



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
3ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3831-4844, São Paulo-SP - E-mail: lapa3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min


ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico n°: 0022755-12.2000.8.26.0004
Classe - Assunto: Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Liquidação / Cumprimento / Execução
Exequente: Banco Santander (Brasil) S.A.
Requerido: Angelo Salvador Angelim e outro

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Certifico e dou fé que solicitei a averbação da penhora através do sistema Arisp, cumprindo o determinado às fls. 269. Certifico mais e finalmente que a penhora foi devidamente averbada, conforme cópias que seguem.

Nada Mais. São Paulo, 15 de fevereiro de 2019. Eu, ,
Walfrido Freire De Carvalho Neto, Coordenador.

274
Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0022755-12.2000.8.26.0004 e o código 040000003UC45.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por WALFRIDO FREIRE DE CARVALHO NETO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0022755-12.2000.8.26.0004 e o código 040000003UC45.

278

Protocolo nº: 716.806

Página nº 1

Certidão na última página

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
97.790

ficha
01.

[Handwritten signature]

São Paulo, 03 de janeiro de 1990

O APARTAMENTO Nº 83, localizado no 8º andar / do "EDIFÍCIO MARIA JOSÉ", situado na Rua Isabel Velho, nº 795, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, contendo a área privativa de 61,04m² e a área comum de 41,65m² (nesta incluída a área de 19,27m² relativa a uma vaga na garagem), com a área total de 102,69m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,3504% no terreno condominial e nas demais áreas comuns, cabendo a esse apartamento o direito a uma vaga na garagem / coletiva, em local indeterminado, para estacionamento de um carro de passeio, com auxílio de manobrista. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito e caracterizado na matrícula nº 67.546, deste Cartório. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal sob nºs - - - - - 076.005.0145-7/0146-5.

PROPRIETÁRIA:- ENGENHARIA MARCO LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Manoel de Paiva, nº 295, Vila Mariana, CGC nº 47.249.503/0001-69.

TÍTULO AQUISITIVO:- R.1/67.546, deste Registro

O Escrevente: *[Handwritten signature]*

A Escrevente Autorizada: *[Handwritten signature]*

[Handwritten signature]

R.1/97.790 - Por instrumento particular de venda e compra / de 10 de novembro de 1989, com força de escritura pública, a proprietária transmitiu a ÂNGELO SALVADOR ANGELIM, bancário, e sua mulher CREUNICE DE FÁTIMA BERTOLDO ANGELIM, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, cujo pacto antenupcial acha-se registrado sob nº 7.477, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capivari, neste Estado, CIRG nºs 11.291.526-SP e - - - - - 13.752.611-SP, CIC nº 016.504.778-05, residentes e domici--
- continua no verso-

279
+

matrícula
97.790

ficha
1
versão

liados nesta Capital, na Rua Ivorne, nº 41, aptº 08, Lauza-
ne Paulista, o imóvel matriculado, pelo valor de - - - - -
NCZ\$ 331.724,00. São Paulo, 03 de janeiro de 1990. O Escre-
vente: Declaro Hede 10-26. A Escrevente
Autorizada: Ángelo Bertoldo Angelim.

R.2/97.790 - Pelo mesmo instrumento particular atrás mencio-
nado, os atuais proprietários, ÂNGELO SALVADOR ANGELIM e sua
mulher CREUNICE DE FÁTIMA BERTOLDO ANGELIM, através qualifica-
dos, deram o imóvel matriculado, em primeira e especial hipo-
teca, a favor do BANCO AMÉRICA DO SUL S/A, com sede neste Ca-
pital, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 2.020, CGC nº
61.230.165/0001-44, para garantir a dívida de NCZ\$ - - - - -
231.902,00, correspondente a um financiamento enquadrado nas
normas do S.F.H., que deverá ser amortizada em 180 presta-
ções mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com
o sistema de amortização da Tabela Price, às taxas de juros
anuais nominal de 10,50% e efetiva de 11,02%, e reajustáveis
pelo Plano de Equivalência Salarial, por categoria profissio-
nal, correspondendo a primeira delas, na data do título, a /
NCZ\$ 3.426,35, já incluídos principal, juros e demais encar-
gos, com vencimento para o dia 10 de dezembro de 1989. O va-
lor estimativo do imóvel hipotecado é de NCZ\$ 339.000,00. As
partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas,
condições e encargos previstos no eludido instrumento parti-
cular. São Paulo, 03 de janeiro de 1990. O Escrevente: Declaro Hede 10-26. A Escrevente Auto-
rizada: Ángelo Bertoldo Angelim.

MA

Av-3. Protocolo nº 682.203, em 26/04/2017. PENHORA. Conforme certidão expedida

Continua na ficha 02

280
X

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Protocolo nº: 716.806

Página nº 3
Certidão na última página

matrícula
97.790

ficha
02

**8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO**

CNS/CNJ: 11374-6

São Paulo, 28 de abril de 2017

em 21 de março de 2017, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa, desta Comarca, nos autos nº 0034556-80.2004.8.26.0004, da ação de cobrança de despesas condominiais que tem como exequente o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA JOSÉ, CNPJ nº 62.029.871/0001-95, e como executado, ROBERTO DELGADO, CPF nº 859.673.868-15, o IMÓVEL, de propriedade de Ângelo Salvador Angelim e sua mulher Creunice de Fátima Bertoldo Angelim, foi PENHORADO, nos termos da decisão proferida em 06 de setembro de 2016, que reconheceu a natureza "propter rem" da obrigação, cujo valor da causa é de R\$ 1.464,00 (um mil quatrocentos e sessenta e quatro reais), tendo sido nomeado depositário, Roberto Delgado. São Paulo, SP, 28 de abril de 2017. Analisado por Ruth Rodrigues Mussulini - escrevente e conferido por Dorali Iglesias de Carvalho - autorizada.

[Assinatura]
Joelcio Escobar - oficial

Av-4. Protocolo nº 716.806, em 15/01/2019. PENHORA. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 15 de janeiro de 2019, sob protocolo PH000246849, o IMÓVEL foi PENHORADO, em 04 de dezembro de 2001, nos autos da ação de execução 0022755-12.2000.8.26.0004-2, da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa, desta Comarca, que tem como exequente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/1417-14; como executados: ANGELO SALVADOR ANGELIM, CPF nº 016.504.778-05 e CREUNICE DE FATIMA BERTOLDO ANGELIM, CPF nº 879.927.959-20; como valor da dívida: R\$2.688.963,38 (dois milhões seiscentos e oitenta e oito mil novecentos e sessenta e três reais e trinta e oito centavos), e como depositários: os Executados. São Paulo, SP, 11 de fevereiro de 2019. Analisado e editado por Ruth Rodrigues Mussulini - escrevente.
Selo digital.1137463210716806D2488719F

[Assinatura]
Neuza A. P. Escobar - substituta

281
X**Protocolo nº: 716.806****Página nº 4**
Certidão na última página**Protocolo nº 716.806**

CERTIFICO que nada mais consta desta matrícula. **CERTIFICO**, ainda, que o imóvel objeto da presente certidão, pertence a esta Serventia desde 15/05/1939. **CERTIFICO, FINALMENTE**, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. São Paulo, SP, **11 de fevereiro de 2019.**

O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADO DIGITALMENTE)

Apenas para os fins do item 59, letra "c", do Capítulo XIV, das NSCGJ, válida por 30 (trinta) dias, deverá ser contada da data da assinatura digital, sem importar reserva de prioridade.



1137463910716806WWM50219Z

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

CHAVE: 9709-f116-db6f-4ba3-e233-020a-70aa-cf7f

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA - COMARCA DA CAPITAL - ESTADO DE SÃO PAULO.

298
A

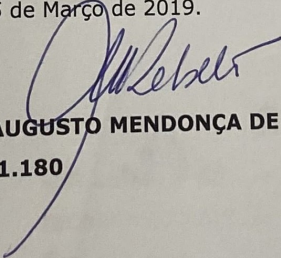
EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA

PROCESSO Nº. 0022755-12.2000.8.26.0004

BANCO SANTANDER BRASIL S.A., por seu advogado e bastante procurador infra-assinado, já qualificado nos autos da presente ação que move em face de **ANGELO SALVADOR ANGELIM**, em curso perante essa E. Vara e seu r. Cartório, vem respeitosamente à presença de V. Exa., requer e expor o que segue a este D. Juízo.

Haja vista o lapso temporal, requer este ora peticionante credor hipotecário a intimação da perita nomeada, para que a mesma apresente a avaliação do bem imóvel.

Termos em que
Pede deferimento.
São Paulo 25 de Março de 2019.


EDUARDO AUGUSTO MENDONÇA DE ALMEIDA
OAB/SP 101.180

PT_01 0002 0001 28006913-9)

004 3 FUMJ.19.01135049-9 250319 1825 68

ADVOGADOS:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
3ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 3831-4844, São Paulo-SP - E-mail: lapa3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

289
[Handwritten signature]

DECISÃO

Processo Físico nº:
Classe - Assunto

0022755-12.2000.8.26.0004

Exequente:
Requerido:

Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Liquidação /
Cumprimento / Execução
Banco Santander (Brasil) S.A.
Angelo Salvador Angelim e outro

CONCLUSÃO

EM 30 DE ABRIL DE 2019, FAÇO ESTES AUTOS CONCLUSOS À MM. JUÍZA DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA, DRA. ADRIANA GENIN FIORE BASSO.

EU, *[Handwritten signature]* (Igor Machado de Azevedo Bossonaro), escrevente, digitei.

Vistos.

Fls 288: Intime-se a Sra. Perita Judicial para que seja apresentada a avaliação do imóvel.

Intime-se.

São Paulo, 30 de abril de 2019.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Adriana Genin Fiore Basso

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

DATA
Em 30 de 04 de 19
recebi estes autos em Cartório
Eu. *[Handwritten signature]* Escr.. subscr

Engenheira Andréa Alexandra Cardoso Lima
Avaliações e Perícias de Engenharia

Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa

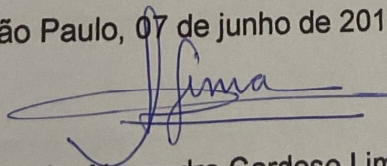
296
A.

Processo nº: 0022755-12.2000.8.26.0004 (004.00.022755-6)

Andréa Alexandra Cardoso Lima, engenheira, pós-graduada em Perícias de Engenharia e Avaliações, perita judicial nomeada nos autos da Ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Liquidação / Cumprimento / Execução, movida por Banco Santander (Brasil) S.A., em face de Angelo Salvador Angelim e outro, tendo concluído todas as diligências e averiguações necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

LAUDO PERICIAL

São Paulo, 07 de junho de 2019.



Andréa Alexandra Cardoso Lima
Engenheira

Engenheira Andréa Alexandra Cardoso Lima
Avaliações e Perícias de Engenharia

CAPÍTULOS DO PRESENTE LAUDO

277
A.

- 1- PRELIMINARES
- 2- VISTORIA
- 3- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
- 4- DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO
- 5- DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO
- 6- AVALIAÇÃO
- 7- CONCLUSÃO

Valor de venda do **apartamento N°83** e sua respectiva **vaga de garagem**

objeto da matrícula N°97.790 / 8° C.R.I.

EDIFÍCIO MARIA JOSÉ

RUA ISABEL VELHO, N°795

FREGUESIA DO Ó, CEP 02733-110 – SP

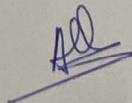
Valor do imóvel = R\$211.221,00

(Duzentos e onze mil e duzentos e vinte e um reais)

Em junho de 2019

8- CONSIDERAÇÕES FINAIS

9- ENCERRAMENTO



1- PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO" do imóvel em questão de acordo com o levantamento físico e pesquisa de mercado. Trata-se de uma Ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Liquidação / Cumprimento / Execução, movida por Banco Santander (Brasil) S.A., em face de Angelo Salvador Angelim e outro. Nos autos às fls.233, a signatária foi honrada com a nomeação de perita judicial para proceder à avaliação do imóvel penhorado, objeto da matrícula nº97.790 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls.278/280).

2- VISTORIA

Esgotado todos os recursos para localização dos requeridos Sr. Angelo Salvador Angelim e outro e seus representantes, a signatária esteve no local do imóvel avaliando em 01/06/2019 às 8:00h quando então foi recebida pelo Sr. Roberto Delgado, morador do imóvel avaliando, e foi acordado o agendamento da vistoria do imóvel para 03/06/2019 às 8:30h.

Após o estudo acurado da matéria procedeu a signatária à vistoria do imóvel avaliando em 03/06/2019 às 08:30h onde esteve presente o Sr. Roberto Delgado e observou-se a situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à presente lide conforme documentação fotográfica com 41 fotos - ANEXO 6.

A visita ao entorno da área do imóvel avaliando para obter os imóveis semelhantes em oferta de venda também fez parte da pesquisa mercadológica.

3- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

Engenheira Andréa Alexandra Cardoso Lima
Avaliações e Perícias de Engenharia

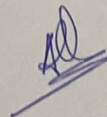
O imóvel avaliando, **apartamento nº83**, localizado no 8º andar do Edifício Maria José e sua respectiva vaga na garagem coletiva, em local indeterminado, para estacionamento de um carro de passeio, com auxílio de manobrista; situado na Rua Isabel Velho nº795, no quarteirão completado pelas ruas Brito Peixoto, Baião Parente, Avenida Itaberaba e Rua Valentim de Barros, no 4º Subdistrito Nossa Senhora do Ó, Freguesia do Ó, São Paulo, zona urbana nesta Capital, CEP 02733-110, conforme configurado nos recortes do ANEXO 1 - Mapa de Localização Google Maps e ANEXO 2 - Croqui do local segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

O imóvel está inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal de São Paulo, como contribuinte nº076.005.0264-1, conforme demonstrado no ANEXO 3 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019 e a Planta Genérica de Valores de 2013 da Prefeitura do Município de São Paulo divulga seu respectivo índice fiscal.

Ainda segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo e a atual lei de zoneamento de São Paulo, Lei 16.402/16, conforme demonstrado no ANEXO 4 - Zoneamento da Região onde o imóvel está inserido pertence ao perímetro da ZEU (Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana), ou seja, são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Nas proximidades há transporte público com linhas regulares que transportam passageiros ao centro da cidade e a outros bairros e vice-versa. Apresenta bom gabarito viário e pavimentação asfáltica distando cerca de 13km do polo central

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805



299
A

ADVOGADOS:

Engenheira Andréa Alexandra Cardoso Lima
Avaliações e Perícias de Engenharia

da cidade (Praça da Sé).

Freguesia do Ó é um bairro localizado na zona noroeste do município de São Paulo e possui fácil acesso considerando a proximidade com as Avenidas Santa Marina, Nossa Senhora do Ó, Paula Ferreira, Miguel Conejo, João Paulo, Inajar de Souza, Edgar Facó e Itaberaba e também das Marginais Tietê e Pinheiros, as quais facilitam o acesso a todas as regiões da cidade. As rodovias dos Bandeirantes, Anhanguera e Castelo Branco também estão muito próximas.

O trecho da Rua Isabel Velho onde está o Edifício Maria José apresenta topografia moderadamente inclinada e características residenciais (sobrados) com construções de padrão construtivo simples a médio e dispõem de todos os melhoramentos públicos e serviços de infraestrutura urbana essenciais como pavimentação, calçadas, guias e sarjetas, iluminação pública, as redes elétrica, hidráulica, esgoto, pluvial, telefônica e coleta de lixo.

Nas proximidades há comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, posto de combustível, posto de saúde, hospital, creche, escolas públicas e particulares, bancos, pontos de ônibus e de taxi e um grande contingente de prestadores dos mais variados serviços.

4- DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Os apartamentos do Edifício Maria José destinam-se a fins residenciais e as vagas de estacionamento são distribuídas (livremente por ordem de chegada) entre o térreo do edifício (vagas cobertas e descobertas) (fotos 14, 23 a 26) e o subsolo (não foi fotografado).

O Edifício está implantado em terreno acima do nível da rua, de formato irregular com 73,00m de testada e área de 910m², aparentando ser seco para receber

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

300
A.

IO PAGADOR

1/2018

o beneficiário
1893-7

176967-5

umento

10,73

atimento

to

cação mecânica

000134073

2018

beneficiário
1893-7

176967-5

umento

1,73

atimento

1 pensação
ção Mecânica

301
A

construção de qualquer porte obedecidas evidentemente as posturas municipais. O edifício está erigido recuado do alinhamento da rua e afastado das laterais do andar, possui 11 (onze) pavimentos superiores, sendo 4 (quatro) unidades por andar, servidos por um elevador social e um elevador de serviço da marca Schindler. Vide fotos 02 a 05.

As fachadas com pintura a látex, caixilhos de alumínio, portões em ferro e alumínio. Áreas externas com piso tipo pedra. Vide fotos 02 a 05 e 08 a 10.

A entrada social com porta de vidro, piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas e também com pintura látex. Vide fotos 08 a 14.

O hall dos andares (vistoriado o 8º pavimento) com piso revestido em madeira, paredes e forro em gesso com pintura látex. Vide fotos 27 e 28.

O Edifício Maria José possui salão de festas com área reservada para churrasco (fotos 15 a 22), portaria com câmeras de vigilância e interfone (fotos 08 a 10).

Sua construção data aproximadamente 30 anos, aparentando idade aproximada de 25 anos e seu estado de conservação necessitando de reparos simples (E).

5-DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

De acordo com a matrícula nº97.790 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls.278/280) o imóvel avaliando, o **apartamento nº83**, localizado no 4º andar do Edifício Maria José, situado na Rua Isabel Velho, nº795, no 4º Subdistrito – Nossa Senhora do Ó, Freguesia do Ó, contendo a área privativa de 61,04m² e a área comum de 41,65m²; (neste incluída a área de 19,27m² relativa a uma vaga na garagem), com a área total de 102,69m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,3504% no terreno condominial e nas demais áreas comuns, cabendo a esse apartamento o direito a uma vaga na garagem coletiva,

inâmica.

CIBO DO PAGA
mento
21/09/2018
ia/Código benefici
0349/01893-7

úmero
76/10076967-5
r do Documento
1.340,73

ontos/Abatimento

/Multa

Cobrado

Identificação

40000

/09/2018

digo ben

9/0189

ro

00769

Docum

340,7

/Abatim

302
A

em local indeterminado, para estacionamento de um carro de passeio, com auxílio de manobrista.

O apartamento possui sala para dois ambientes (fotos 32 a 35), 2 (dois) dormitórios (não foi permitido fotografar), banheiro (1) (fotos 36 e 37), cozinha, área de serviço (lavanderia) (fotos 38 e 39), dormitório (3) de serviço (foto 40) e banheiro (2) de serviço (foto 41).

A sala e os dormitórios (1) e (2) possuem piso em madeira (tabuas largas), o dormitório (3) de serviço possui piso em carpete. As paredes e forro com pintura látex. Ressalta-se que não foi permitido fotografar os dormitórios (1) e (2).

O banheiro (1) e o banheiro (2) de serviço, a cozinha e a área de serviço possuem piso em cerâmica comum e paredes revestidas em azulejos até o teto de padrão comercial.

As esquadrias (caixilhos e venezianas) de alumínio.

As instalações elétricas completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, incluindo pontos para telefone e televisão.

As instalações hidráulicas completas com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria.

Classificação do apartamento: Padrão Médio com elevador

Idade aproximada da construção: 30 anos

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples (E)

6- AVALIAÇÃO

A metodologia empregada em Perícias Judiciais e na Engenharia de Avaliações baseia-se nos preceitos das Normas de Avaliações de Bens da Associação

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

AD
7

DO PAGADOR

9/2018
go beneficiário
01893-7

076967-5
cumento
40,73

Abatimento

ado

ticação mecânica

00013407

1/2018
o beneficiário
1893-7

176967-5
cumento
0,73

catimento

o

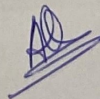
mpens
ação Me

303
A

Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais ;
NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos; Norma para Avaliação de
Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2011 em vigor e os coeficientes do estudo "Valores
de Edificações de Imóveis Urbanos" publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006.
Determinam ainda as "Normas 2004" publicadas no DOE – Poder Judiciário
(04/novembro/2004), elaborada pela Comissão de Peritos nomeada pela
Portaria CAJUFA nº01/2003, com o objetivo de revisar e atualizar as Normas/75,
recomendam no Capítulo 6 o sub item 6.1.1 transcrito a seguir: "Havendo
disponibilidade mínima de 3 (três) elementos comparativos diretos no mesmo
edifício da unidade avalianda, consideram-se atendidas as necessidades
básicas para a avaliação do imóvel."

Para a avaliação do imóvel será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO, que
consiste em uma pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a
determinação do VALOR JUSTO do imóvel avaliando, cuja definição é a
seguinte: "O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma
propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as
condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor
procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e
assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos."

Na pesquisa mercadológica, o que se pretende é a composição de uma amostra
representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto
quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência
disponível. Sobre os elementos coletados em oferta foi aplicado o fator de
elasticidade nos negócios igual a 10% (dez) mais o fator de adequação ao
obsoleto e ao estado de conservação correspondente a cada elemento da



DO PAGADOR

09/2018

igo beneficiário
3/01893-7

o
0076967-5

Documento

340,73

/Abatimento

ta

rado

nticação mecân

0001340

9/2018

ço beneficiário

01893-7

076967-5

Documento

40,73

/Abatimento

do

pesquisa. Determinam ainda as normas que após o cálculo do valor médio sejam descartados os valores discrepantes assim entendidos aqueles que estiverem 30% (trinta) acima e abaixo da média.

Considerando que a referida pesquisa de mercado obteve 6 (seis) elementos comparativos diretos em oferta no mesmo Edifício Maria José onde situa-se a unidade avalianda, após o tratamento por fatores, se conclui que todos os elementos apresentados são aproveitáveis, obtendo-se como valor médio saneado R\$3.462,64/m² e aplicando-se a área útil de 61m² do apartamento avaliando tem-se o **valor de venda do apartamento nº83 e sua respectiva vaga de garagem** em números redondos igual a:

$$R\$3.462,64/m^2 \times 61m^2 = R\$211.221,00$$

(Duzentos e onze mil e duzentos e vinte e um reais)
Em junho de 2019

Elementos Comparativos

Elemento 01

Local: Rua Isabel Velho 795 – Edifício Maria José

Descrição: dois dormitórios; uma vaga de garagem.

Estado de conservação: Entre regular e necessitando reparos simples (D)

Imóvel com piso cerâmico, armários planejados na cozinha e no dormitório.

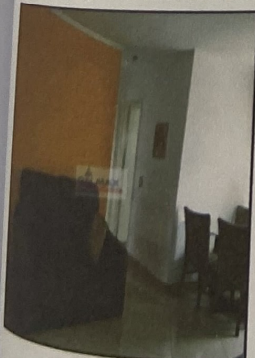
Área útil= 61m²

Valor da oferta: R\$ 285.000,00

Fonte de informação: GN MAX Imobiliária – (11) 3933 2430

<<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-sao-vicente-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS285000-id-1827215481/>>

<<https://www.gnmax.com.br/imovel/apartamento-para-venda-em-freguesia-do-o/AP2312-GNMA>>



Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

304
↑

DO PAGADOR	
09/2018	
igo beneficiário	9/01893-7
ro	
10076967-5	
Documento	340,73
s/Abatimento	
ilita	
brado	

0000134073	
09/2018	
igo beneficiário	9/01893-7
o	
0076967-5	
Documento	340,73
/Abatimento	

9

Elemento 02

Local: Rua Isabel Velho 795 – Edifício Maria José

Descrição: dois dormitórios; uma vaga de garagem.

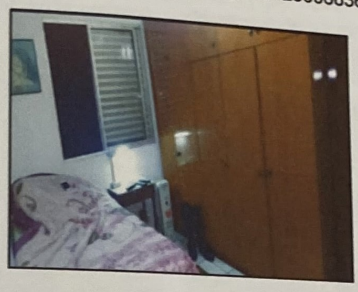
Estado de conservação: Entre regular e necessitando reparos simples (D)

Imóvel com piso cerâmico, armários na cozinha e nos dormitórios.

Área útil= 61m2
Valor da oferta: R\$ 280.000,00

Fonte de informação: Adriana Vidoi Barboza Capeloci – (11) 4750 7138
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS280000-id-1040971216/?_branch_match_id=642500683635063947

305
A



Elemento 03

Local: Rua Isabel Velho 795 – Edifício Maria José

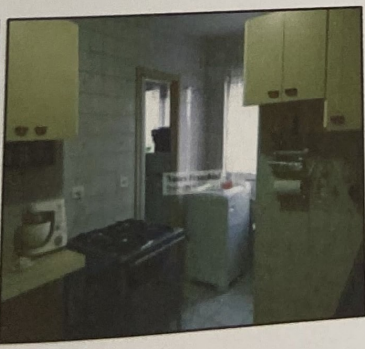
Descrição: dois dormitórios; uma vaga de garagem.

Estado de conservação: Entre regular e necessitando reparos simples (D)

Imóvel com piso de madeira, armários na cozinha e nos dormitórios.

Área útil= 61m2
Valor da oferta: R\$ 310.000,00

Fonte de informação: Nunes Franchini Imóveis Ltda – (11) 4750 5984
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS310000-id-1042355817/?_branch_match_id=642500683635063947



DO PAGADOR	
09/2018	Idigo beneficiário
09/01893-7	
10076967-5	Documento
.340,73	
	/Abatimento

0000134073
09/2018
Idigo beneficiário
09/01893-7
10076967-5
Documento
340,73
/Abatimento

Elemento 04

Local: Rua Isabel Velho 795 – Edifício Maria José

Descrição: dois dormitórios; uma vaga de garagem.

Estado de conservação: Entre regular e necessitando reparos simples (D)

Imóvel com piso cerâmico.

Área útil= 61m²

Valor da oferta: R\$ 310.000,00

Fonte de informação: A.F. de Andrade Imobiliária (11) 3975 3713 / 94736 3169
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS310000-id-56117321/?_branch_match_id=642500683635063947



Elemento 05

Local: Rua Isabel Velho 795 – Edifício Maria José – 6º andar

Descrição: dois dormitórios; uma vaga de garagem.

Estado de conservação: Entre regular e necessitando reparos simples (D)

Imóvel não possui armários.

Área útil= 61m²

Valor da oferta: R\$ 310.000,00

Fonte de informação: MF Participações imobiliárias – (11) 3562 4514

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS310000-id-1042700536/?_branch_match_id=642500683635063947



306
A

ica.

O DO PAGADOR	
to	1/09/2018
ódigo beneficiário	49/01893-7
ero	10076967-5
o Documento	1.340,73
os/Abatimento	
ulta	
brado	
articulação mecânica	
0000134073	
09/2018	
lgo beneficiário	3/01893-7
o	0076967-5
Documento	340,73
/Abatimento	
a	
ado	
omper	
icação	

AC

Engenheira Andréa Alexandra Cardoso Lima
Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento 06

Local: Rua Isabel Velho 795 – Edifício Maria José – 5º andar

Descrição: dois dormitórios; uma vaga de garagem.

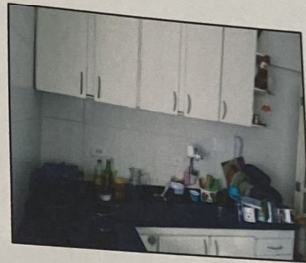
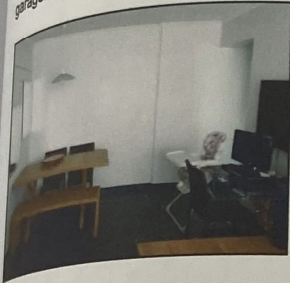
Estado de conservação: Entre regular e necessitando reparos simples (D)

Imóvel recentemente reformado.

Área útil= 61m²

Valor da oferta: R\$ 330.000,00

Fonte de informação: A.F. de Andrade Imobiliária (11) 3975 3713 / 94736 3169
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS330000-id-78038770/?_branch_match_id=642500683635063947



307
A

Nome do Pagador	
Data	1/09/2018
Código beneficiário	49/01893-7
Valor	10076967-5
Código Documento	1.340,73
Abatimento	
Outros	
Valor cobrado	
Abatimento mecânico	
Valor líquido	10000134073
Data	09/2018
Código beneficiário	9/01893-7
Valor	0076967-5
Código Documento	340,73
Abatimento	
Outros	
Valor líquido	
Abatimento mecânico	
Valor líquido	

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

Homogeneização dos elementos comparativos

Situação Paradigma		Zona nº	2	F. oferta	0,9	Área útil	61,00	lde aval.	30	Conserv.	e	
Idade		Idade	60	Residual	0,2	Padrão constr.	med. c/e	V médio	1,926	I.F. aval.	Vagas	
						R8-N(maio/19)	1.390,03	%	50,0%	K	Foc aval.	
											1	
											0,6096	
Imóvel												
Construção												
E.C.	R\$ Vi	I.F.	Área útil	Idade	Conserv.	Vagas	V adot	%	K	Foc	Vu(l)	ver.1
1	285.000,00	612,00	61,00	20	d	1	1,926	33%	0,718	0,7744	3.310,07	ok
2	280.000,00	612,00	61,00	20	d	1	1,926	33%	0,718	0,7744	3.252,00	ok
3	310.000,00	612,00	61,00	15	d	1	1,926	25%	0,776	0,8208	3.396,89	ok
4	310.000,00	612,00	61,00	20	d	1	1,926	33%	0,718	0,7744	3.600,43	ok
5	310.000,00	612,00	61,00	20	d	1	1,926	33%	0,718	0,7744	3.600,43	ok
6	330.000,00	612,00	61,00	15	d	1	1,926	25%	0,776	0,8208	3.616,05	ok
Vi avaliando		Vu (l)	Área útil									
211.221		3.462,64	61,00									
			3.462,64	Média								
			2423,85	0,7								
			4501,44	1,3								

Endereço Eletrônico: andreacclima@hotmail.com
 Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

Handwritten signature

13 200

DO PAGADOR

1/09/2018
 idigo beneficiário
 19/01893-7

ro
 10076967-5

Documento
 1.340,73

s/Abatimento

ulta

brado

ntificação mecânica

1000134073

09/2018

lgo beneficiário
 9/01893-7

ro
 0076967-5

Documento
 340,73

s/Abatimento

ta

rado

Compen

ntificação M

7 - CONCLUSÃO

Concluímos, portanto que o valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, com base nos cálculos anteriores, resulta em números redondos:

Valor de venda do **apartamento N°83** e sua respectiva **vaga de garagem** objeto da matrícula N°97.790 / 8° C.R.I.

EDIFÍCIO MARIA JOSÉ

RUA ISABEL VELHO, N°795

FREGUESIA DO Ó, CEP 02733-110 - SP

Valor do imóvel = R\$211.221,00

(Duzentos e onze mil e duzentos e vinte e um reais)

Em junho de 2019

8 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

As observações, comentários e documentação fotográfica contidos neste presente Laudo representam exclusivamente às constatações obtidas no dia 03/06/2019 quando foi realizada a vistoria no imóvel avaliando.

9 - ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo que se compõe de 40 (quarenta) folhas impressas e numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e última, que estão datadas e assinadas.

ANEXOS:

ANEXO 1 - Mapa de Localização Google Maps

ANEXO 2 - Croqui do local segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

309
A

DO PAGADOR

1/09/2018
Número beneficiário
19/01893-7

10076967-5

Documento
1.340,73

Abatimento

ulta

brado

certificação mecânica

40000134073

1/09/2018
Número beneficiário
19/01893-7

10076967-5

Documento
1.340,73

Abatimento

ulta

brado

Compensação

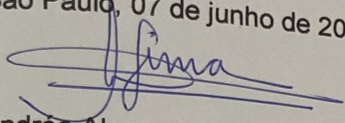
nticação Mecânica

Engenheira Andréa Alexandra Cardoso Lima
Avaliações e Perícias de Engenharia

- ANEXO 3 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019
- ANEXO 4 - Zoneamento da Região
- ANEXO 5 - Vista Aérea Localização Google Mapas
- ANEXO 6 - Documentação Fotográfica com 41 fotos

310
A

São Paulo, 07 de junho de 2019.



Andréa Alexandra Cardoso Lima
Engenheira

DO PAGADOR

1/09/2018
Número beneficiário
19/01893-7

10076967-5
Documento
1.340,73

Abatimento

ulta

brado

nticação mecânica

40000134073

09/2018
Número beneficiário
9/01893-7

10076967-5
Documento
340,73

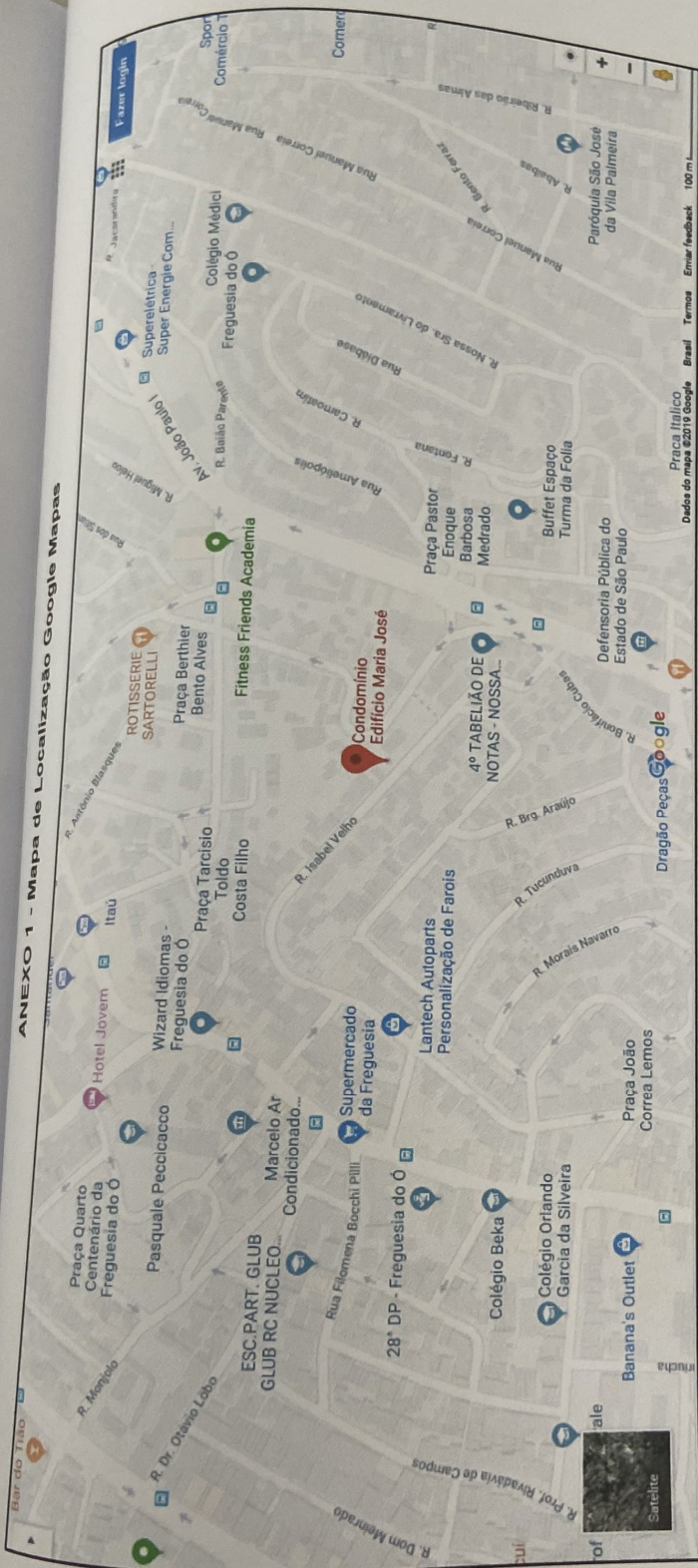
Abatimento

lta

brado

Compens
nticação M

ANEXO 1 - Mapa de Localização Google Maps



<[https://www.google.com.br/maps/place/Condom%C3%ADnio+Edif%C3%ADcio+Maria+Jos%C3%A9+R.+Isabel+Veilho,+795+-Freguesia+do+O%C3%93,+S%C3%A3o+Paulo+-+SP,+02733-110/@-23,4940252,-46.6934461,17z/data=!4m5!3m4!1s0x94cef84db73da1f3:0x2308f790879deb218m2!3d-23.4942072!4d-46.6937894?hl=pt-BR](https://www.google.com.br/maps/place/Condom%C3%ADnio+Edif%C3%ADcio+Maria+Jos%C3%A9+R.+Isabel+Veilho,+795+-Freguesia+do+O%C3%93,+S%C3%A3o+Paulo+-+SP,+02733-110/@-23,4940252,-46,6934461,17z/data=!4m5!3m4!1s0x94cef84db73da1f3:0x2308f790879deb218m2!3d-23.4942072!4d-46.6937894?hl=pt-BR)> acesso em 30 mai. 19.

16

Endereço Eletrônico: andreaacilima@hotmail.com
 Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

O DO PAGADOR

to
 1/09/2018
 ódigo beneficiário
 49/01893-7

ero
 /10076967-5
 o Documento
 1.340,73
 os/Abatimento

ulta

obrado

Intencão mecânica

4000013407

o
 1/09/2018
 ódigo beneficiário
 49/01893-7

ero
 10076967-5
 o Documento
 1.340,73

os/Abatimento

ulta

brado

Compe

Intencão

ANEXO 2 - Croqui do local segundo o Mapa Digital da Cidade de São Paulo



<<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/DownloadCroqui.aspx?setor=076&quadra=005>> acesso em 30 mai.19.

Endereço Eletrônico: andreaacilma@hotmail.com
 Telefones: (11) 9 8259 6539; (11) 3932 7805

17 ³¹²
[Handwritten signature]

NOME DO PAGADOR	
data	1/09/2018
Código beneficiário	49/01893-7
numero	/10076967-5
numero Documento	1.340,73
valor/Abatimento	
multa	
valor cobrado	
valor de abatimento mecânico	

40000134073	
data	1/09/2018
Código beneficiário	49/01893-7
numero	10076967-5
numero Documento	1.340,73
valor/Abatimento	
multa	
valor cobrado	

Compensação
 de Abatimento Mecânico

ANEXO 3 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

313
A



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 076.005.0264-1

Local do Imóvel:
R ISABEL VELHO, 795 - AP 83 E VG
ED MARIA JOSE CEP 02733-110
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ISABEL VELHO, 795 - AP 83 E VG
ED MARIA JOSE CEP 02733-110

Contribuinte(s):
CPF 016.504.778-05 ANGELO SALVADOR ANGELIM
CPF 859.673.868-15 ROBERTO DELGADO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	910	Testada (m):	73,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0235
Área total (m²):	910		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	103	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	272	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1989		

Valores de m² (R\$):

de terreno:	756,00
de construção:	1.607,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

de área incorporada:	21.039,00
de área não incorporada:	0,00
de construção:	115.865,00
Base de cálculo do IPTU:	136.904,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/08/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 30/05/2019
Número do Documento: 2.2019.001125980-2
Solicitante: ANDREA ALEXANDRA CARDOSO LIMA (CPF 175.857.928-59)

30 DO PAGADOR

11/09/2018
Código beneficiário
349/01893-7

10076967-5
1.340,73

Multa

Cobrado

Autenticação mecânica

40000134073

1/09/2018
Código beneficiário
49/01893-7

10076967-5
1.340,73

Abatimento

Multa

Cobrado

Compensação
Autenticação Mecânica

ANEXO 4 – Zoneamento da Região

Mapa Digital da Cidade de São Paulo

ZONAMENTO		
Símbolo	Descrição	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MOU	L 16050/2014

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016		Valor
Descrição		
ZONA DE USO (a)		ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO		0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)		4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²		0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²		0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)		NA
RECULO MÍNIMO - FRENTE (l)		NA
RECULO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m		NA

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#> acesso em 30 mai. 19.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
 Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

19/5
 814

PAGADOR	
2018	beneficiário
1893-7	
6967-5	umento
1,73	atimento

0134073

18	neficiário
13-7	
67-5	ento
3	ento

nsação
 mecânica

ANEXO 5 – Vista Aérea Localização Google Maps



<<https://www.google.com.br/maps/place/Condom%C3%ADnio+Edif%C3%ADcio+Maria+Jos%C3%A9+-+R.+Isabel+Velho,+795+-+Freguesia+do+S%C3%A3o+Paulo+-+SP,+02733-110/@-23.4941616,-46.6936819,167m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x94cef84db73da1f3:0x2308f7b90879deb218m2!3d-23.4942072!4d-46.6937894?hl=pt-BR>> acesso em 02 jun. 19.

[Handwritten signature]

20 3/5
A

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539, (11) 3932 7805

0/2018	o beneficiário	1893-7
176967-5	documento	0,73
	tratamento	
	ção mecâ	
0134		
18	neficiário	3-7
67-5	ento	3
	ento	

316
A

ANEXO 6 - Documentação Fotográfica com 41 fotos



Foto 01: Identificação da **Rua Isabel Velho** onde se localiza o imóvel avaliando.



Foto 02: Vista do **Edifício Maria José** onde se localiza o imóvel avaliando apartamento nº83 situado na **Rua Isabel Velho nº795**.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

IO PAGADOR
9/2018
Beneficiário
1893-7
76967-5
imento
0,73
atimento
ção mecânica
0134073
18
Beneficiário
33-7
67-5
ento
3
ento
sação
Mecânica

317
A.



Foto 03: Vista da identificação na portaria do Edifício Maria José na Rua Isabel Velho nº795.



Foto 04: Vista da portaria e dos acessos às garagens do subsolo do Edifício Maria José localizado na Rua Isabel Velho nº795.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

NO PAGADOR

9/2018
o beneficiário
01893-7

76967-5
cumento
10,73

batimento

ação mecânica

0134073

18
neficiário
93-7

67-5
ento
3

ento

nsação
mecânica

Engenheira Andréa Alexandra Cardoso Lima
Avaliações e Perícias de Engenharia

318
A



Foto 05: Vista do acesso à garagem no térreo do Edifício Maria José localizado na Rua Isabel Velho nº795 (destacado).



Foto 06: Vista do acesso e entorno do Edifício Maria José localizado na Rua Isabel Velho nº795.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

Handwritten signature

DO PAGADOR

9/2018
Beneficiário
01893-7

076967-5
Documento
40,73

batimento

ação mecânica

0134073

018
Beneficiário
93-7

967-5
Documento
3
Documento

Inscrição
Mecânica

319
A



Foto 07: Outra vista do acesso e entorno do Edifício Maria José localizado na Rua Isabel Velho nº795.



Foto 08: Vista interna da portaria do Edifício Maria José localizado na Rua Isabel Velho nº795.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

IO PAGADOR

01/2018

o beneficiário
01893-7

076967-5

documento

10,73

batimento

lo

ação mecânica

0134073

018

eneficiário
193-7

967-5

mento

'3

mento

325
A



Foto 09: Outra vista interna da portaria do Edifício Maria José.



Foto 10: Vista da entrada social do Edifício Maria José.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

AA

NO PAGADOR

9/2018
o beneficiário
01893-7

076967-5
Documento
40,73
batimento

iação mecâ

00134

018
enefici
193-7

967-
mento
73
men

321
A.



Foto 11: Vista do hall da entrada social e escada de acesso aos pavimentos (destacado).



Foto 12: Outra vista do hall da entrada social e acesso ao salão de festas (destacado).

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

[Handwritten signature]

DO PAGADOR

9/2018
Beneficiário
01893-7

076967-5
Documento
40,73
Abatimento

ação mecânica

0013407

018
Beneficiário
193-7

967-5
Documento
73
Abatimento

322
A



03/06/2019 08:40

Foto 13: Outra vista do hall da entrada social e elevadores social e serviços.



03/06/2019 08:39

Foto 14: Outra vista do hall da entrada social, elevadores social e serviços e porta de acesso à garagem (coberta e descoberta) no térreo do Edifício.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

IO PAGADOR

9/2018
o beneficiário
01893-7

176967-5
cumento
10,73
batimento

cação mecâni

001340

018
beneficiário
393-7

3967-5
mento
73
imento

Engenheira Andréa Alexandra Cardoso Lima
Avaliações e Perícias de Engenharia

323
A



Foto 15: Vista do acesso ao salão de festas.

03/06/2019 08:36



Foto 16: Vista do salão de festas.

03/06/2019 08:37

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

[Handwritten signature]

IO PAGADOR

9/2018
o beneficiário
11893-7

76967-5
cumento
0,73
batimento

to

cação me

0013

2018
beneficiário
893-7

3967
ment
73
ime

Engenheira Andréa Alexandra Cardoso Lima
Avaliações e Perícias de Engenharia

32H
A.



Foto 17: Outra vista do salão de festas e acesso a cozinha e área da churrasqueira (destacados).



Foto 18: Vista da cozinha do salão de festas.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

[Handwritten signature]

DO PAGADOR

9/2018
go beneficiário
01893-7

076967-5
ocumento
40,73
batimento

do

cação mecânica

00134073

2018
beneficiário
893-7

6967-5
mento
73

imento

ensação
Mecânica

325
A.



Foto 19: Vista da área reservada para churrasco (churrasqueira).



Foto 20: Outra vista da área da churrasqueira e acesso ao salão de festas (destacado).

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

AA

DO PAGADOR

9/2018
o beneficiário
11893-7

76967-5
cumento
0,73
atimento

ação mecânica

00134073

2018
beneficiário
893-7

6967-5
mento
73
imento

ensaça

Mecân

Engenheira Andréa Alexandra Cardoso Lima
Avaliações e Perícias de Engenharia

326
A



Foto 21: Vista da área da churrasqueira, acesso ao salão de festas e sanitários (destacados).



Foto 22: Vista dos sanitários na área da churrasqueira.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

[Handwritten signature]

DO PAGADOR

9/2018
ço beneficiário
01893-7

076967-5
scumento
40,73
batimento

do

icação mecânica

00134073

2018
beneficiário
893-7

6967-5
mento
73
timento

ens

Me

Engenheira Andréa Alexandra Cardoso Lima
Avaliações e Perícias de Engenharia

327
A



Foto 23: Vista da garagem coberta no térreo do Edifício.



Foto 24: Vista da garagem descoberta no térreo do Edifício.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

ACL

D PAGADOR

2018
beneficiário
1893-7

6967-5
mento
,73
timento

ação mecânica

00134073

2018
beneficiário
893-7

6967-5
mento
,73
timento

ensa
i Mec

Engenheira Andréa Alexandra Cardoso Lima
Avaliações e Perícias de Engenharia

328
A



Foto 25: Vista da garagem coberta e descoberta no térreo do Edifício.



Foto 26: Vista do portão de acesso da garagem (coberta e descoberta) no térreo do Edifício.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

Assinatura

O PAGADOR
/2018
beneficiário
1893-7
76967-5
umento
0,73
atimento
ação mecânica
0013407
2018
beneficiário
893-7
6967-5
imento
,73
timento

Engenheira Andréa Alexandra Cardoso Lima
Avaliações e Perícias de Engenharia

329
A



Foto 27: Vista do hall de entrada no 8º pavimento do Edifício Maria José onde localiza-se o imóvel avaliando apartamento nº83.



Foto 28: Outra vista do hall de entrada no 8º pavimento do Edifício Maria José e identificação na porta do imóvel avaliando apartamento nº83.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

DO PAGADOR

9/2018
o beneficiário
1893-7

76967-5
cumento
0,73
batimento

cação mecânica

0013407

2018
beneficiário
1893-7

6967-5
imento
,73
timento

330
A



Foto 29: Vista da identificação na porta do imóvel avaliando apartamento nº83 no 8º andar do Edifício Maria José.



Foto 30: Vista do corredor de acesso ao apartamento nº83.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

PAGADOR	
2018	
beneficiário	893-7
6967-5	
imento	,73
titimento	
ação mecânica	
00134073	
2018	
beneficiário	893-7
6967-5	
imento	,73
titimento	

Engenheira Andréa Alexandra Cardoso Lima
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 31: Outra vista do corredor e da porta de acesso ao apartamento nº83.



Foto 32: Vista parcial da sala.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

AA

331
A!

DO PAGADOR

09/2018
Índice beneficiário
9/01893-7

ro
10076967-5
Documento
340,73
s/Abatimento

lta

orado

nticação mecânica

1000134073

9/2018
Índice beneficiário
01893-7

076967-5
Documento
40,73
abatimento

lo

npen

332
↙



Foto 33: Outra vista parcial da sala.



Foto 34: Vista parcial da sala e das portas do banheiro (1) e dormitório (1) (destacadas).

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

AA

D PAGADOR

2018
beneficiário
1893-7

6967-5
umento
,73

titimento

ação mecânica

00134073

2018
beneficiário
893-7

6967-5
imento
,73

titimento

pens

ão M

333
A.



Foto 35: Vista das portas dos dormitórios (1) e (2) (destacados).



Foto 36 e 37: Vistas do banheiro (1).

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

AA

O PAGADOR

2018
beneficiário
1893-7

76967-5
umento
0,73
atimento

ação mecânica

00134073

2018
beneficiário
1893-7

76967-5
umento
,73
atimento

pen
ção M

Engenheira Andréa Alexandra Cardoso Lima
Avaliações e Perícias de Engenharia

334
A



Foto 38: Vista da cozinha e área de serviços conjugada.



Foto 39: Outra vista da cozinha.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

ACL

O DO PAGADOR

1/09/2018

Índice beneficiário
49/01893-7

10076967-5
Documento
1.340,73

is/Abatimento

Ita

orado

nticação me

000013

19/2018
go benefi
01893-

07696
ocumen
40,73

batime

335
A.



Foto 40: Vista do dormitório (3) de serviços.



Foto 41: Vista do banheiro (2) de serviços.

Endereço Eletrônico: andreaaclima@hotmail.com
Telefones: (11) 9 8259 6539

DO PAGADOR
1/09/2018
ódigo beneficiário
49/01893-7

ero
10076967-5
Documento
1.340,73
s/Abatimento

ulta
brado

ertificação mec

0000134

09/2018
igo benefic
/01893-7

0076967-
ocumento
40,73

Abatimen

do

m
ra