SENAPE

Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

LAUDO DE AVALIAÇÃO
PARA O IMÓVEL LOCALIZADO NA
RUA LAS VEGAS, N° 155
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

ELABORADO PARA
NSG INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO E
PARTICIPAÇÕES EIRELI
FEVEREIRO DE 2015

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

SUMÁRIO EXECUTIVO

SOLICITANTE:	NSG Indústria de Construção e Participações Eireli.
OBJETO:	Imóvel Residencial.
FINALIDADE:	Determinação do "Valor de Mercado Livre para Venda" e o "Valor de Liquidação Forçada".
LOCALIZAÇÃO:	Rua Las Vegas, nº 155, no Condomínio Débora Cristina, Município de São José do Rio Preto – SP.
METODOLOGIA:	Método Evolutivo.
VALOR DA AVALIAÇÃO:	**"Valor de Mercado Livre para Venda"** **R$ 3.930.000,00 (três milhões, novecentos e trinta mil reais);** **"Valor de Liquidação Forçada"** **R$ 2.751.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta e um mil reais).**
ESPECIFICAÇÃO DA: AVALIAÇÃO	Fundamentação: Grau II. Precisão: Grau III.
DATA:	Fevereiro/2015.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ÍNDICE

I	OBJETIVO
II	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL
II.1	SITUAÇÃO
II.2	ZONEAMENTO
II.3	MELHORAMENTOS
II.4	LOCALIZAÇÃO
III	VISTORIA
III.1	TERRENO
III.2	CONSTRUÇÕES
III.3	ÁREAS
III.4	BENFEITORIAS
III.5	PADRÃO CONSTRUTIVO
III.6	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
III.7	TITULAÇÃO
III.8	IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)
IV	FOTOS
V	METODOLOGIA
V.1	CRITÉRIOS
V.2	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
VI	VALOR DO IMÓVEL
VII	CONSIDERAÇÕES FINAIS
VIII	ENCERRAMENTO

ANEXOS

Anexo I	Pesquisa de Mercado e Memória de Cálculos
Anexo II	Cópia da Planta do Imóvel
Anexo III	Cópia da Matrícula de Registro de Imóveis
Anexo IV	Cópia do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

I - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo apurar o **"Valor de Mercado Livre para Venda"** e o **"Valor de Liquidação Forçada"**, da edificação residencial, localizada na Rua Las Vegas, nº 155, no Condomínio Débora Cristina, no Bairro Village Santa Helena, Município de São José do Rio Preto – SP.

Entende-se como "Valor de Mercado Livre para Venda", a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda à vista, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas, quanto a eventuais fins expropriatórios e passivos ambientais.

O "Valor de Liquidação Forçada", é o valor do bem determinado na base do que dele seria obtido, caso o mesmo tivesse que ser colocado em venda forçada no prazo, porém com ampla divulgação entre os possíveis interessados e com os financiamentos e vantagens correntes do mercado, dependendo da situação do mercado em termos de recessão ou procura para o bem avaliado. Um desconto de 30% seria motivo de obtenção de uma venda em prazo curto

II - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL

II.1 - SITUAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Las Vegas, nº 155, na quadra completada pelas ruas Califórnia, Estados Unidos e Flórida, no Condomínio Débora Cristina, no Bairro Village Santa Helena, Município de São José do Rio Preto – SP.

O imóvel dista cerca de 7 km do centro da cidade, sendo que o acesso ao mesmo pode ser feito através da Avenida José Munia.

O local caracteriza-se por uma ocupação residencial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

II.2 - ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas e textos das Leis e Decretos que definem o Zoneamento do Município de São José do Rio Preto, aquele ao qual temos acesso, verificamos que o imóvel está localizado na Z1 – Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade.

Ressaltamos que as informações acima mencionadas somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

II.4 - MELHORAMENTOS

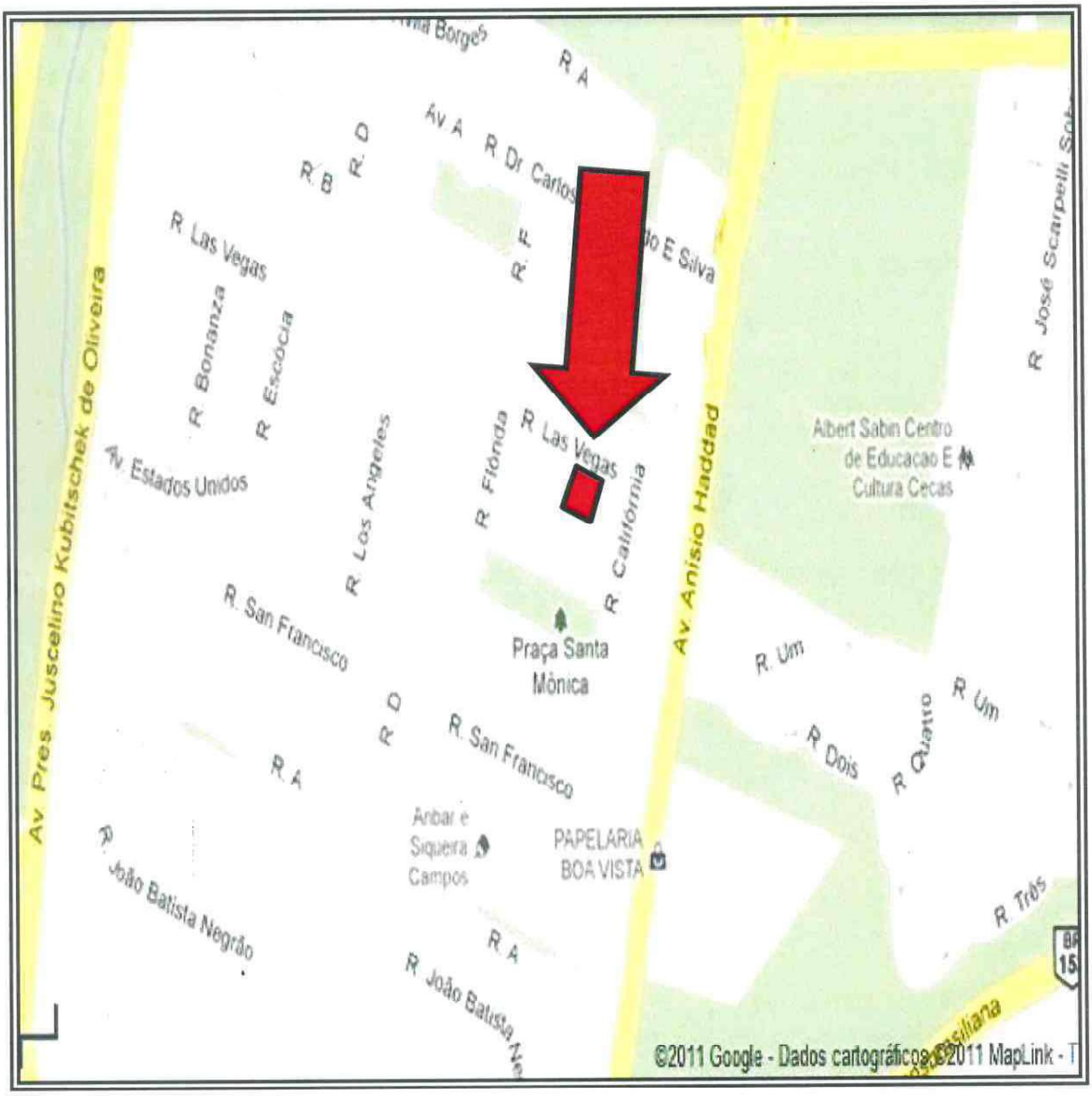
O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água e esgoto; energia elétrica (luz e força); telefone; iluminação pública; arborização; pavimentação asfáltica; coleta de lixo; entrega postal; etc.

Em termos de transportes coletivos, podemos dizer que o local é bem servido por linhas regulares de ônibus, que circulam pela Avenida Anísio Haddad e por outras artérias adjacentes, que fazem a ligação com o centro e com outros pontos da cidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

II.5 - LOCALIZAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

III - VISTORIA

III.1 - TERRENO

Conforme a Cópia da Matrícula do Registro de Imóveis que foi fornecida - Anexo III, e de acordo com a vistoria realizada no local, o terreno apresenta as seguintes características básicas:

- Conformação : regular;
- Situação : no alinhamento e nível da rua;
- Topografia : plana;
- Dimensões : - 20,00 metros de frente para a Rua Las Vegas, em linha reta, face norte;
  - 44,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, em linha reta;
  - 20,00 metros nos fundos, em linha reta;
- Área : 880,00 m².

III.2 - CONSTRUÇÕES

No terreno acima descrito acha-se construída uma edificação de uso residencial, apresentando as seguintes características construtivas:

Item	Características
Composição	Subsolo : sala de TV e adega, sala de ginástica, área de descanso, 2 (duas) saunas, banheiro e ducha; Térreo : garagem, hall de entrada, sala da lareira, 2 (duas) salas de estar, 2 (duas) salas de jantar, 2 (dois) lavabos, cozinha, despensa, lavanderia e área gourmet; 1º Andar : hall da escada, 5 (cinco) suítes e 2 (dois) closets; 2º Andar : biblioteca, escritório, closet e banheiro;
Estrutura	Em vigas metálicas;
Fechamento	Em alvenaria com revestimento externo e interno;
Cobertura	Telhas de cerâmica sobre estrutura metálica;
Esquadrias e Vidros	Madeira com vidros comuns;
Circulação Vertical	Escada Interna;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Subsolo	Sala de TV/Adega	Madeira/Cerâmica	Pintura sobre massa	Metálico
	Sala de Ginástica	Cerâmica		
	Área de Descanso			Gesso
	Saunas	Madeira/Cerâmica		
	Banheiro	Cerâmica	Azulejos	Gesso
	Ducha			
Térreo	Garagem	Cerâmica	Pintura sobre massa	Telha vã
	Hall de Entrada			Gesso
	Sala da Lareira	Madeira		
	Salas de Estar	Cerâmica		
	Salas de Jantar			
	Lavabos		Papel de parede/Azulejos até 1,10m	
	Cozinha		Azulejos	
	Despensa		Pintura sobre massa	
	Lavanderia		Azulejos	
	Área Gourmet		Pintura sobre massa	Telha vã
1º Andar	Hall da Escada	Madeira	Pintura sobre massa	Gesso
	Dormitórios			
	Banheiros	Cerâmica	Azulejos	
	Closets	Madeira	Pintura sobre massa	
2º Andar	Biblioteca	Cerâmica	Pintura sobre massa	Gesso
	Escritório			
	Closet	Madeira		
	Banheiro	Cerâmica	Azulejos	

III.3 - ÁREAS

Conforme a Cópia da Planta do imóvel que nos foi fornecida – Anexo II, o imóvel apresenta as seguintes áreas:

Edificação	Área Construída (m²)
Subsolo	104,36
Térreo	353,82
1º Andar	200,84
2º Andar	163,24
Total	**822,26**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

III.4 - BENFEITORIAS

O imóvel apresenta como benfeitoria uma piscina revestida em azulejos, com bordas e deck de madeira e sistema para tratamento d'água.

III.5 - PADRÃO CONSTRUTIVO

Baseado no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2005", de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como **"Casa Padrão Luxo"**, com fator de padrão construtivo igual a 2,89 x R_8N; pois apresenta características compatíveis com tal padrão.

III.6 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Em termos gerais e conforme pode ser verificado nas fotografias, o imóvel apresenta seu estado de conservação como **"Regular"**, possuindo idade de construção igual a 21 anos, vida útil de 60 anos.

Ressaltamos que não faz parte do escopo verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não podemos responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

III.7 - TITULAÇÃO

O imóvel está registrado no 1° Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, sob a matrícula nº 22.921. Segundo a cópia da matrícula, datada de 22 de janeiro de 2014 - Anexo III, onde constam como proprietários Adivaldo Aparecido Neves e Solange Augusto Neves.

Para efeito de cálculo de valor, está sendo considerando que o imóvel não apresenta qualquer ônus, conforme enunciado no "item I.1 - Objetivo".

III.8 - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)

De acordo com a Cópia do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) – Anexo IV, o imóvel está registrado sob o n.° de contribuinte 0105987000 no cadastro da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.

A taxa do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU para o exercício de 2015 corresponde a R$ 9.779,85 (nove mil, setecentos e setenta e nove reais e oitenta e cinco centavos), e o valor venal lançado é de R$ 977.984,73 (novecentos e setenta e sete mil, novecentos e oitenta e quatro reais e setenta e três centavos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

IV - FOTOS

ASPECTOS DA AVENIDA ANÍSIO HADDAD
EM FRENTE AO CONDOMÍNIO DÉBORA CRISTINA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ASPECTO DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO DÉBORA CRISTINA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ASPECTOS DA RUA LAS VEGAS
EM FRENTE AO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ASPECTOS DO IMÓVEL

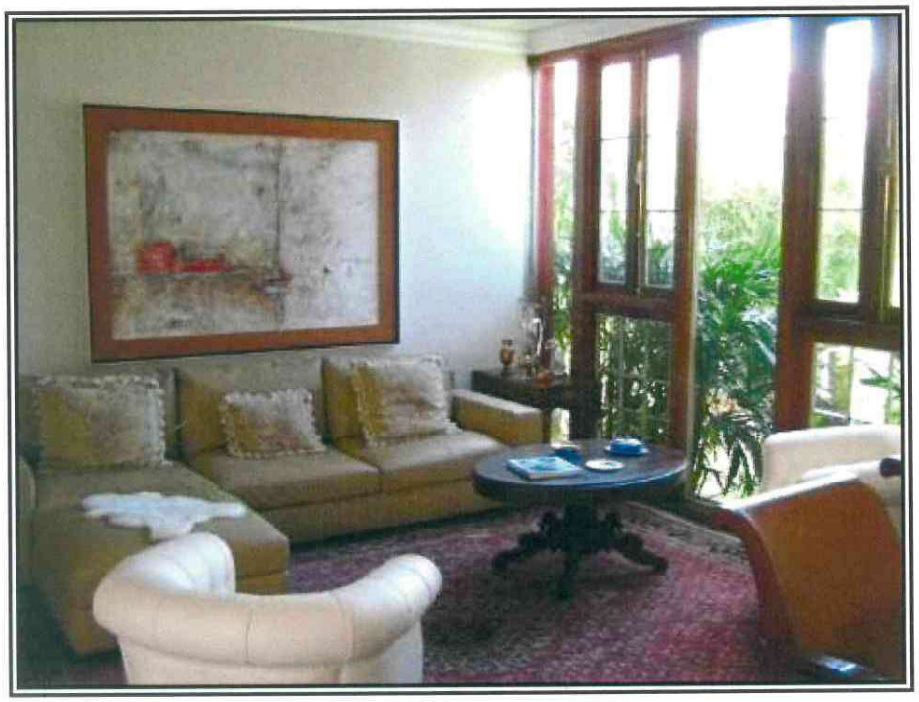
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ASPECTOS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias



ASPECTOS DO IMÓVEL

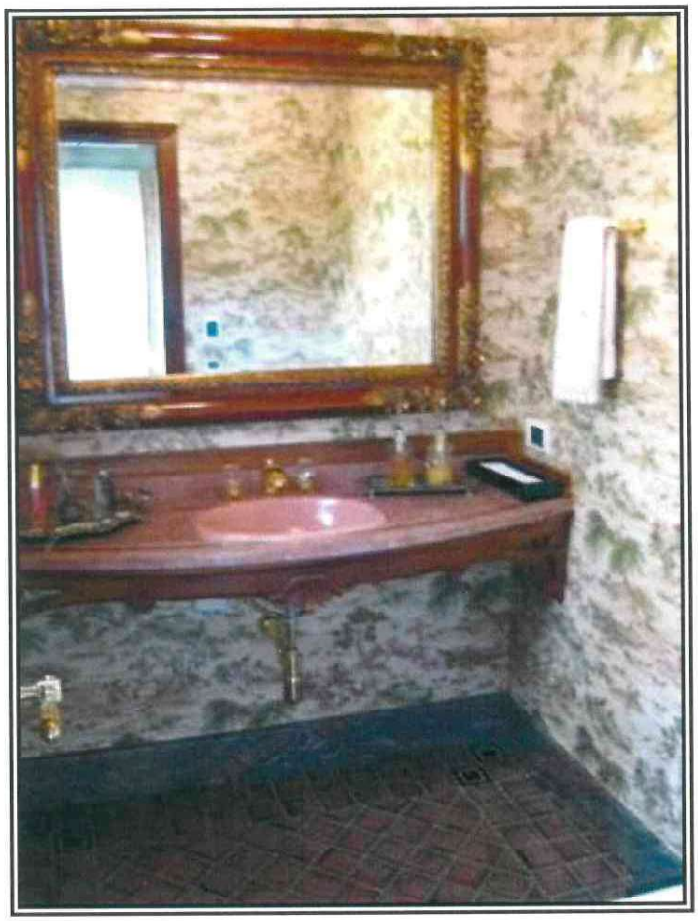
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ASPECTOS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias



ASPECTOS DO IMÓVEL

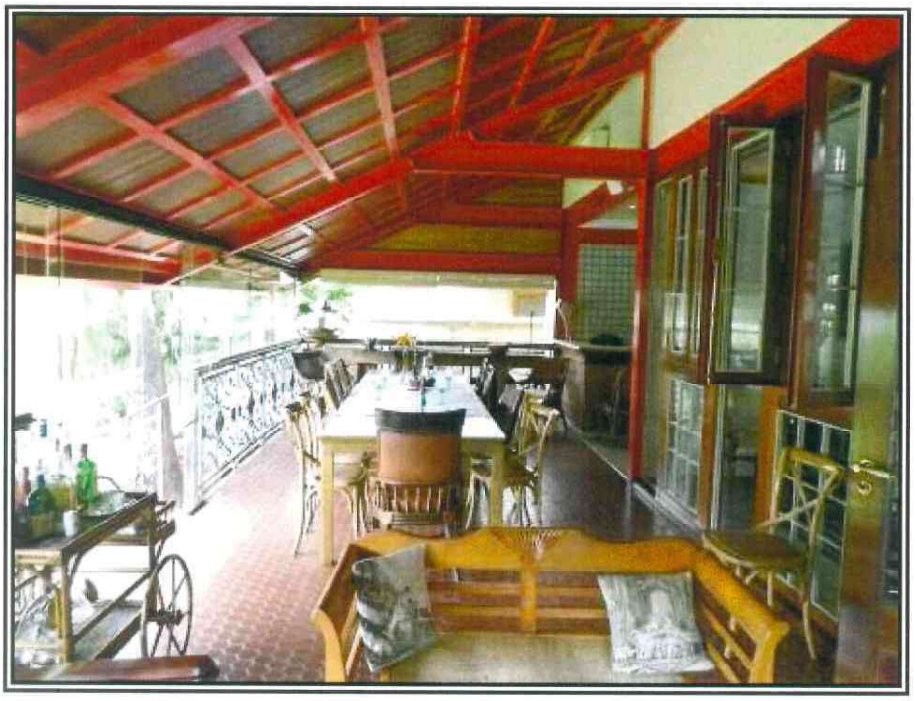
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ASPECTOS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

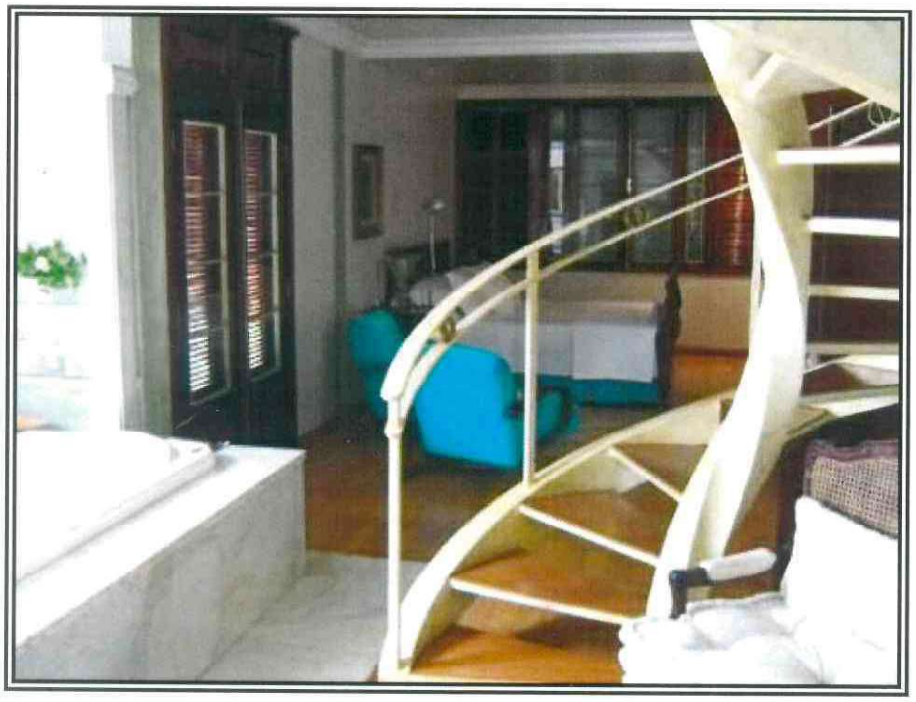
SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias



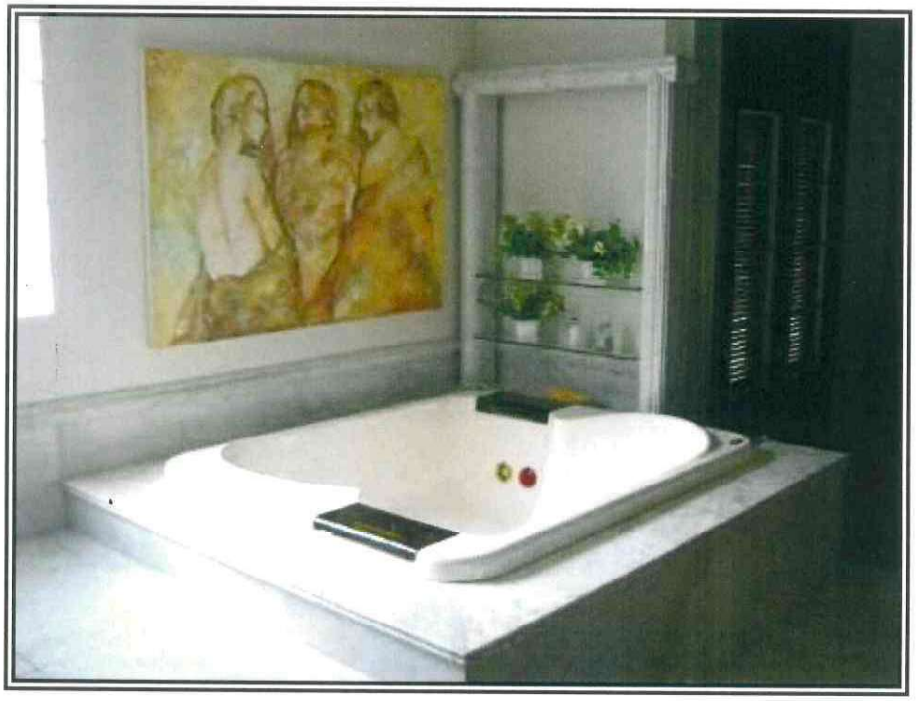
ASPECTOS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias



ASPECTOS DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ASPECTOS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ASPECTOS DO IMÓVEL

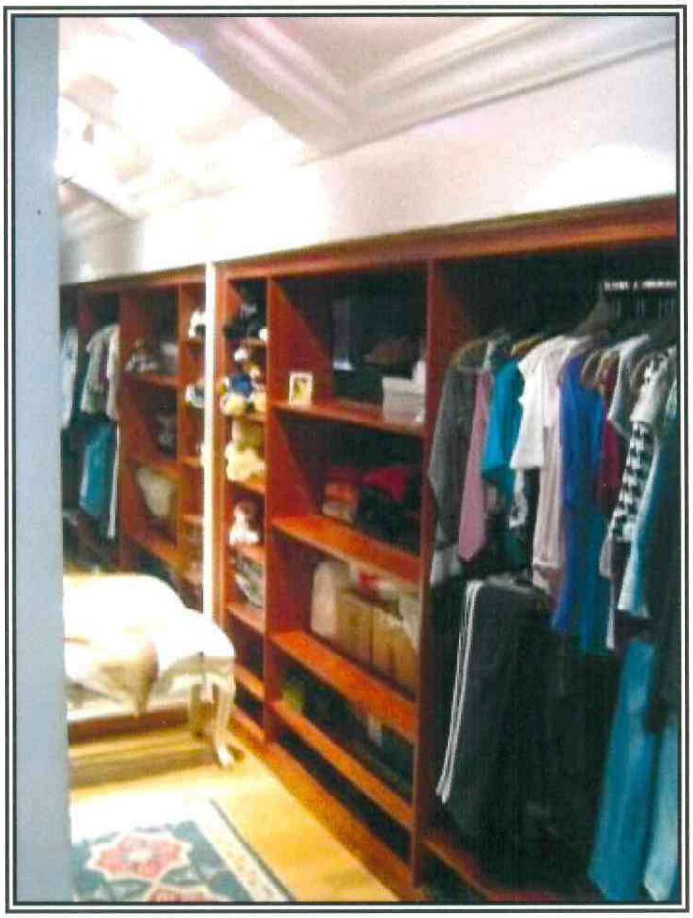
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ASPECTOS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias



ASPECTOS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

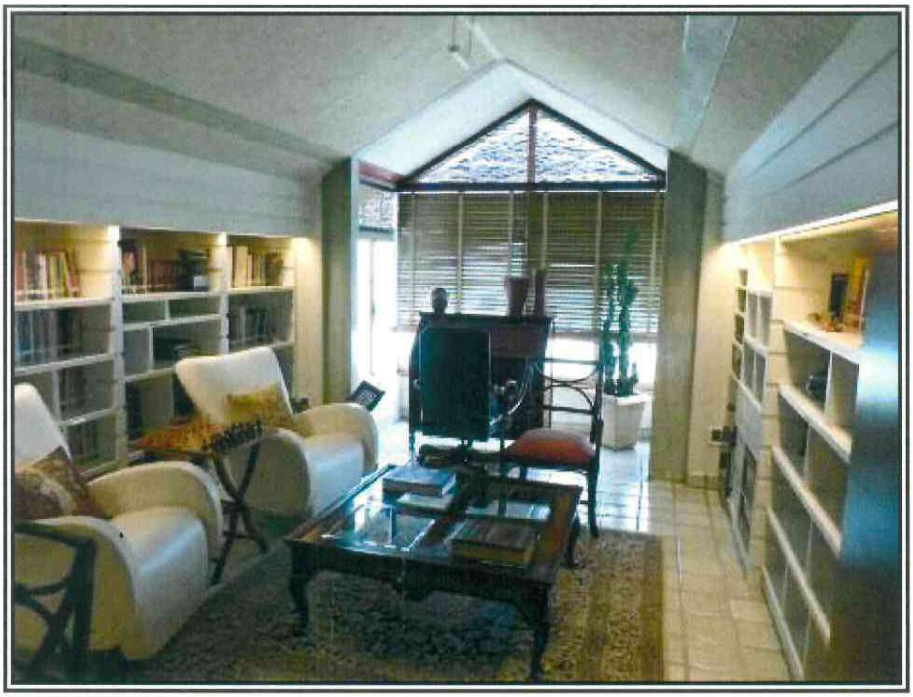
SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ASPECTOS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

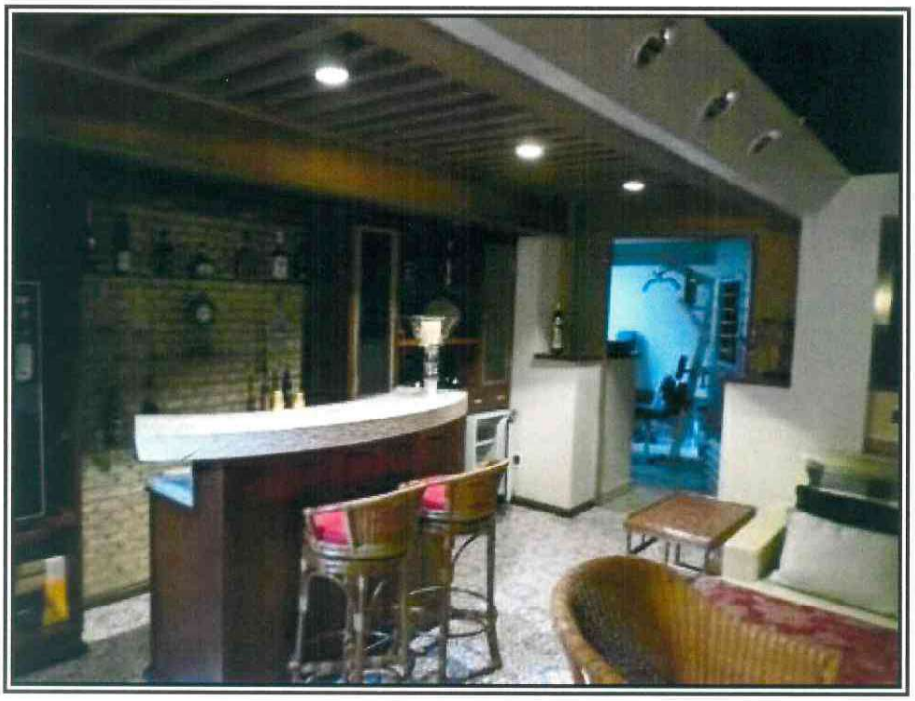
SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ASPECTOS DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

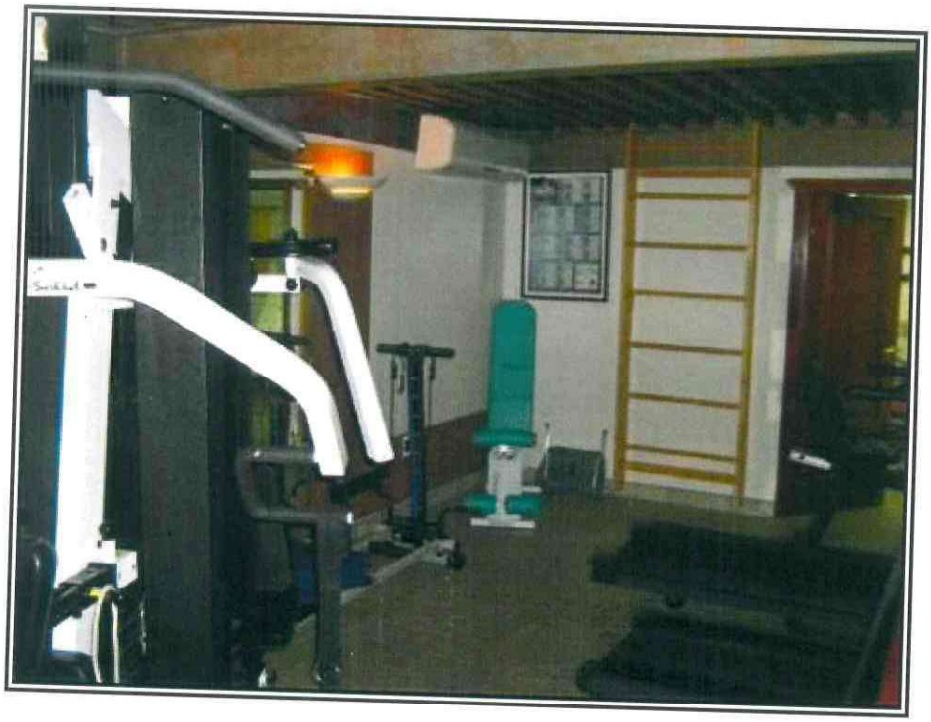


ASPECTOS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ASPECTOS DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ASPECTOS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

V – METODOLOGIA

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das diversas informações levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da NBR-14653-1/2 (Antiga NBR-5676/89) - Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE/SP-2005), para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel.

V.1 – CRITÉRIOS

No presente Laudo foi adotado uma Conjugação de Métodos, a saber:

- para o terreno, o Método Comparativo, sendo aplicado através do tratamento por fatores; e
- para as construções e benfeitorias, o Método Evolutivo.

O Método Comparativo consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

a) Situação : elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;

b) Tempo : elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação; e

c) Características : elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

O Método Evolutivo é utilizado para determinarmos o valor das construções e benfeitorias existentes separadamente do valor do terreno. Este cálculo é efetuado através de trabalhos sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias, sobre os quais é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Desta forma, custo de reprodução é o custo da construção de uma exata duplicata ou réplica, aos preços correntes do mercado, usando os mesmos materiais, padrões de construção, projeto arquitetônico e qualidade de mão-de-obra da edificação que está sendo avaliada.

Para se chegar ao "Valor de Mercado Livre para Venda" do imóvel objeto deste laudo, foi realizada ampla pesquisa na região, onde foram coletadas 5 (cinco) amostras – Anexo I, dos quais todas foram criteriosamente analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Para o presente caso, foram testados os seguintes critérios e fatores para a homogeneização do unitário de terreno:

- **Fator Fonte:** Correção da elasticidade da informação, para qualquer oferta, deve-se proceder um desconto de no mínimo 10% admitindo-se, todas super estimadas; para a situação de negócio realizado, considera-se o valor da oferta.

- **Fator Transposição:** A transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

- **Fator Grandeza de Área:** É um fator de correção para sanear a influência das dimensões das áreas que podem acarretar valorização ou desvalorização aos mesmos, em função da influência destes parâmetros no aproveitamento do lote.

V.2 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

O presente trabalho é classificado como **"Grau II" quanto à fundamentação** da avaliação do imóvel e **"Grau III" quanto à precisão do valor do terreno**, conforme segue:

Tabela 4 da Norma – Graus de Fundamentação no Caso da Utilização do Tratamento por Fatores			**Pontos Mínimos**		
Item	**Pontos**	**Comentários**	**III**	**II**	**I**
1	3	Caracterização do imóvel avaliando, completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.	>= 3	>= 2	>= 1
2	3	Coleta de dados de mercado, características conferidas pelo autor do laudo.	>= 3	>= 2	>= 1
3	1	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 5 (cinco) elementos.	>= 3	>= 2	>= 1
4	2	Na identificação dos dados de mercado, apresentamos as informações relativas a todas as características dos dados analisados.	>= 3	>= 2	>= 1
5	3	Extrapolação não admitida.	>= 3	>= 2	>= 1
6	1	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores.	>= 3	>= 2	>= 1
Total	**13**	**Laudo Enquadrado no Grau II**	**>= 15**	**>= 9**	**>= 6**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

Tabela 6 da Norma - Graus de Precisão da Estimativa de Valor no Caso de Utilização de Tratamento por Fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	=<30%	30%-50%	>50%
Intervalo de Confiabilidade	**5,75%**		
Grau de precisão atingido	**Grau III**		

Tabela 7 da Norma – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias			Pontos Mínimos		
Item	Pontos	Comentários	III	II	I
1	2	Na estimativa do custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.	>= 3	>= 2	>= 1
2	2	O BDI adotado foi justificado.	>= 3	>= 2	>= 1
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	>= 3	>= 2	>= 1
Total	**6**	**Laudo Enquadrado no Grau II**	**>= 7**	**>= 5**	**>= 3**

Tabela 11 da Norma – Graus de Fundamentação no Caso da Utilização do Método Evolutivo			Pontos Mínimos		
Item	Pontos	Comentários	III	II	I
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo	>= 3	>= 2	>= 1
2	2	Na estimativa dos custos de reedição, atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	>= 3	>= 2	>= 1
3	2	O fator de comercialização foi justificado, atingimos o Grau II	>= 3	>= 2	>= 1
Total	**6**	**Laudo Enquadrado no Grau II**	**>= 8**	**>= 5**	**>= 3**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

VI - VALOR DO IMÓVEL

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que o **"Valor de Mercado Livre para Venda"** e o **"Valor de Liquidação Forçada"** do imóvel, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação – data base Fevereiro/2015, é de:

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA	**R$ 3.930.000,00**

(Três milhões, novecentos e trinta mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	**R$ 2.751.000,00**

(Dois milhões, setecentos e cinquenta e um mil reais)

VII - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é pautada pelas seguintes limitações e pressuposições relacionadas a seguir.

1. Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra livre de quaisquer ônus. A SENAPE não é uma empresa de consultoria jurídica, assim, eventuais comentários sobre a titularidade são feitos sob a ótica leiga, não tendo esta avaliação por finalidade confirmar quaisquer aspectos relativos à regularidade formal ou legal desse documento.
2. Para a elaboração do trabalho são utilizadas informações prestadas por terceiros. Apesar de todos os cuidados tomados, não nos é possível dar plena garantia quanto à veracidade das mesmas.
3. Presume-se que as informações fornecidas pelo cliente, bem aquelas contidas na documentação estejam corretas, não sendo de nossa competência atestar pela exatidão das mesmas. Na falta de informações exatas são feitas estimativas e aproximações. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações acima mencionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

4. Não foram realizados quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, o qual é presumido como adequado às condições do mercado local.

5. Não foram realizados estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação da presença de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao próprio meio ambiente. A SENAPE não possui "know-how" sobre fatores que possam afetar o meio ambiente ou a saúde, razão pela qual os valores aqui reportados não consideram esses aspectos. Reservamo-nos o direito de rever nossas conclusões caso venha a ser identificada alguma característica dessa natureza que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

6. É vedada a publicação, ainda que parcial, deste trabalho, que é dirigido ao cliente discriminado na capa, e a SENAPE não tem qualquer responsabilidade perante a terceiros que venham a assumir posições e ou tomar decisões com base em seu conteúdo.

7. Os responsáveis pela avaliação declaram não ter conhecimento de interesse, presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel objeto deste trabalho.

8. Os valores apresentados refletem as condições de mercado vigentes na data da avaliação, constituindo uma "fotografia" momentânea. Tendências positivas do mercado observado em períodos pretéritos não constituem fatores indicativos de sucessos futuros. Eventuais projeções apresentadas têm caráter meramente opinativo, e a SENAPE não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.

9. Ressalta-se o fato da confidencialidade das informações contidas no presente documento, principalmente no que diz respeito a transações efetuadas.

10. O laudo é considerado pela SENAPE - Serviço Nacional de Avaliações e Perícias Ltda. como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

VIII - ENCERRAMENTO

Pondo-se à disposição dos Srs. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2015

SENAPE
SERVIÇO NACIONAL DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CREA-SP 0640456

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ANEXO I

PESQUISA E MEMORIAL DE CÁLCULO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	Localização	Área Terreno (m²)	Área Frente (m)	Área Construída (m²)					
	AVALIANDO								
	Rua Las Vegas, nº 155 - Cond. Débora Cristina	880,00	20,00	822,26					

Nº	Localização	Área Terreno (m²)	Área Frente (m)	Preço Pedido Venda (R$)	Unitário Pedido (R$/m²)	Unitário Pedido c/ Fonte (R$/m²) 0,90	Informante / Contato	Telefone (017)
	COMPARATIVOS							
1	Cond. Débora Cristina	1.130,00		1.500.000,00	1.327,43	1.194,69	Redentora Imóveis - Sr. Cláudio	2139-1000
2	Cond. Débora Cristina	990,00		1.250.000,00	1.262,63	1.136,36	Condominium Imóveis - Sra. Fabíola	4009-3333
3	Cond. Débora Cristina	1.000,00		1.300.000,00	1.300,00	1.170,00	Condominium Imóveis - Sra. Fabíola	4009-3333
4	Cond. Village Santa Helena	784,00		1.000.000,00	1.275,51	1.147,96	Redentora Imóveis - Sr. Cláudio	2139-1000
5	Cond. Village Santa Helena	680,00		980.000,00	1.441,18	1.297,06	Redentora Imóveis - Sr. Cláudio	2139-1000
				Média =	**1.321,35**	**1.189,21**		

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

HOMOGENIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

Nº	Fatores de Ajuste					Valor Homog. (R$/m²)	Valor Saneado (R$/m²)
	Unitário Pedido c/ Fonte (R$/m²)	Localização	Área		Fator Total K		
Comparativos							
1	1.194,69	1,00	1,00		1,0000	1.194,69	1.194,69
2	1.136,36	1,00	1,00		1,0000	1.136,36	1.136,36
3	1.170,00	1,00	1,00		1,0000	1.170,00	1.170,00
4	1.147,96	1,00	1,00		1,0000	1.147,96	1.147,96
5	1.297,06	1,00	1,00		1,0000	1.297,06	1.297,06
					Média =	1.189,21	**1.189,21**

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

Laudo nº 1502-06 **fev/2015**

Tratamento da Amostra

Homogeneização	
Limite superior (+30%):	1.545,98
Limite inferior (-30%):	832,45
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²):	1.189,21

Saneamento	
Limite superior:	1.223,41
Limite inferior:	1.155,02
Amplitude do Intervalo de Confiança:	5,75%
Desvio Padrão:	64,27
Distr. "t" Student:	1,19
Coeficiente (Desvio/MAs):	5,40%
Número de elemetos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R$/m²):	**1.189,21**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

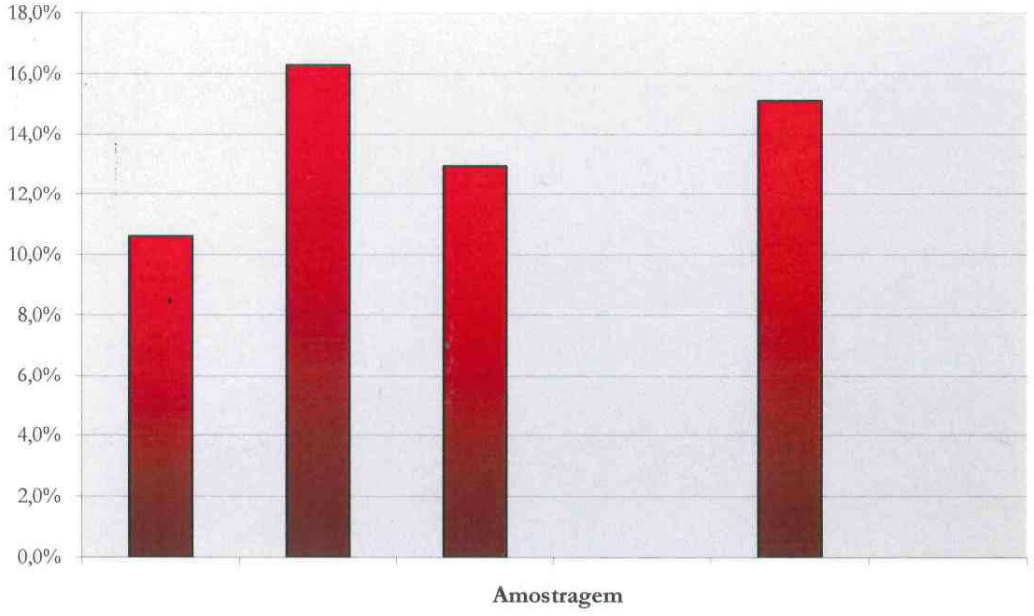
SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

Laudo nº 1502-06 fev/2015

Análise de Resíduos

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	1.194,69	1.321,35	126,66	10,6%
2	1.136,36	1.321,35	184,99	16,3%
3	1.170,00	1.321,35	151,35	12,9%
4	#REF!	1.321,35	#REF!	#REF!
5	1.147,96	1.321,35	173,39	15,1%
6	1.297,06	#REF!	#REF!	#REF!
Média de Resíduos Relativos				#REF!

Resíduos Relativos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

CÁLCULO - MÉTODO EVOLUTIVO

Valor Unitário Saneado (R$/m²)
1.189,21

COMPARATIVO DIRETO TERRENO

Endereço	Área do Terreno (m²)	Valor Unitário Saneado (R$/m²)	Fator de						Valor Unitário Saneado (R$/m²)	Valor de Mercado (R$)
Rua Las Vegas, nº 155 - Cond. Débora Cristina	880,00	1.189,21	1,0						1.189,21	1.046.509,00
										1.045.000,00

CONSTRUÇÕES

Denominação	Área Construída (m²)	R_8N	Fator de Padrão Construtivo	Custo Unitário (R$/m²)	Idade (anos)	Conservação	Vida Útil (anos)	Vida Útil (%)	Depreciação	Valor Unitário Atual (R$)	Valor de Mercado (R$)
Casa Padrão Luxo	822,26	1.169,24	2,890	3.379,10	21	c	60	35	0,8024	2.711,39	2.229.469,79
											2.230.000,00

Total = 3.275.000,00

Fator Comercialização: 1,20

Valor de Mercado para Venda = R$ 3.930.000,00

Fator de Liquidação Forçada: 0,70

Valor de Liquidação Forçada = R$ 2.751.000,00

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

SENAPE
Serviço Nacional de Avaliações e Perícias

ANEXO II

CÓPIA DA PLANTA DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.

PLANTAS BAIXAS - SITUAÇÃO PLANIMÉTRICA 01/

TITULO REGULARIZAÇÃO DE REFORMA E ACRÉSCIMO DE RESIDÊNCIA

LOCAL RUA LAS VEGAS, LOTE 15, QUADRA 03
CONDOMÍNIO DÉBORA CRISTINA, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

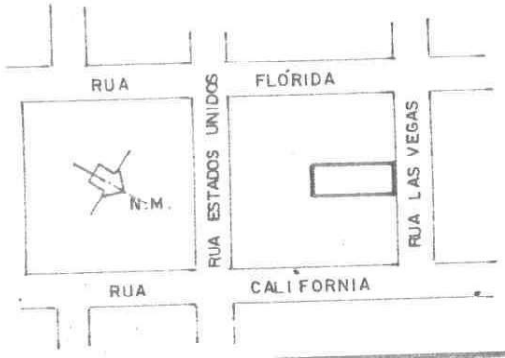
PROPR. ADIVALDO APARECIDO NEVES

ESCALA 1:100

DATA MARÇO / 94

CONDOMÍNIO DÉBORA (
PROJETO DE ACORDO COM /
DA CONVENÇÃO DO CONDO
ANALISADO POR: | DATA
02

SITUAÇÃO S/ ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PR
NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PA
P.M. NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRE

PROPRIETÁRIO

ÁREAS	M2
TERRENO	880,00
CONSTRUÇÃO	822,26
REGULARIZADO	
PAV. TÉRREO 353,82	
1º PISO 200,84	
① EDÍCULA (A DEMOLIR) 68,60 total	623,26
A REGULARIZAR	
PAV. INFERIOR 104,36	
2º PISO 163,24 total	267,60 ②
TOTAL GERAL A REGULARIZAR	267,60 ②

PROJETO E FISCALIZAÇÃO
ADIVALDO APARECIDO NEVES
ENGº CIVIL CREA 55873/D

A.R.T. 20346890

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/04/2018 às 16:36 , sob o número WSTA18701734091
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060110-49.2017.8.26.0002 e código 5A15230.