~
406

FOTO Nº 15 Vista do chuveiro coletivo no apartamento avaliando.



FOTO Nº 16 Vista da área de serviço comunitária no apartamento avaliando.

