

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 21ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO  
PAULO**

Processo Número: 1015859-79.2013.8.26.0100/01

CÁSSIA GUERRA PERES, Perita Judicial Avaliadora, vem  
respeitosamente perante a presença de Vossa Excelência, juntar o Laudo de  
Avaliação aos autos deste processo.

São Paulo, 07 de dezembro de 2016.

Termos em que,

Pede deferimento.



Cássia Guerra Peres

Perita Judicial Avaliadora

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL Nº 0103/16

### AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos três de agosto de 2016, a Perita **CÁSSIA GUERRA PERES**, foi nomeada pela EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando a avaliação do imóvel referente aos autos da ação judicial nº1015859-79.2013.8.26.0100/01.

#### I. HISTÓRICO

Aos cinco de agosto de 2016, a Perita acima designada acessou os autos da ação judicial nº1015859-79.2013.8.26.0100/01 do cartório da 21ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo.

#### II. CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Perícia do imóvel situado à Avenida Paes de Barros, nº 828, 4º andar, bairro Mooca, CEP 03114-000, São Paulo – SP, para apuração do real valor do imóvel no mercado brasileiro.

#### III. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames:

- ✓ Câmera digital da marca Canon, modelo SX230 HS, 12.1 Mega Pixels
- ✓ Trena a laser da marca Bosch, modelo GLM30, Professional

#### IV. DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel situado à Avenida Paes de Barros, nº 828, 4º andar, bairro Mooca, CEP 03114-000, São Paulo-SP, de propriedade da Senhora. Florencia Ferreira dos Santos, CPF 142.495.308-1, R.G. 3.756.731SSP/SP, visando elucidar o real valor do imóvel.

Na vistoria foram analisados os seguintes aspectos do imóvel:

- ✓ Medidas internas;
- ✓ Idade da edificação;
- ✓ Estado de conservação;
- ✓ Possíveis avarias;
- ✓ Benfeitorias;
- ✓ Qualidades dos materiais utilizados.

Também, foi considerado o valor do m<sup>2</sup> da região, a conservação do edifício como um todo, demais áreas comuns ao condomínio incluindo áreas de lazer, comércio local, facilidades de acesso aos meios de transporte públicos e demais infraestruturas do bairro, os quais levaram esta Perita às conclusões explicitadas no Capítulo IX deste Laudo de Avaliação.

#### V. DA METRAGEM DO IMÓVEL

Cômodos	Medidas		Áreas (m <sup>2</sup> )
Hall entrada principal	1,243	x 1,797	2,234 m <sup>2</sup>
Hall entrada serviço	3,463	x 1,639	5,676 m <sup>2</sup>
Sala estar e jantar (forma complexa)	8,127	x 8,954	72,769 m <sup>2</sup>
Lavabo	1,565	x 1,142	1,787 m <sup>2</sup>
Cozinha (forma complexa)	6,880	x 4,457	30,664 m <sup>2</sup>
Depósito	1,960	x 1,657	3,248 m <sup>2</sup>
Banheiro serviço	1,676	x 0,976	1,636 m <sup>2</sup>
Lavanderia	1,892	x 4,961	9,386 m <sup>2</sup>
Corredor acesso sala 2	1,069	x 11,674	12,480 m <sup>2</sup>
Sala 2	5,036	x 5,098	25,674 m <sup>2</sup>
Corredor acesso aos quartos	1,303	x 6,619	8,625 m <sup>2</sup>
Quarto 1	3,099	x 3,998	12,390 m <sup>2</sup>
Quarto 2	2,985	x 4,546	13,570 m <sup>2</sup>
Quarto 3	2,981	x 5,378	16,032 m <sup>2</sup>
Quarto 4	4,206	x 3,505	14,742 m <sup>2</sup>
Banheiro 1	2,862	x 1,630	4,665 m <sup>2</sup>
Banheiro 2	2,876	x 1,540	4,429 m <sup>2</sup>
<b>Área útil</b>			<b>240,005 m<sup>2</sup></b>
<b>Área edificada</b>			<b>255,329 m<sup>2</sup></b>

## **VI. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

### **HALL ENTRADA PRINCIPAL**

Porta da entrada social em madeira pintada na cor branca, maçaneta convencional, piso frio em mosaico de granito na cor bege com tabeira e rodapé em granilite, paredes e teto pintados na cor branca.

### **HALL ENTRADA SERVIÇO**

Porta da entrada de serviço em madeira pintada na cor branca, maçaneta convencional, piso frio em granilite na cor bege, paredes pintados na cor verde e teto pintado na cor branca.

### **SALA ESTAR E JANTAR**

Sala com dois ambientes, com forma geometricamente complexa, com acabamento do piso em madeira (tipo taco) na cor marrom e rodapés em madeira com 10 cm de altura pintados na cor branca. As paredes e teto são pintados na cor branca, não possui molduras ou sancas e aparentemente não possui forro em gesso. A iluminação é composta por 4 (quatro) pendentes antigos.

### **LAVABO**

Lavabo em forma retangular, com acabamento do piso em cerâmica na cor cinza, paredes em azulejos (pequenos formatos) na cor creme, teto pintado na cor branca, janela basculante para ventilação e porta de abrir em madeira pintada na cor branca. A iluminação é composta por (1) uma luminária simples de parede e outra de teto.

### **COZINHA**

Cozinha com forma geometricamente complexa, acabamento do piso em cerâmica na cor cinza, paredes em azulejos (pequenos formatos) na cor branca, teto pintado na cor branca e 4 janelas para ventilação e iluminação basculante com pintura branca. A iluminação é composta por (1) uma luminária pendente.

A estrutura da bancada da pia em alvenaria é revestida em azulejo igual ao restante da cozinha, e a bancada em granito cinza possui (1) uma cuba em aço inox. Existe também, (1) um armário em madeira embutido sob a bancada da pia na cor branca e outro em madeira na cor marrom.

### **DEPÓSITO**

Depósito em forma retangular com acabamento do piso em madeira (tipo taco) na cor marrom e rodapés em madeira com 10 cm de altura pintados na cor branca. As paredes e teto são pintados na cor branca, não possui molduras ou sancas e aparentemente não possui forro em gesso. Possui uma janela basculante em alumínio voltada para o corredor da área de serviço e porta de abrir em madeira pintada na cor branca.

### **BANHEIRO SERVIÇO**

Banheiro em forma retangular, com acabamento do piso em cerâmica na cor cinza, paredes em azulejos (pequenos formatos) na cor branca, teto pintado na cor branca e louças e metais antigos. Não possui janela para ventilação e porta de abrir em madeira pintada na cor branca.

### **LAVANDERIA**

Lavanderia em forma retangular, com acabamento do piso em cerâmica na cor cinza, paredes em azulejos (pequenos formatos) na cor branca, teto pintado na cor branca e janela em alumínio de correr para ventilação e iluminação. Possui também, um tanque em alvenaria revestido com o mesmo azulejo do restante do ambiente e um armário superior ao tanque em madeira na cor branca.

### **CORREDOR ACESSO SALA 2**

Corredor em forma retangular, com acabamento do piso em madeira (tipo taco) na cor marrom e rodapés em madeira com 10 cm de altura pintados na cor branca. As paredes e teto são pintados na cor branca, não possui molduras ou sancas e aparentemente não possui forro em gesso. Existe também, uma janela de correr em alumínio e é neste ambiente que está localizado o quadro geral de energia do apartamento.

### **SALA 2**

Sala em forma retangular, com acabamento do piso em madeira (tipo taco) na cor marrom e rodapés em madeira com 10 cm de altura pintados na cor branca. As paredes e teto são pintados na cor branca, não possui molduras ou sancas e aparentemente não possui forro em gesso. Neste ambiente, existem 2 (duas) janelas de correr em alumínio que permitem a iluminação e ventilação.

### **CORREDOR ACESSO AOS QUARTOS**

Corredor em forma retangular, com acabamento do piso em madeira (tipo taco) na cor marrom e rodapés em madeira com 10 cm de altura pintados na cor branca. As paredes e teto são pintados na cor branca, não possui molduras ou sancas. Neste ambiente, nota-se o rebaixamento de um pequeno trecho do teto com forro de gesso.

### **QUARTO 1**

Quarto em forma retangular, com acabamento do piso em madeira (tipo taco) na cor marrom e rodapés em madeira com 10 cm de altura pintados na cor branca. As paredes e teto são pintados na cor branca, não possui molduras ou sancas e aparentemente não possui forro em gesso. Este cômodo conta com um armário embutido em madeira na cor marrom, janela de correr com persiana externa de enrolar e porta de abrir em madeira pintada na cor branca.

### **QUARTO 2**

Quarto em forma retangular, com acabamento do piso em madeira (tipo taco) na cor marrom e rodapés em madeira com 10 cm de altura pintados na cor branca. As paredes e teto são pintados na cor branca, não possui molduras ou sancas e aparentemente não possui forro em gesso. Este cômodo conta com um armário embutido em madeira na cor marrom, janela de correr com persiana externa de enrolar e porta de abrir em madeira pintada na cor branca.

### **QUARTO 3**

Quarto em forma retangular, com acabamento do piso em madeira (tipo taco) na cor marrom e rodapés em madeira com 10 cm de altura pintados na cor branca. As paredes e teto são pintados na cor branca, não possui molduras ou sancas e aparentemente não possui forro em gesso. Este cômodo conta com um armário embutido em madeira na cor laranja e branco nas partes externas e marrom na parte interna, janela de correr com persiana externa de enrolar e porta de abrir em madeira pintada na cor branca.

### **QUARTO 4 (SUÍTE)**

Quarto em forma retangular, com acabamento do piso em madeira (tipo taco) na cor marrom e rodapés em madeira com 10 cm de altura pintados na cor branca. As paredes e teto são pintados na cor branca, não possui molduras ou sancas e aparentemente não

possui forro em gesso. Este cômodo conta com um armário embutido em madeira na cor marrom, janela de correr com persiana externa de enrolar e porta de abrir em madeira pintada na cor branca.

### **BANHEIRO 1 (SUÍTE)**

Banheiro em forma retangular, com acabamento do piso em cerâmica na cor cinza, paredes em azulejos (pequenos formatos) com pintura na cor creme, teto pintado na cor branca e janela em alumínio basculante para ventilação. Possui box em vidro, bancada em granito, móvel inferior em madeira na cor marrom, louças e metais antigos e porta de abrir em madeira pintada na cor branca.

### **BANHEIRO 2**

Banheiro em forma retangular, com acabamento do piso em cerâmica na cor cinza, paredes em azulejos (pequenos formatos) na cor branca, teto pintado na cor branca e janela em alumínio basculante para ventilação. Possui box em vidro, bancada em granito, móvel inferior em madeira na cor branca, louças e metais antigos e porta de abrir em madeira pintada na cor branca.

### **CONDOMÍNIO**

O Edifício Azalea possui torre única e apenas 1 (uma) tipologia de planta. Todos os pavimentos contam com 1 (um) apartamento por andar, alimentados por 2 elevadores, um social e outro de serviço, com entradas distintas.

As vagas de garagem são fixas, sendo todas no subsolo e cobertas. Cada apartamento dispõe de 1 (uma) vaga, porém devido à sua dimensão possibilita estacionar 2 veículos.

Os condôminos têm direito ao uso de um depósito por apartamento também localizado no subsolo.

O salão de festas é o único item de lazer do condomínio, e na data da vistoria, encontrava-se em reforma.

Segundo informações obtidas no local, o condomínio foi construído há mais de 30 anos, e não apresenta sinais de modernização das áreas comuns e tão pouco das fachadas.

## VII. DA LOCALIZAÇÃO

A Mooca é um bairro localizado na região Leste da cidade de São Paulo – SP a aproximadamente 6 km do Centro, fazendo parte assim do chamado “centro expandido”. Regiões conhecidas como Belém, Brás, Água Rasa, Vila Prudente, Cambuci e Ipiranga são seus bairros vizinhos. O tradicional distrito da Mooca é um dos mais valorizados da Zona Leste de São

O bairro da Mooca é servido pela Estação Bresser-Mooca da Linha 3 Vermelha do metrô de São Paulo e pela Estação Juventus-Mooca da Linha 10 da CPTM.

O condomínio em análise está localizado em uma área de uso misto, onde existem tanto residências quanto comércios. O gabarito das edificações é em média de 10 pavimentos.

A Avenida Paes de Barros, endereço do objeto desta perícia, é sem dúvidas uma das mais importantes avenidas do bairro da Mooca. Através dela acessam-se avenidas como Av. Alcântara Machado (Radial Leste) e Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello.

As ruas da região são predominantemente largas e asfaltadas (a maioria ingrimas). Além disso, contam com total infraestrutura de iluminação e redes de água e esgoto. Nos últimos anos, não houve relatos de alagamento na região.

Segundo a Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras de São Paulo, o bairro em questão, pertence à subprefeitura da Mooca, possui cerca de 7,7 km<sup>2</sup> em área, 75.724 habitantes e densidade demográfica igual a 9.834 habitantes por km<sup>2</sup>.

Segundo pesquisas realizadas em 2012 pelo Secovi (Sindicato da Habitação de São Paulo), o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) do bairro da Mooca é de 0,909, considerado muito elevado. A renda média da região gira em torno de R\$3.293,49 per capita.

O Secovi relatou também, que o bairro contribui com 55.163 empregos, equivalente a 1,4% dos empregos do Estado de São Paulo.

Segundo notícia veiculada pelo Gazeta Virtual em 2014, o bairro da Mooca apresenta um dos índices mais baixos de criminalidade do Estado de São Paulo.



## VIII. ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra “Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop.1991, pg. 68” ensina que:

*“Estou aqui apenas para vistoriar...Todos os elementos serão repassados...para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão repassados para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão.*

*Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado.”*

Após análise de todos os fatores relatados neste laudo, destacam-se os seguintes aspectos:

1. O imóvel vistoriado é um apartamento com 2 (duas) salas, cozinha, depósito, lavabo, 4 (quatro) dormitórios, sendo (1) um suíte e 3 (três) banheiros. Segundo informações obtidas no local, o apartamento não foi reformado há mais de 30 anos, e não se encontra em bom estado de conservação. Os revestimentos, louças, metais e luminárias são antigos. Nas paredes internas não existem trincas ou fissuras significativas.
2. O edifício possui apenas o salão de festas como área de lazer.
3. As fachadas são em revestimentos antigos e deteriorados.
4. O condomínio possui serviço de portaria 24 horas.
5. A área de garagem no subsolo, não possui boa área de manobra, devido à quantidade de pilares existentes. O tamanho das vagas possibilita estacionar 2 (dois) veículos.
6. Os elevadores social e de serviço são antigos.

**IX. CONCLUSÃO**

Em virtude do exposto acima, cabe a esta avaliadora afirmar que:

Após a análise das amostras encontradas de imóveis similares e a aplicação do MÉTODO EVOLUTIVO, conclui-se que o valor de venda do presente imóvel, dentro do mercado imobiliário é de:

**R\$ 765.000,00 (setecentos e sessenta e cinco mil reais)**

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação de Perícia Judicial, aos 07 de dezembro de 2016.



Cássia Guerra Peres

Perita Judicial Avaliadora

## ÍNDICE ANEXOS

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS SIMILARES .....	12
ANEXO II – AVALIAÇÕES COMPARATIVAS .....	13
ANEXO III – PLANTAS .....	14
ANEXO IV – IPTU.....	15
ANEXO V– PLANTA DE LOCAÇÃO (GOOGLE MAPS).....	16
ANEXO VI – FOTOGRAFIAS .....	17
ENCERRAMENTO .....	22

## ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS SIMILARES

Nº	BAIRRO	QUARTOS	IDADE	VAGAS	POSIÇÃO	ANDAR	VALOR (R\$)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	RELAÇÃO R\$/m <sup>2</sup>
1	Mooca	4	20	2	Fron	11	780.000,00	234	3.333,33
2	Mooca	4	20	2	Fron	7	968.000,00	234	4.136,75
3	Mooca	4	20	2	Fron	8	1.000.000,00	234	4.273,50
4	Mooca	4	20	2	Fron	1	550.000,00	234	2.350,43
5	Mooca	4	20	2	Fron	2	690.000,00	234	2.948,72
6	Mooca	4	20	2	Fron	11	840.000,00	234	3.589,74
7	Mooca	4	20	2	Fron	8	850.000,00	234	3.632,48
8	Mooca	4	20	2	Fron	6	920.000,00	234	3.931,62
9	Mooca	4	20	2	Fron	8	990.000,00	234	4.230,77
10	Mooca	4	20	2	Fron	10	1.000.000,00	234	4.273,50
11	Mooca	4	20	2	Fron	8	900.000,00	234	3.846,15
12	Mooca	4	20	2	Fron	2	675.000,00	234	2.884,62
13	Mooca	3	20	1	Fron	11	500.000,00	112	4.464,29
14	Mooca	3	20	1	Fron	10	550.000,00	123	4.471,54
15	Mooca	3	10	1	Pos	13	650.000,00	132	4.924,24
16	Mooca	3	15	1	Fron	11	500.000,00	149	3.355,70
17	Mooca	3	20	2	Fron	4	730.000,00	200	3.650,00
18	Mooca	4	20	2	Fron	15	850.000,00	234	3.632,48
19	Mooca	3	20	3	Fron	12	900.000,00	200	4.500,00
20	Mooca	3	20	1	Pos	5	590.000,00	208	2.836,54
21	Mooca	3	20	2	Fron	17	980.000,00	237	4.135,02
22	Mooca	4	20	2	Fron	12	910.000,00	234	3.888,89
23	Mooca	3	20	2	Fron	5	820.000,00	238	3.445,38
24	Mooca	4	20	3	Fron	7	780.000,00	230	3.391,30
25	Mooca	3	20	1	Fron	11	650.000,00	240	2.708,33
<b>TOTAL</b>									<b>92.835,34</b>

**ANEXO II – AVALIAÇÕES COMPARATIVAS**  
**AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M<sup>2</sup>**

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO M<sup>2</sup> DAS 25 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\begin{aligned} \text{Média aritmética} &= \text{Soma do valor do m}^2 \text{ das } 25 \text{ amostras pesquisadas} / 25 \\ &= 92.835,34 / 25 \\ &= \mathbf{3.713,41} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Valor do imóvel} &= \text{Área total do imóvel} \times \text{R\$/m}^2 = \text{médio} \\ &= 234,45 \times 3.713,41 \\ &= \mathbf{870.609,86} \end{aligned}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador. Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e a mais baixa.

$$\begin{aligned} \text{Média homogeneizada} &= \text{Soma do valor do m}^2 \text{ das } 23 \text{ amostras} / 23 \\ &= 84.097,55 / 23 \\ &= \mathbf{3.656,42} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Valor do imóvel} &= \text{Área total do imóvel} \times \text{R\$/m}^2 = \text{médio} \\ &= 234,45 \times 3.656,42 \\ &= \mathbf{857.246,59} \end{aligned}$$

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras. Eliminam-se as amostras que estiverem fora desse intervalo.

$$\begin{aligned} \text{Média ponderada} &= \begin{array}{l} \text{Média aritmética} + 20\% \\ \text{Média aritmética} - 20\% \end{array} \quad e \\ &= \begin{array}{l} 3.713,41 + 20\% \\ 3.713,41 - 20\% \end{array} \quad = \begin{array}{l} \mathbf{4.456,10} \\ \mathbf{2.970,73} \end{array} \end{aligned}$$

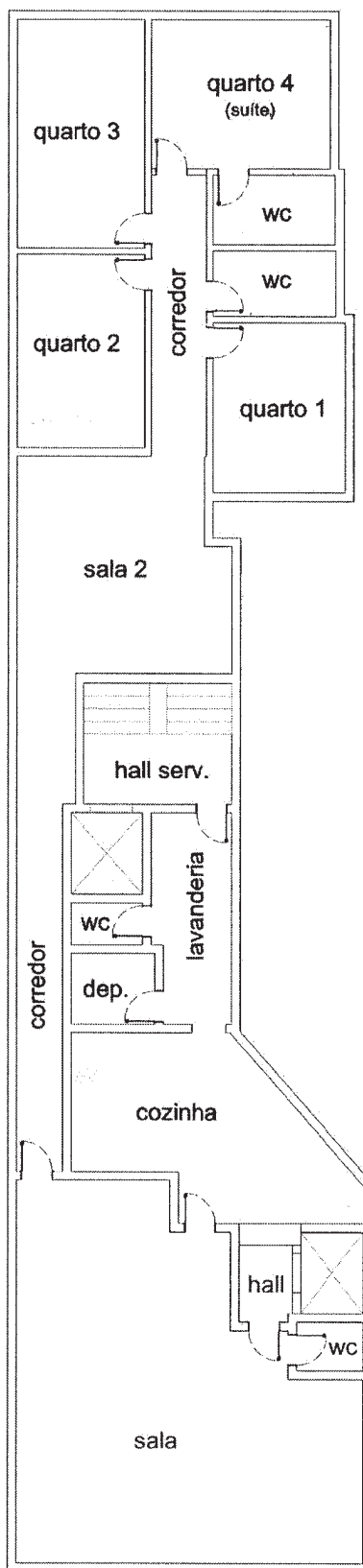
$$\begin{aligned} \text{Média ponderada} &= \text{Soma do valor do m}^2 \text{ das } 22 \text{ amostras} / 22 \\ &= 79.824,05 / 22 = \mathbf{3.628,37} \end{aligned}$$

$$\text{Valor do imóvel} = 234,45 \times 3.628,37 = \mathbf{850.670,39}$$

**CONCLUSÃO**

VALOR MÉDIO ESTIMADO	=	850.000,00	(Arredondamento até o máximo de 1%)
Limite inferior	=	765.000,00	(Variação até o máximo de 10%)
Limite superior	=	935.000,00	(Variação até o máximo de 10%)
<b>Valor arredondado</b>	=	<b>765.000,00</b>	

ANEXO III – PLANTAS



Planta baixa produzida por esta perita após levantamento *in loco*.

ANEXO IV – IPTU



Secretaria Municipal de Finanças (SF)



Consulta IPTU 2016 - Edital da Emissão Geral

Cadastro do Imóvel: 032.048.0073-3

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	20
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	20/02/2016
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	04/02/2016
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	10/02/2016
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras	11/02/2016 a 19/02/2016
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	3.012,40
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	2.661,70
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	301,24

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2016

AV PAES DE BARROS  
00828 APTO 4  
MOOCA ED AZALEA  
03114-000


**Débito Automático para pagamento parcelado:**

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2016 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2016;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2016 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

 <b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.320.480.073.316.000.000.090.5</b>		
BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº
NOME		
CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.		

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2016.

ANEXO V- PLANTA DE LOCAÇÃO (GOOGLE MAPS)

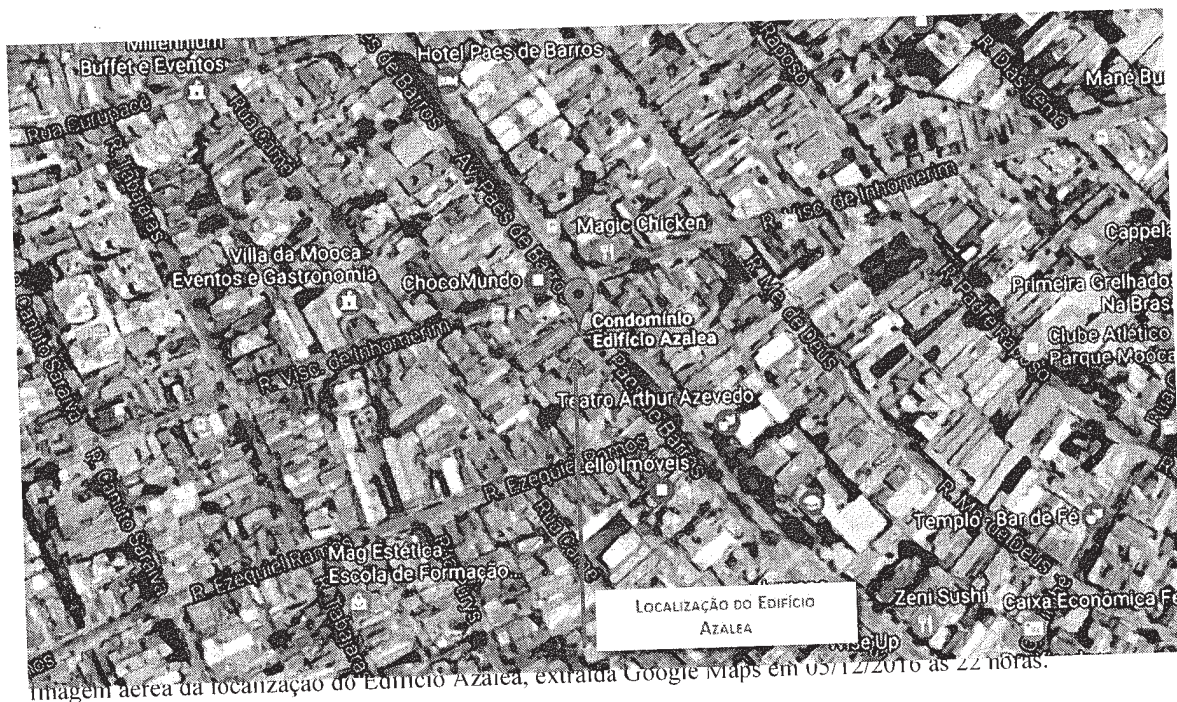


Imagem aérea da localização do Edifício Azalea, extraída Google Maps em 05/12/2016 às 22 horas.

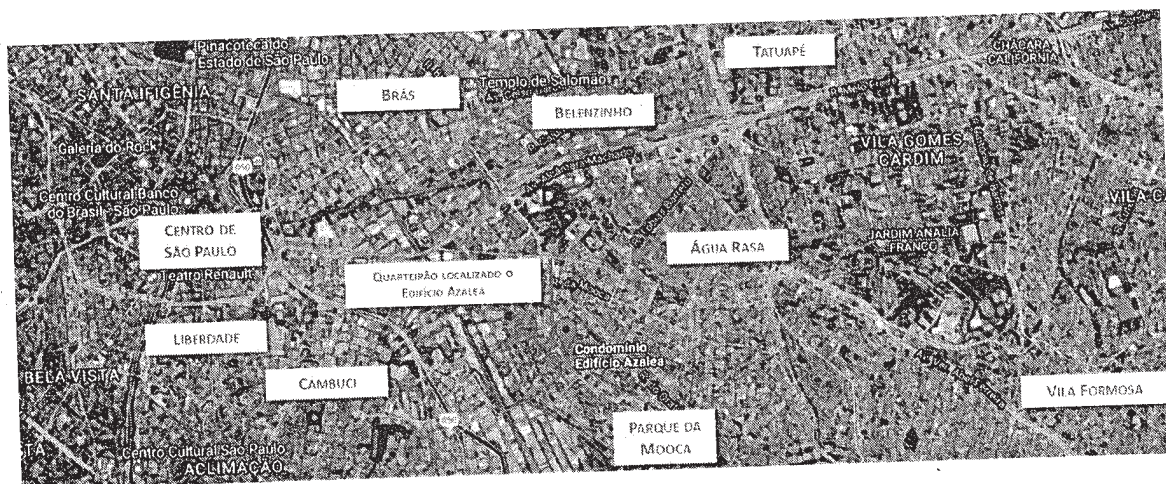


Imagem aérea do entorno do Edifício Azalea, extraída Google Maps em 05/12/2016 às 22 horas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISETE DE SOUZA STEINDORFER, liberado nos autos em 02/02/2017 às 12:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015859-79.2013.8.26.0100 e código 2BB90F7



**ANEXO VI – FOTOGRAFIAS**



Foto 01 – Vista externa térreo condomínio



Foto 02 – Vista fachada geral



Foto 03 – Vista portão de entrada

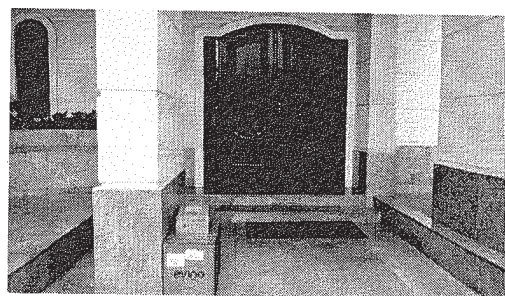


Foto 04 – Vista hall externo de entrada

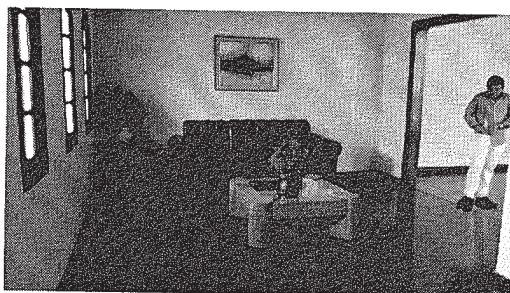


Foto 05 – Vista hall interno de entrada

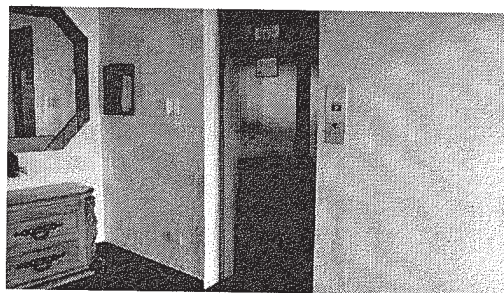


Foto 06 – Vista hall elevador

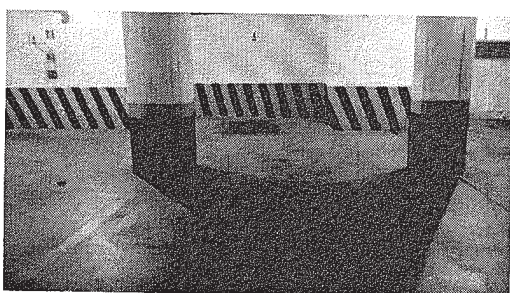


Foto 07 – Vista vaga de garagem subsolo



Foto 08 – Vista depósitos subsolo



Foto 09 – Vista acesso aos subsolo



Foto 10 – Vista salão de festas

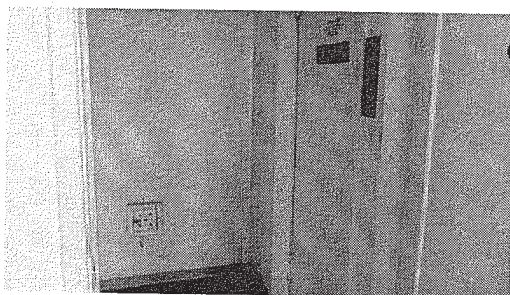


Foto 11 – Vista hall de entrada



Foto 12 – Vista lavabo

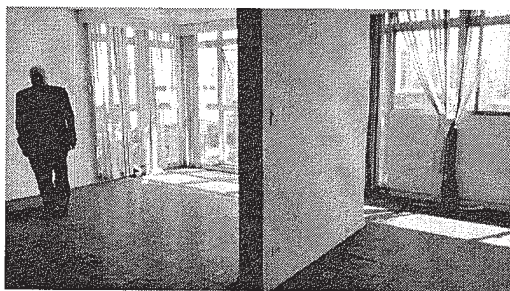


Foto 13 – Vista interna sala de estar/jantar

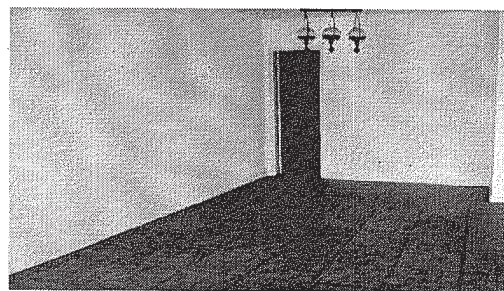


Foto 14 – Vista interna sala de estar/jantar

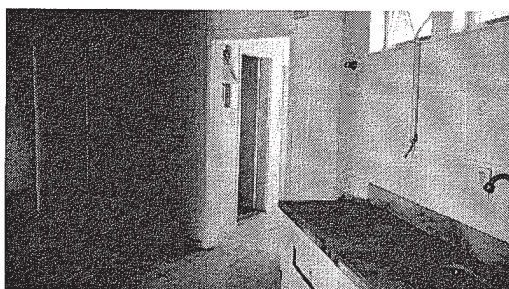


Foto 15 – Vista interna cozinha

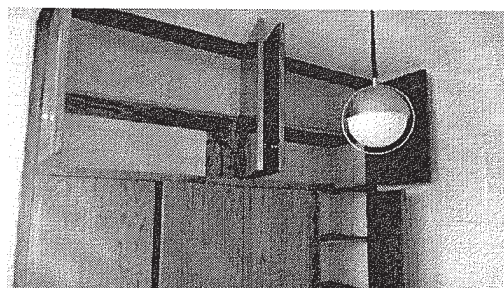


Foto 16 – Vista interna armários cozinha

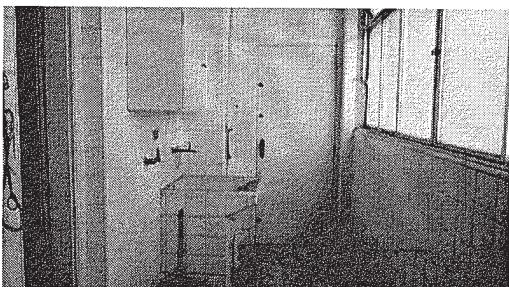


Foto 17 – Vista interna lavanderia

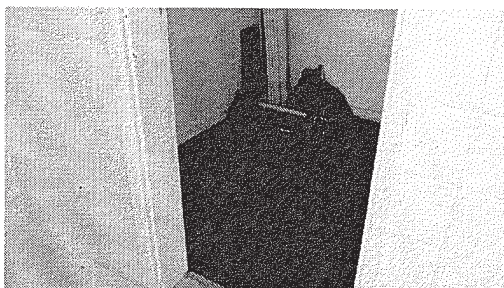


Foto 18 – Vista interna depósito

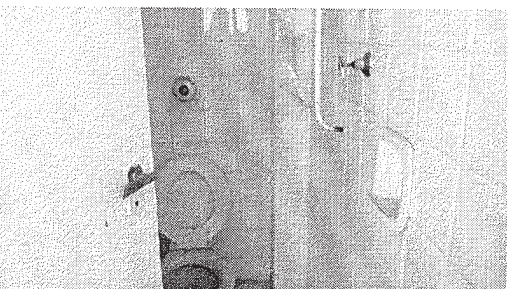


Foto 19 – Vista interna banheiro serviço

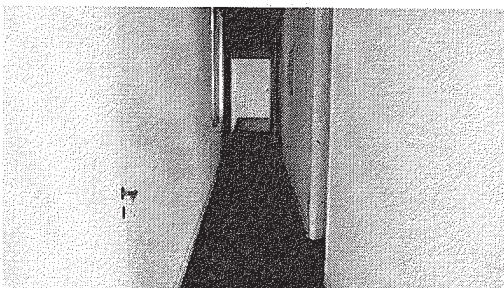


Foto 20 – Vista interna corredor para sala 2

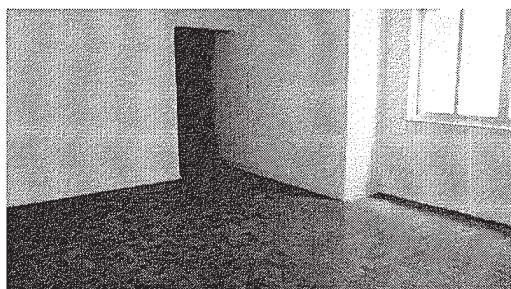


Foto 21 – Vista interna sala 2

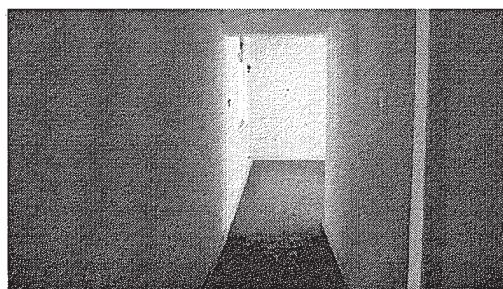


Foto 22 – Vista interna corredor quartos

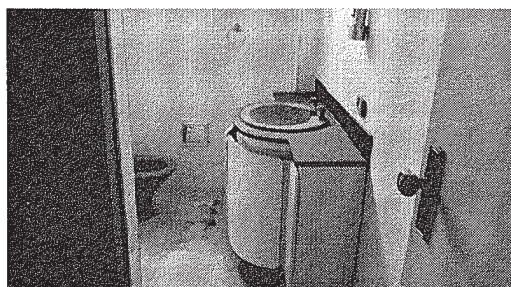


Foto 23 – Vista interna banheiro 1

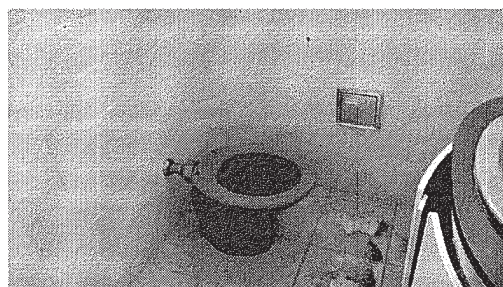


Foto 24 – Vista interna banheiro 1



Foto 25 – Vista interna quarto 1

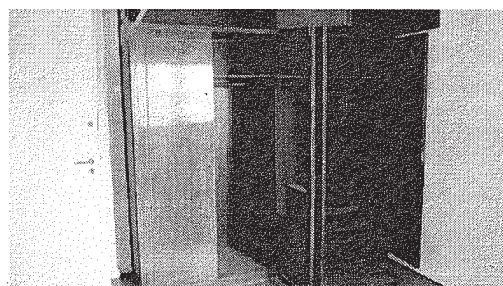


Foto 26 – Vista interna armários quarto 1

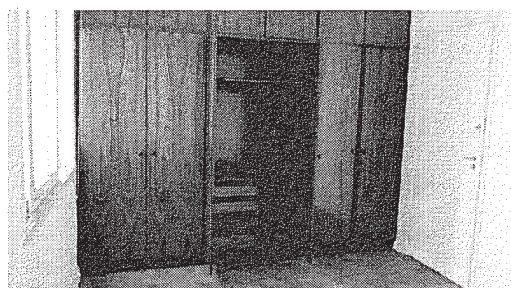


Foto 26 – Vista interna quarto 2

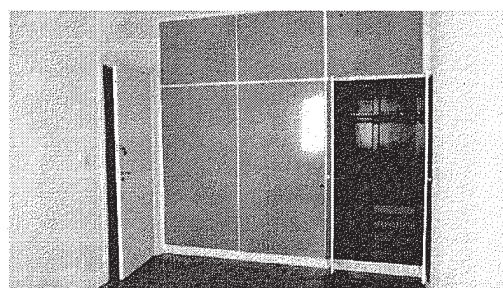


Foto 27 – Vista interna quarto 3

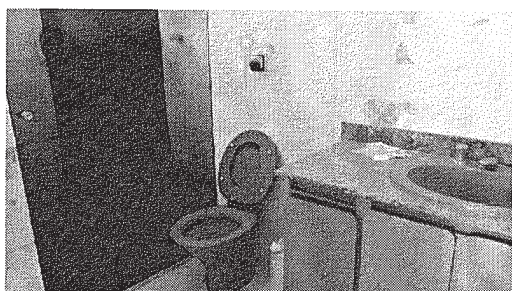


Foto 27 – Vista interna banheiro suíte

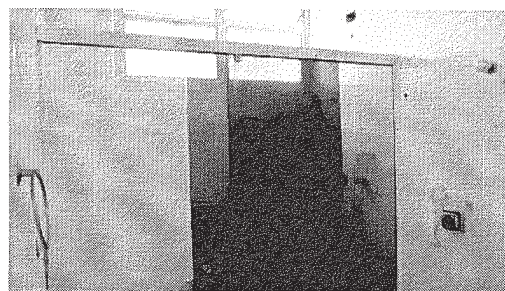


Foto 28 – Vista interna banheiro suíte

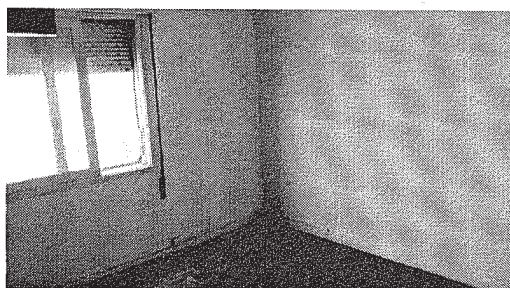


Foto 29 – Vista interna quarto 4 (suíte)

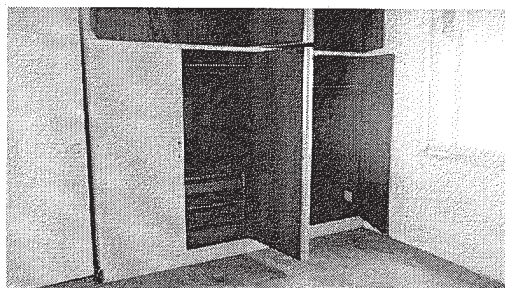


Foto 30 – Vista interna armários quarto 4 (suíte)

## ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto de 22 páginas todas de um lado só, que subscreve esta última.

São Paulo, 07 de dezembro de 2016.

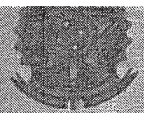


Cássia Batista Guerra

Perita Judicial Avaliadora

CAU-SP: A73928-6

388 OFFICIAL DE REGISTRO CIVIL  
BR VILA MATILDE  
Rua Dr. José Paulo, 104/106  
São Paulo - SP



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

CERTIDÃO DE CASAMENTO

NOMES:

\*\*\* RAFAEL IGOR PERES \*\*\*  
\*\*\* CASSIA BATISTA GUERRA \*\*\*

MATRÍCULA:

111230 01 55 2014 3 00025 081 0006168-48

NOMES COMPLETOS DE SOLTEIRO, DATAS E LOCAIS DE NASCIMENTO, NACIONALIDADE E FILIAÇÕES DOS CONJUGES

ELE: RAFAEL IGOR PERES, nascido no dia seis de fevereiro de mil novecentos e oitenta e cinco (6/2/1985), em São Paulo (Vila Matilde), SP, nacionalidade brasileira, filho de MARTIN PERES e de NOLVA CRISTINA GORGANI PERES, pais.

ELA: CASSIA BATISTA GUERRA, nascida no dia três de abril de mil novecentos e oitenta e nove (3/4/1989), em São Paulo (Indianópolis), SP, nacionalidade brasileira, filha de EVI DE SAES GUERRA e de MISSA BATISTA GUERRA, pais.

DATA DE REGISTRO DO CASAMENTO (POR EXTENSO)  
SETE DE OUTUBRO DE DOIS MIL E QUATORZE

DIA MES ANO  
07 10 2014

REGIME DE BENS DO CASAMENTO  
CONTINIO PARCIAL DE BENS \*\*\*

NOME QUE CADA UM DOS CONJUGES PASSOU A UTILIZAR (QUANDO HOUVER ALTERAÇÃO)  
CASSIA CLETON PERES \*\*\*  
RAFAEL IGOR PERES (COM SEMPRE) \*\*\*

OBSERVAÇÕES/AVERBAÇÕES

Casamento religioso com efeito civil celebrado em DOIS E SETE DE SETEMBRO DE DOIS MIL E QUATORZE (27/09/2014), na Igreja São Pedro Evangelista, de Vila Aricanduva, contendo parcela de bens comuns, 5000 reais, etc.

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 388 Substituto (01) [illegible]  
RGT, Antônio Navarro, Oficial  
Ministério e Conselho de São Paulo - Estado de São Paulo  
Rua Dr. José Paulo, nº 104/106 - V. Matilde - Capital SP - CEP 02507-040  
Tel: (11) 2451-0050 - FAX: (11) 2451-0250  
e-mail: cartorio.civil@atf.tlde.sp.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISETE FERREIRA TEIXEIRA, liberado nos autos em 02/02/2017 às 12:48.  
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tstj.jus.br/nassidigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10115859-79.2013.8.26.0100 e código 2BB90F7.