



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 1131238-34.2014.8.26.0100/01

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada por **ESPÓLIO DE
ROBERTO ROMANELLI** contra **GINO ANTONIO ROMANELLI**,
tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui
respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

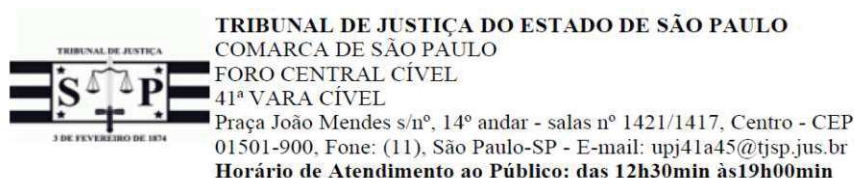


1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Teixeira da Silva nº 246:

- Apartamento nº 124, matrícula sob nº 6.791 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;
- Vaga de garagem matrícula nº 6.790 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/

Os imóveis em questão estão penhorados às fls. 28 conforme a seguir parcialmente reproduzido



TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **1131238-34.2014.8.26.0100/01**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Cheque**
 Exequente: **Roberto Romanelli**
 Executado: **Gino Antonio Romanelli**

Em São Paulo, aos 09 de fevereiro de 2017, no Cartório da 41ª Vara Cível, do Foro Central Cível, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA de 50% de cada um dos seguintes bens imóveis**, ambos registrados no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo: *Matrícula nº 6.790, LOCAL INDETERMINADO para guarda e estacionamento de um carro de passeio na garagem coletiva no 1º ou 2º subsolo do Edifício Guarapari, na Rua Teixeira da Silva, 246, 9º subdistrito Vila Mariana, contribuinte nº 036.005.0251, garagem essa com capacidade para guarda e estacionamento de 80 carros de passeio, com área total de 1.941,50m²; Matrícula nº 6.791, UNIDADE AUTÔNOMA nº 124, no 12º andar do Edifício Guarapari, na Rua Teixeira da Silva nº 246, contribuinte nº 036.005.0251.4, no 9º subdistrito Vila Mariana, com área útil de 100,68m², área comum de 16,10m², encerrando a área total construída de 116,78m², cabendo-lhe uma fração ideal de 1,13213% no terreno e demais coisas de uso comum no condomínio;* imóveis esses dos quais foi nomeado depositário o Sr. Gino Antonio Romanelli, CPF nº 359.991.108-82, RG nº 3.648.638. O depositário não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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



A avaliação do imóvel será executada de acordo com norma técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Teixeira da Silva nº 246 apartamento nº 124 do Edifício Guarapari, no bairro da Vila Mariana, setor 036 quadra 005 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Teixeira da Silva é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Paulista.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão médio e comércio de âmbito local.

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 (um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada de pastilhas; piso granito; paredes alvenaria; fechamento em alvenaria, sendo constituído de 2 (dois) subsolos destinados a garagem, pavimento térreo com guarita, hall, salão de festas e 15 (quinze) pavimentos superiores com 4 (quatro) apartamentos por andar, perfazendo um total de 60 (sessenta) unidades residenciais.



- 4 -

O hall social do térreo do edifício apresenta piso granito; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje e porta de vidro. O hall social do andar apresenta piso em marmorite; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avaliada apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA ESTAR/JANTAR: Piso tabuas corridas; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

SUÍTE: Piso carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

BANHO SUÍTE: Piso cerâmica; paredes azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria alumínio com vidro liso.

DORMITÓRIOS (DOIS): Piso carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

BANHEIRO: Piso cerâmica; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria alumínio com vidro liso.

COZINHA: Piso granito; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia granito; esquadria alumínio com vidro liso.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso granito; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; tanque em louça; esquadria alumínio com vidro liso.



- 5 -

A unidade em questão possui área privativa de 100,68m², área comum de 16,10m², totalizando a área de 116,78m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 1,1321%

A vaga possui área privativa de 24,26m², perfazendo a área total de 24,26m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 18,82%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2006”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.3.- Apartamentos Padrão Média.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 43 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,72 ou 72%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “c) regular”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.



2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel sub-judice na época da vistoria.



FOTO 1: RUA TEIXEIRA DA SILVA DEFRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: RUA TEIXEIRA DA SILVA EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: ALAMEDA SANTOS DEFRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 4: ALAMEDA SANTOS EM SENTIDO CONTRARIO.



FOTO 5: FACHADA FRONTAL PARA RUA TEIXEIRA DA SILVA.



FOTO 6: FACHADA FRONTAL E LATERAL DIREITA PARA RUA TEIXEIRA DA SILVA.



FOTO 7: FACHADA DE FUNDOS E FRONTAL PARA ALAMEDA SANTOS.



FOTO 8: DIVISA DIREITA PARA RUA TEIXEIRA DA SILVA.



FOTO 9: FRENTE PARA RUA TEIXEIRA DA SILVA.



FOTO 10: FRENTE PARA ALAMEDA SANTOS.



FOTO 11: DIVISA DE FUNDOS PARA ALAMEDA SANTOS.

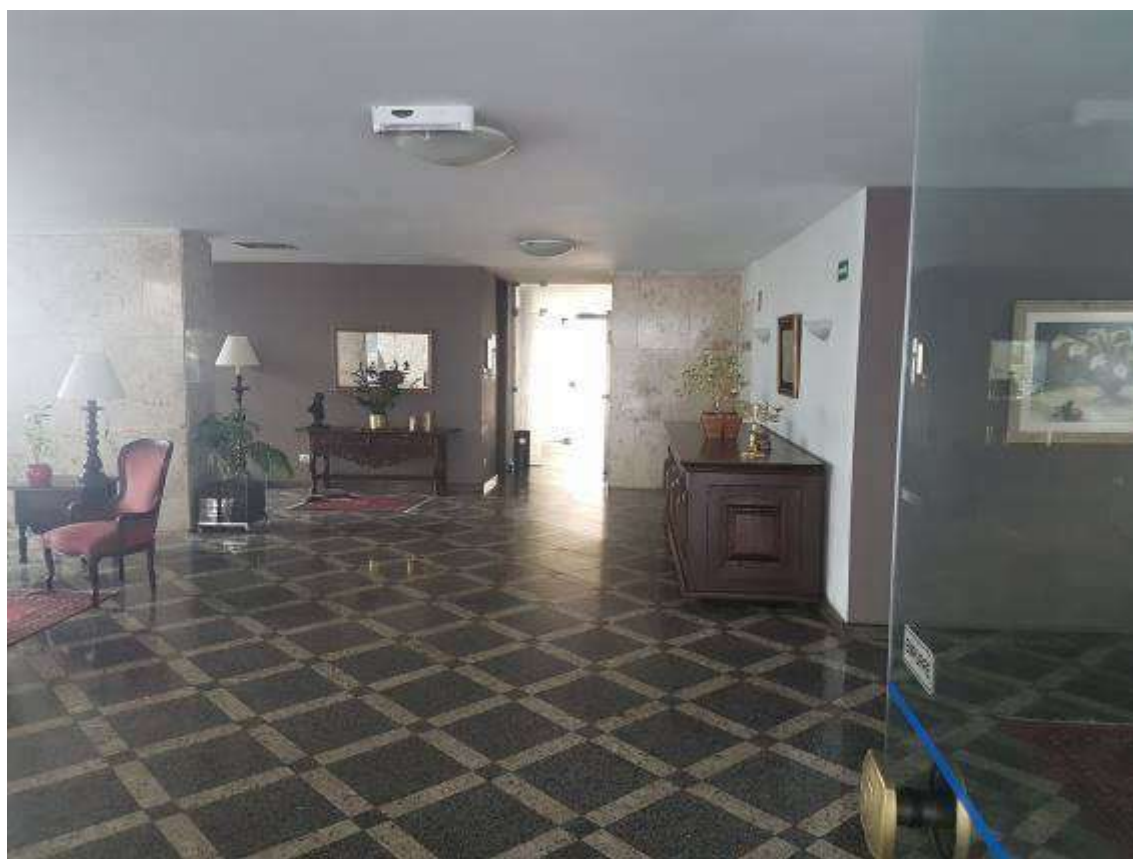


FOTO 12: HALL DE ENTRADA.



FOTO 13: SALÃO DE FESTAS.



FOTO 14: HALL DO ANDAR.



FOTO 15: SALA DE JANTAR DO APARTAMENTO.

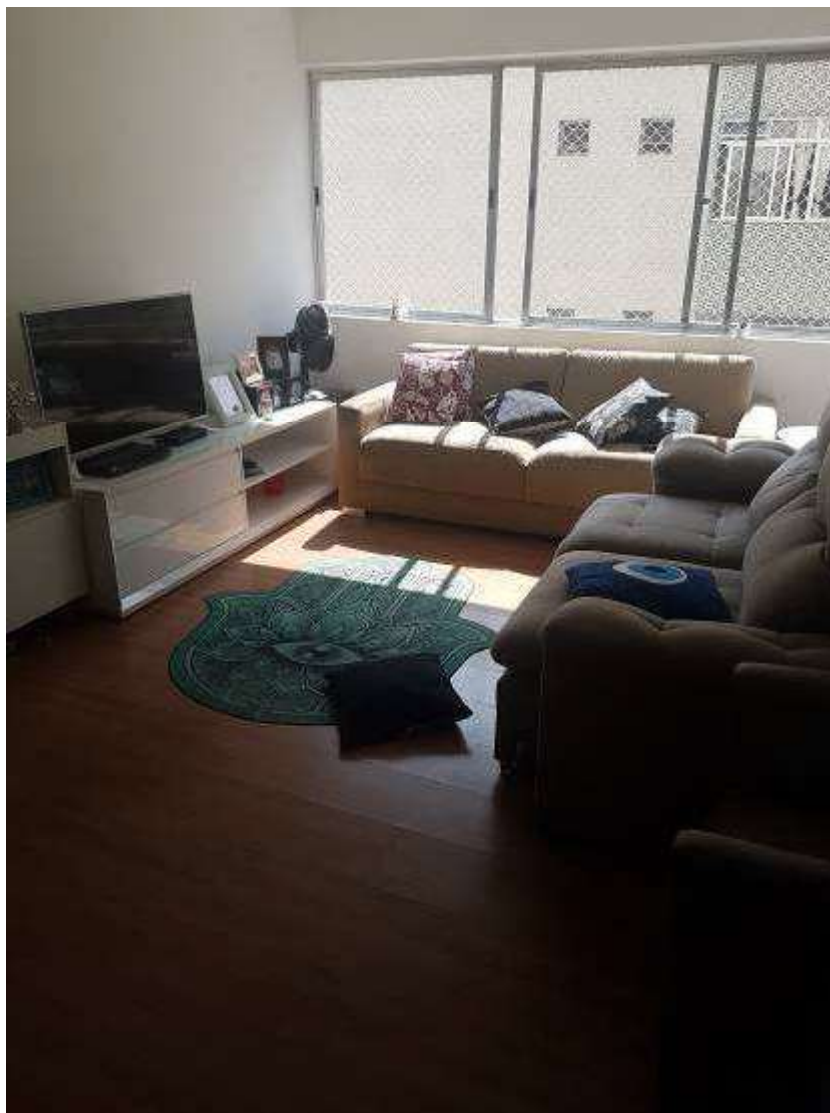


FOTO 16: SALA DE ESTAR DO APARTAMENTO.



FOTO 17: BANHO SOCIAL.



FOTO 18: DORMITÓRIO 1.



FOTO 19: DORMITÓRIO 2.



FOTO 20: SUITE.



FOTO 21: BANHO SUITE.



FOTO 22: COZINHA.



FOTO 23: ÁREA DE SERVIÇO.



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10% (dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.001, apresentando para a Rua Teixeira da Silva setor 036 quadra 005 o índice fiscal 1380,95.



O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Médio, apresentando o fator 1,380.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck



O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _c - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
SUPERIOR		60	20	
FINO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão médio, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 43 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,72 ou 72%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:



QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “c, regular”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.



ARRUDA SIMÕES

TABELA 2

- 33 -

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	B	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,569	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araujo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “72”, corresponde a 0,371.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

$$\text{FOC} = R + K \times (1 - R)$$

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,371 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,496$$

FATOR DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 5 (cinco) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2019
 SETOR : 036 QUADRA : 005 ÍNDICE DO LOCAL : 1.360,95 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TEIXEIRA DA SILVA NÚMERO : 242
 COMP.: 3º ANDAR BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento média cl elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,483 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 1,13 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,68 ÁREA COMUM M² 16,10 GARAGEM M² 24,26 TOTAL M²: 141,04

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : LOCAL MÓVEIS
 CONTATO : SR. PEDRO TELEFONE : (11)-30650555
 OBSERVAÇÃO :
 OFERTA EM REAIS :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.704,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 188,78	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.893,19
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1.0282
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2019	
SETOR : 036	QUADRA : 005	ÍNDICE DO LOCAL : 1.380,95	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA TEIXEIRA DA SILVA		NÚMERO : 242	
COMP. : 9º ANDAR APTO 94	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (ctf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (K) :	0,50	IDADE :	43 anos
FRAÇÃO :	11,32	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	100,68	ÁREA COMUM M² :	16,10
GARAGEM M² :	24,26	TOTAL M² :	141,04
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	4
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	800.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL		
CONTATO :	SR. VALDIR	TELEFONE :	(11)-25483165
OBSERVAÇÃO :			
OFERTA EM REAIS			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	7.151,37
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7.151,37
		VARIAÇÃO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2019
 SETOR : 036 QUADRA : 005 ÍNDICE DO LOCAL : 1.360,95 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TEIXEIRA DA SILVA NÚMERO : 242
 COMP.: 6º ANDAR BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento média al elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,500 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 1,13 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,68 ÁREA COMUM M²: 16,10 GARAGEM M²: 24,26 TOTAL M²: 141,04

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 795.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : PASCAL IMÓVEIS
 CONTATO : SR. PAULO TELEFONE : (11)-35899220
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.106,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.106,67
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **4**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/04/2019
 SETOR: 036 QUADRA: 005 ÍNDICE DO LOCAL: 1.38095 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA TEIXEIRA DA SILVA NÚMERO: 251
 COMP.: 8º ANDAR BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ctf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento média cf elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,500 IDADE: 43 anos FRAÇÃO: 1,20 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M²: 12,00 GARAGEM M²: 25,00 TOTAL M²: 147,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: KENZA IMÓVEIS
 CONTATO: SR. CELSO TELEFONE: (11)-954642000
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.018,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: -8.018,18
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : ROBERTO ROMANELLI X GINO ROMANELLI	DATA : 22/04/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : ISAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,380,95
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 43
	Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Obsolescência, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 5,92%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.



3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA TEIXEIRA DA SILVA ,242	6.704,41	6.893,19	1,0282
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA TEIXEIRA DA SILVA ,242	7.151,37	7.151,37	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA TEIXEIRA DA SILVA ,242	7.106,67	7.106,67	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA TEIXEIRA DA SILVA ,251	8.018,18	8.018,18	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA TEIXEIRA DA SILVA ,358	7.401,18	7.401,18	1,0000

Analisando a planilha verificamos, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.



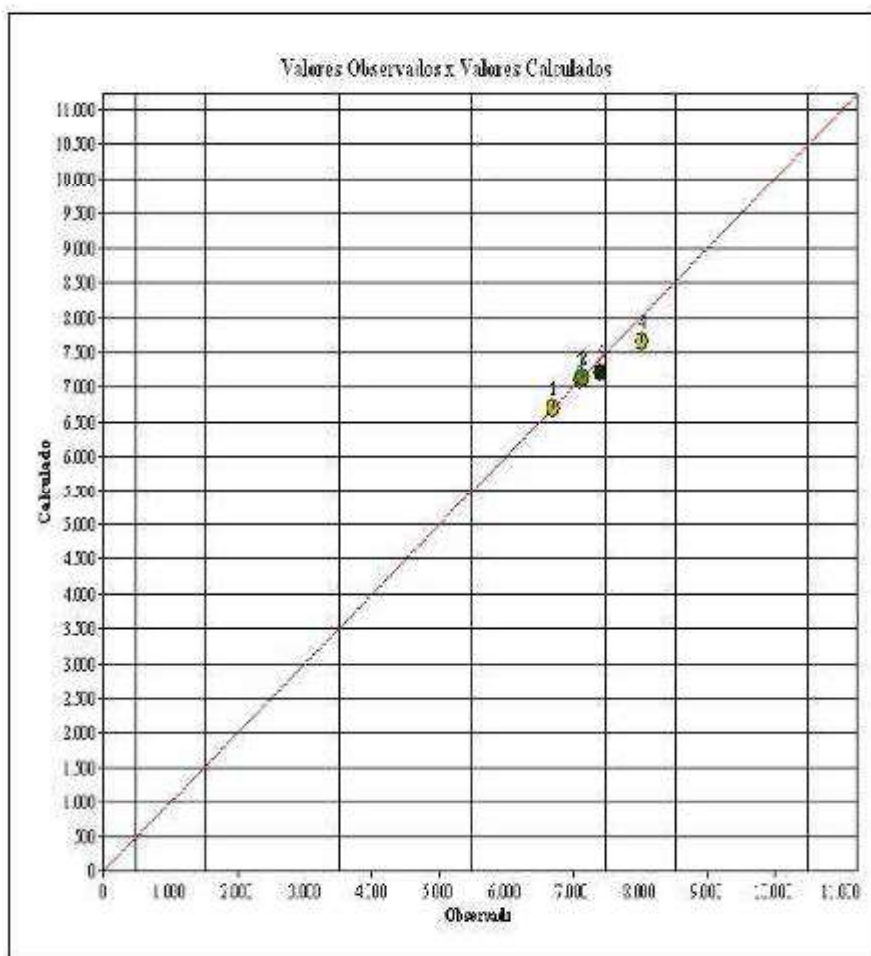
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.704,41	6.893,19
2	7.151,37	7.151,37
3	7.106,67	7.106,67
4	8.018,18	8.018,18
5	7.401,18	7.401,18

GRÁFICO DE DISPERSÃO





3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 7.314,12/m², atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS			
DADOS DO AVALIANDO			
Tipo : Apartamento	Local : RUA TEIXEIRA DA SILVA, 242 APTO:124 VILA MARIANA SAO PAULO - SP	Data : 22/04/2019	
Cliente : ROBERTO ROMANELLI X GINO ANTONIO ROMANELLI			
Área terreno m ² : 1,00	Edificação m ² : 100,68	Modalidade : Venda	
Distribuição espacial			

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 7.276,36	Média Unitários : 7.314,12
Desvio Padrão : 484,10	Desvio Padrão : 433,01
- 30% : 5.093,45	- 30% : 5.119,88
+ 30% : 9.459,27	+ 30% : 9.508,35
Coefficiente de Variação : 6,6500	Coefficiente de Variação : 5,9200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	9	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a"	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II	
FORMAÇÃO DOS VALORES	
MÉDIA SANEADA (R\$): 7.314,12	VALOR TOTAL (R\$): 736.385,60
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²): 7.314,12000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 7.017,26	INTERVALO MÍNIMO : 7.017,26
INTERVALO MÁXIMO : 7.610,98	INTERVALO MÁXIMO : 7.610,98
GRAU DE PRECISÃO	
GRAU DE PRECISÃO: III	



3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

3.3.1.- CÁLCULO DO VALOR DO APTO. COM VAGAS

O valor total do apto. 41 com 1 (uma) vaga, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$V_i = A_{bi} \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

A_{bi} = Área útil construída: 100,68m²

V_u = Valor unitário: R\$ 7.314,12/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 100,68\text{m}^2 \times \text{R}\$ 7.314,12/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 736.385,60$ equivalendo a R\$ 740.000,00 redondos.

(SETECENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2019.



3.3.2.- CÁLCULO DO VALOR DO APTO. SEM VAGAS

3.3.2.1.- DETERMINAÇÃO DO COEFICIENTE DE VALOR DA VAGA

Para determinação do coeficiente de valor da vaga, as áreas construídas da vaga de garagem, bem como as áreas totais do apto avaliando serão ponderadas segundo a seguinte relação:

Área útil de garagem	0,50
Área útil do apto	1,00

Assim sendo a área ponderada da vaga corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$Apv = Aug \times 0,50$, onde:

$Apv =$ Área ponderada da vaga de garagem:

$Aug =$ Área útil da garagem: $24,26m^2$

Substituindo e calculando, vem:

$Apv = 24,26m^2 \times 0,50$

$Apv = 12,13m^2$



O coeficiente de valor da vaga de garagem no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$$C_{vv} = \frac{A_{pv}}{(A_{tc} \times 1,0) + (A_v \times 0,50)}, \text{ onde:}$$

C_{vv} = Coeficiente de valor da vaga

A_{pv} = Área ponderada da vaga: 12,13m²

A_{tc} = Área útil construída do apto: 100,68m²

A_v = Área útil da vaga de garagem: 24,26m²

Substituindo e calculando, vem:

$$C_{vv} = \frac{12,13m^2}{(100,68m^2 \times 1,0) + (24,26m^2 \times 0,50)}$$

$C_{vv} = 0,1075$ ou 10,75%

3.3.2.2.- CÁLCULO DO VALOR DA VAGA

O valor unitário da vaga de garagem corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$V_{uv} \times V_{tc} \times C_{vv}$, onde:

V_{uv} = Valor unitário da vaga de garagem

V_{tc} = Valor total do apto: R\$ 740.000,00

C_{vv} = Coeficiente do valor da vaga: 10,75%



Substituindo e calculando, vem:

$$V_{uv} = R\$ 740.000,00 \times 0,1075$$

$$V_{uv} = R\$ 79.550,00 \text{ correspondendo a } R\$ 79.500,00 \text{ redondos}$$

(SETENTA E NOVE MIL E QUINHENTOS REAIS)

O valor é válido para abril de 2019.

3.3.2.3.- CÁLCULO DO VALOR DO APTO. SEM VAGAS

O valor do apto. sem vagas de garagem, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$$V_a = V_i - (V_{uv} \times n), \text{ onde:}$$

V_a = Valor do apartamento avaliando

V_i = Valor total do apto. com vagas: R\$ 740.000,00

V_{uv} = Valor da vaga: R\$ 79.500,00

n = Número de vagas do apto.: 1 (uma) vaga

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{uc} = R\$ 740.000,00 - (R\$ 79.500,00 \times 1)$$

$$V_{uc} = R\$ 660.500,00$$

SEISCENTOS E SESSENTA MIL E QUINHENTOS REAIS)

O valor é válido para abril de 2019.



4.- VALOR DA COTA PENHORADA DO APARTAMENTO

O valor da cota penhorada do apartamento, matrícula nº 6.791 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$V_{cpa} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cp} = Valor da cota penhorada do apartamento

V_i = Valor do imóvel penhorado: R\$ 660.500,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 50%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cpa} = R\$ 660.500,00 \times 0,50$

$V_{cpa} = R\$ 330.250,00$

(TREZENTOS E TRINTA MIL E DUZENTOS E CINQUENTA REAIS)

O valor é válido para abril de 2019.



4.1.- VALOR DA COTA PENHORADA DA GARAGEM

O valor da cota penhorada da garagem, matrícula nº 6.790 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$V_{cpg} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cpg} = Valor da cota penhorada da garagem

V_i = Valor do imóvel penhorado: R\$ 79.500,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 50%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cpg} = R\$ 79.500,00 \times 0,50$

$V_{cpg} = R\$ 39.750,00$

(TRINTA E NOVE MIL E SETECENTOS E CINQUENTA REAIS)

O valor é válido para abril de 2019.

4.2.- VALOR TOTAL DAS COTAS PENHORADAS

V_{cpa} = Valor da cota penhorada do apartamento: R\$ 330.250,00

V_{cpg} = Valor da cota penhorada da garagem: R\$ 39.750,00

Total: R\$ 370.000,00

(TREZENTOS E SETENTA MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2019.



5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 49 (quarenta e nove) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 24 de abril de 2019.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.



ANEXO 1

