

1534  
3  
6

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 51611/4002

QUANTRO-CARDIN, SR - CL 15 - RUA TETA - SÃO PAULO - SP - TEL. (011) 304-1111

EXCMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARIA CIVIL DO FORO REGIO-  
NAL DE PINDAMONHANGABA - SÃO PAULO

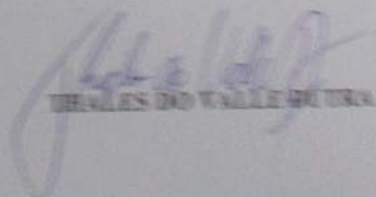
Processo nº 010985-4/2013, 2011

J. Valle Dutra  
partes no grupo  
comun de 10 dias  
P, epistola

THALES DO VALLE DUTRA, Engenheiro, devidamente regi-  
strado no CREA sob nº 51611/4002, Parte Judicial, letrado e compromi-  
sado nos autos de AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
promovida por BANCO DEBÁ BBA SA em face de EDYTE DUTRA, proces-  
so em epígrafe, tendo provido as diligências necessárias ao cumprimento  
de sua missão e compilado atentamente as peças que instruem o feito, ven-  
ho-me, muito respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência o resultado de seu  
trabalho, fundamentado no presente:

### LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 17 de fevereiro de 2016

  
THALES DO VALLE DUTRA

1528  
S.

## CAPÍTULO I

### PRELIMINARES

Refere-se o presente Parecer Técnico à **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** promovida por **BANCO ITAÚ BBA S/A** em face de **HO YI E OUTRO**.

Nomeado Perito Judicial no feito, à fls. 1249, para proceder à avaliação dos seguintes bens penhorados, conforme consta no Auto de Penhora e Depósito, as fls. 1198/1201: *a)* apartamento, nº 51, situado no 5º andar do Bloco 04, Edifício Spoleto, situado à Av. Dr. Cândio Motta Filho, nº 557, no 13º Subdistrito Butantã, com área privativa de 180,45m<sup>2</sup>, objeto da Matrícula nº 181.021 com registro no 18º CRI de São Paulo; *b)* apartamento, nº 52, situado no 5º andar do Condomínio Edifício The Winner, situado à Rua Alexandre Dumas, nº 1300, no 29º Subdistrito Santo Amaro, com área privativa de 45,702m<sup>2</sup>, objeto da Matrícula nº 286.182 com registro no 11º CRI de São Paulo; *c)* apartamento, nº 201B, situado no 20º andar do Bloco 0B, Edifício Amarante, integrante do Condomínio Forte do Golf, situado à Rua Dr. Paulo Ferraz da Costa Aguiar, nº 1600, Município de Osasco, com área privativa de 125,550m<sup>2</sup>, objeto da Matrícula nº 89.617 com registro no 1º CRI de Osasco; *d)* apartamento, nº 43, situado no 4º andar do Bloco 01, Edifício Peúnia, integrante do Condomínio dos Edifícios Vila das Flores, situado à Rua Vicente Oropallo, nº 160, Loteamento Colina Girassol, no 13º Subdistrito Butantã, com área privativa de 116,540m<sup>2</sup>, objeto da Matrícula nº 176.544 com registro no 18º CRI de São Paulo, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem má-fé, apresentar seu laudo técnico, e que ora submete à apreciação da E. **JULGADORA**, como segue:

1529  
J.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 506019-4002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

## CAPÍTULO - II

### VISTORIA

Após estudo acurado da matéria procedeu o signatário a vistoria dos imóveis, quando então buscou observar suas situações, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seus valores de venda.

## CAPÍTULO - III

### OS IMÓVEIS AVALIANDOS

#### III.1 - LOCALIZAÇÃO

Os imóveis avaliandos estão localizados, respectivamente:

- 1) Rua Dr. Paulo Ferraz da Costa Aguiar, nº 1600, Município de Osasco;
- 2) Av. Dr. Cândido Motta Filho, nº 557, Município de São Paulo;
- 3) Rua Vicente Oropallo, nº 160, Município de São Paulo;
- 4) Rua Alexandre Dumas, nº 1300, Município de São Paulo.

Tudo conforme configurado em imagens do "GOOGLE EARTH", juntados a seguir:

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1531  
L

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 506019/4002

1532  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



J.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1533  
S.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



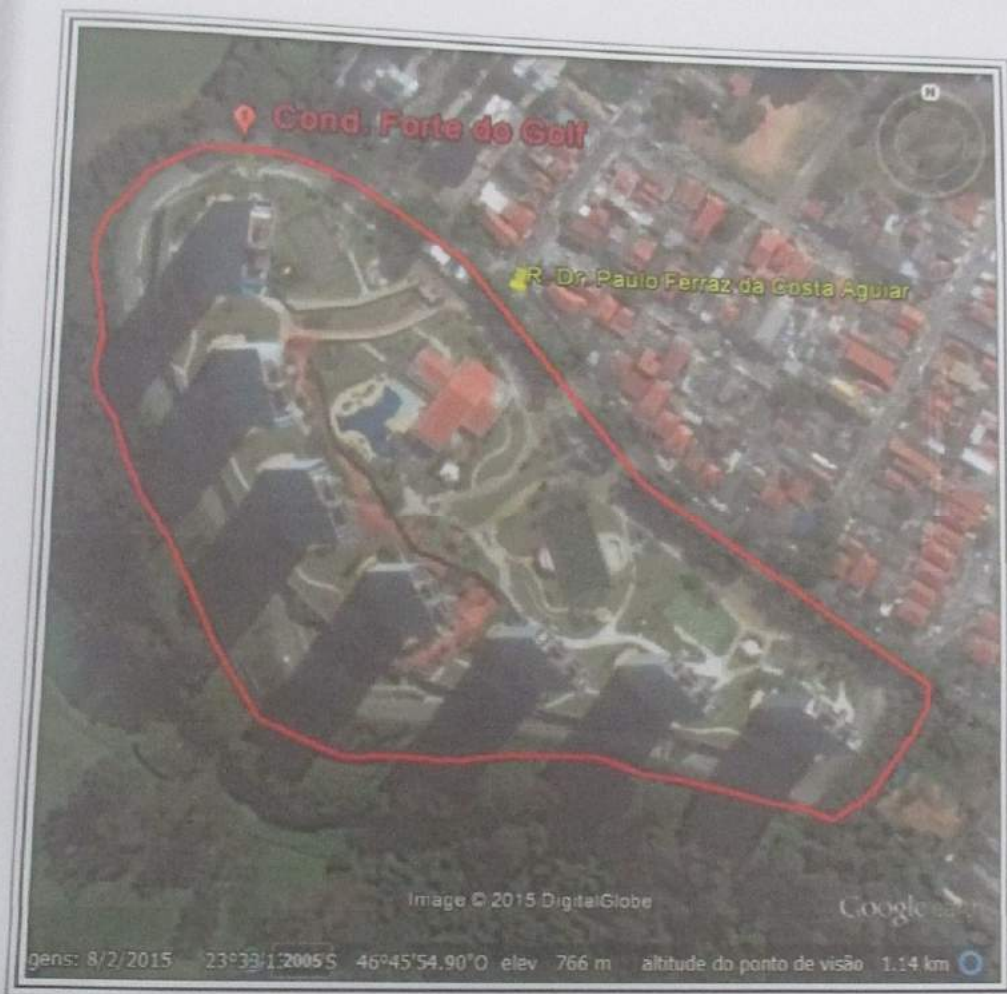
1) Rua Dr. Paulo Ferraz da Costa Aguiar, nº 1600, Município de Osasco.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1534

J.

LAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (11) 3241-3024



1) Rua Dr. Paulo Ferraz da Costa Aguiar, nº 1600, Município de Osasco.

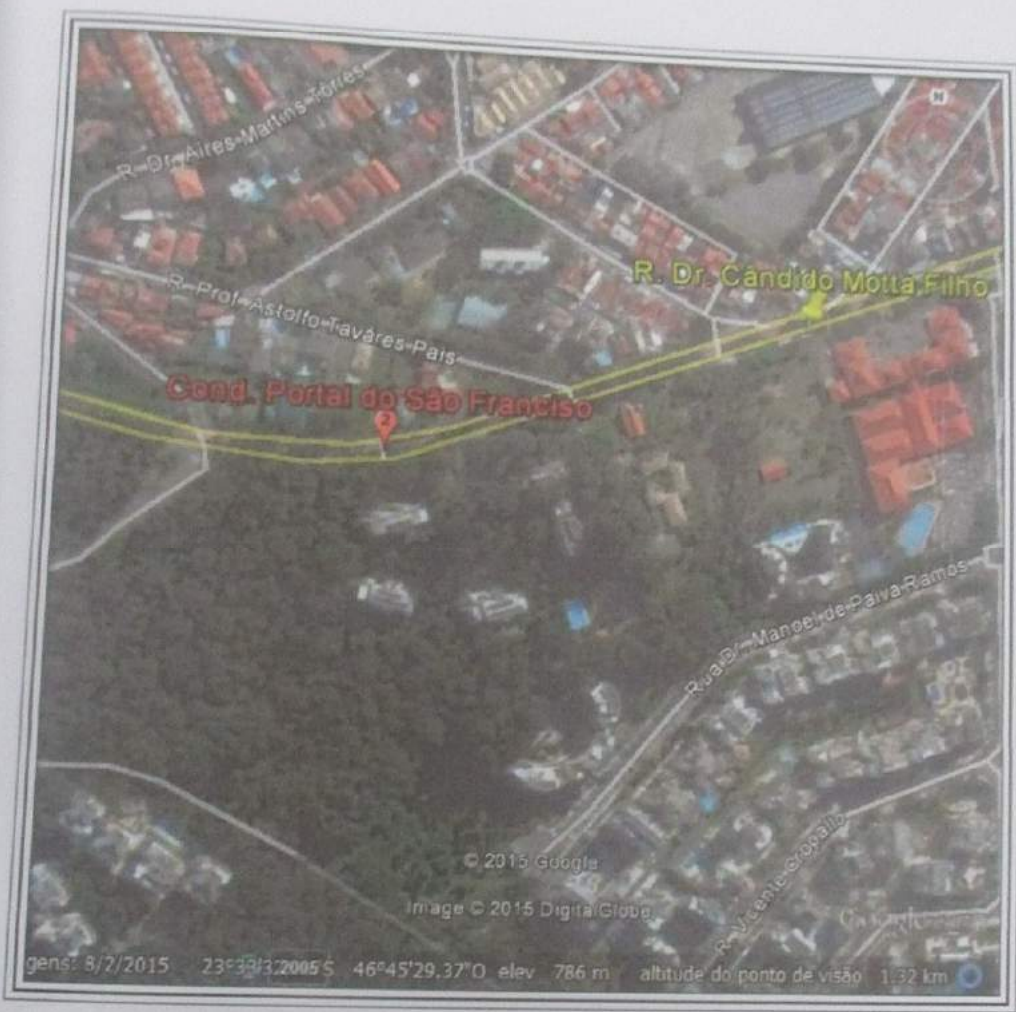
J.



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5066194002

1535  
L.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



2) Av. Dr. Cândido Motta Filho, nº 557, Município de São Paulo.

9

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 596619/002

1536

g

MAESTRO CARDINI, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX: (11) 3241-5024



2) Av. Dr. Cândido Motta Filho, nº 557, Município de São Paulo.

1537  
g.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



3) Rua Vicente Oropallo, nº 160, Município de São Paulo.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1538  
L.

AESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



3) Rua Vicente Oropallo, nº 160, Município de São Paulo.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1534  
g.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1540  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1541  
L.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (11) 3241-3024



4) Rua Alexandre Dumas, nº 1300, Município de São Paulo.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1542  
S.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924



4) Rua Alexandre Dumas, nº 1300, Município de São Paulo.



1543  
J.

### III.2 - DESCRIÇÃO

#### III.2.1 - LOCAL - Imóvel nº 01

#### Rua Dr. Paulo Ferraz da Costa Aguiar - Osasco

A região do Bairro da Vila Yara, Município de Osasco, onde se localiza o Condomínio Forte do Golf, no qual se situa o apartamento nº 201B, do Bloco B, Edifício Amarante, é possuidora de todos os melhoramentos públicos, sendo próxima de importantes logradouros, tais como a Av. Martin Luter King e Av. dos Autonomistas, dentre outros.

O comércio na região é razoável assim também se comportando o transporte coletivo para a região central da cidade e bairros periféricos.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1543  
J.

### III.2 - DESCRIÇÃO

#### III.2.1 - LOCAL - Imóvel nº 01

#### Rua Dr. Paulo Ferraz da Costa Aguiar - Osasco

A região do Bairro da Vila Yara, Município de Osasco, onde se localiza o Condomínio Forte do Golf, no qual se situa o apartamento nº 201B, do Bloco B, Edifício Amarante, é possuidora de todos os melhoramentos públicos, sendo próxima de importantes logradouros, tais como a Av. Martin Luter King e Av. dos Autonomistas, dentre outros.

O comércio na região é razoável assim também se comportando o transporte coletivo para a região central da cidade e bairros periféricos.

**III.2.2 – LOCAL – Imóvel nº 02**  
**Rua Dr. Cândido Motta Filho – São Paulo**

A região da Cidade São Francisco, Bairro do Butantã, Município de São Paulo, onde se localiza o Condomínio Portal do São Francisco, no qual se situa o apartamento nº 51, Bloco 04, Edifício Spoleto, é possuidora de todos os melhoramentos públicos, sendo próxima de importantes logradouros, tais como a Av. Corifeu de Azevedo Marques e Av. escola Politécnica, dentre outros.

O comércio na região é razoável assim também se comportando o transporte coletivo para a região central da cidade e bairros periféricos.

### III.2.2.1 - ZONEAMENTO

De acordo com as Leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel avaliando, situado na Rua Dr. Cândido Motta Filho, está em ZONA 17, de uso predominantemente residencial, sendo permitido o comércio de âmbito local, com a taxa de ocupação máxima é de 0,5 (metade da área do lote) e o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 1,0 (uma vez a área do lote);

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1546  
L

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**III.2.3 – LOCAL – Imóvel nº 03**

**Rua Vicente Oropallo – São Paulo**

A região do Bairro do Rio Pequeno, Município de São Paulo, onde se localiza o Condomínio Vila das Flores, no qual se situa o apartamento nº 43, Bloco 01, Edifício Petúnia, é possuidora de todos os melhoramentos públicos, sendo próxima de importantes logradouros, tais como a Av. Corifeu de Azevedo Marques e Av. escola Politécnica, dentre outros.

O comércio na região é razoável assim também se comportando o transporte coletivo para a região central da cidade e bairros periféricos.

### III.2.3.1 - ZONEAMENTO

De acordo com as Leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel avaliando, situado na Rua Vicente Oro-pallo, está em ZONA 17, de uso predominantemente residencial, sendo permitido o comércio de âmbito local, com a taxa de ocupação máxima é de 0,5 (metade da área do lote) e o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 1,0 (uma vez a área do lote);

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1549  
y.

LAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024





**III.2.4 – LOCAL – Imóvel nº 04**  
**Rua Dr. Alexandre Dumas – São Paulo**

A região da Chácara Santo Antonio, Município de São Paulo, onde se localiza o Condomínio Edifício The Winner, no qual se situa o apartamento nº 52, é possuidora de todos os melhoramentos públicos, sendo próxima de importantes logradouros, tais como a Av. Verbo Divino e Av. das Nações Unidas, dentre outros.

O comércio na região é razoável assim também se comportando o transporte coletivo para a região central da cidade e bairros periféricos.

1551  
g.

### III.2.4.1 - ZONEAMENTO

De acordo com as Leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel avaliando, situado na Rua Alexandre Dumas, está em ZONA 03, de uso predominantemente residencial de densidade demográfica média, com a taxa de ocupação máxima é de 0,5 (metade da área do lote) e o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 2,5 (duas vezes e meia a área do lote);

1559  
L.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 506019-4002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



## CAPÍTULO - IV

### IMÓVEL 01 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

#### IV.1 - O “CONDOMÍNIO FORTE DO GOLFE”

O Condomínio Forte do Golfe que abriga a unidade avalianda, conforme os padrões elencados no consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006”, vem identificado como “PADRÃO SUPERIOR”, termo médio, possuindo 07 torres, com 22 andares/cada, 02 apartamentos/andar/bloco, sendo 44 apartamentos por torre, totalizando 308 apartamentos no condomínio, pavimento térreo, pavimento subsolo, áreas de jardins, áreas de playground, brinquedoteca, área de piscinas, 03 salões de festas, churrasqueira, quadra de tênis, sauna, casa clube, campo de futebol society, futebol de salão, fontes e lâminas d’água, portaria com sistema de segurança.

Todas as unidades do condomínio tem o direito a duas vagas determinadas na área de estacionamento coberta.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

155A  
S.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

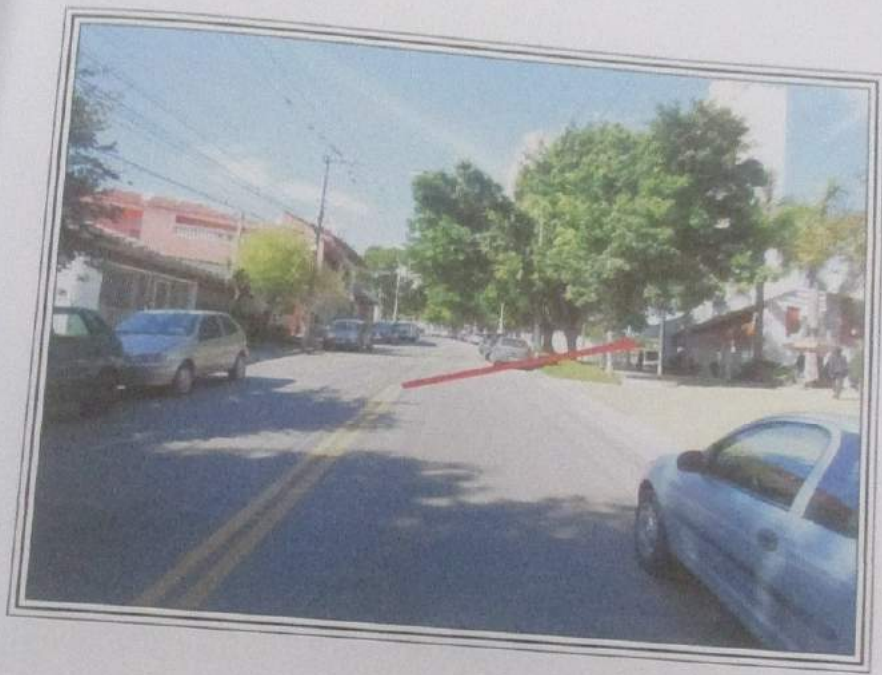


**FOTO 01** : Vista parcial Rua Dr. Paulo Ferraz da Costa Aguiar, notando-se o Condomínio Forte do Golf, à esquerda, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 50660194992

1555  
S.

AESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924



**FOTO 02** : Outro ângulo Rua Dr. Paulo Ferraz da Costa Aguiar, notando-se o Condomínio Forte do Golf, à direita, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1556  
S.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 03** : Vista parcial da portaria de acesso ao Condomínio Forte do Golf, situado à Rua Dr. Paulo Ferraz da Costa Aguiar, nº 1600, no Município de Osasco.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5050194002

155#  
y.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 04** : Outro ângulo da portaria de acesso ao Condomínio Forte do Golf, situado à Rua Dr. Paulo Ferraz da Costa Aguiar, nº 1600, no Município de Osasco.



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1558

L.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 03** : Vista parcial interna do Condomínio Forte do Golf, notando-se as vias internas e gramados existentes.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1559  
L.

UA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 04 : Outro ângulo interno do Condomínio Forte do Golf, notando-se três das sete torres existentes.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1560  
L.

A MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 05 : Outro ângulo interno do Condomínio Forte do Golf, notando-se outras três das sete torres existentes.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1561  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (11) 3241-3024



**FOTO 06** : Vista parcial das vias internas e das áreas de jardins na parte da frente do Condomínio Forte do Golf.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1562  
8.

A MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3034



FOTO 07 : Outra vista parcial das vias internas e das áreas de jardins do Condomínio Forte do Golf.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 50660194002

1563  
L.

IA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 08** : Outra vista parcial das vias internas e áreas de jardins existentes, notando-se parte das áreas de lazer do Condomínio Forte do Golf.



**FOTO 09** : Outro ângulo do Condomínio Forte do Golf, notando-se parte das sete torres, as áreas de jardins e parte das áreas de lazer.



**FOTO 10** : Outro ângulo do Condomínio Forte do Golf, notando-se as áreas de jardins e parte das áreas de lazer.



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5066194002

1566  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 11** : Vista de outra parte da área de jardins e lazer do Condomínio Forte do Golf, notando-se a lâmina d'água existente.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1567  
L.

AV. MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

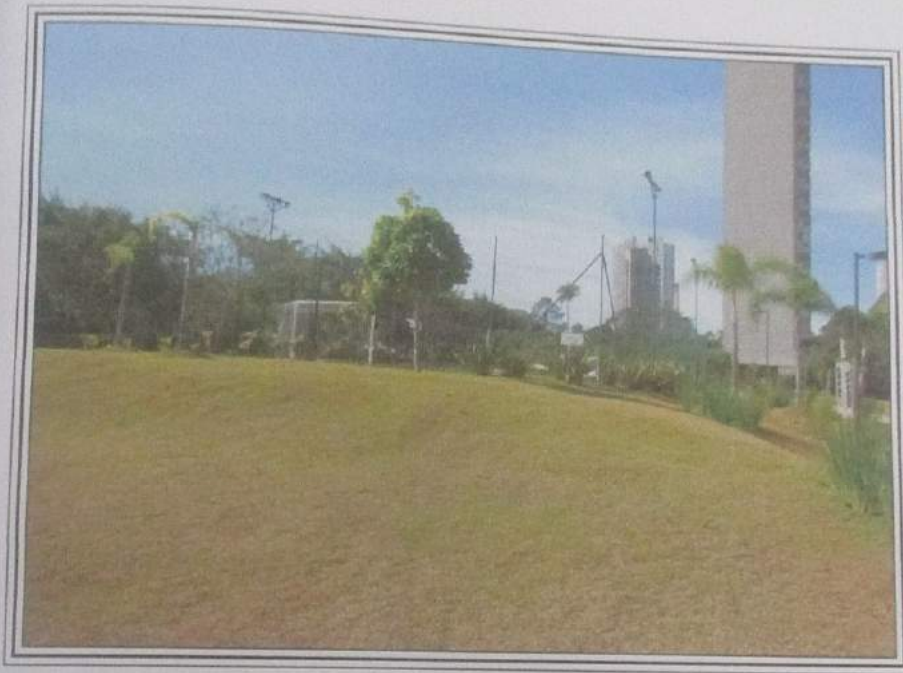


**FOTO 12** : Outro vista do Condomínio Forte do Golf, notando-se parte das sete torres, as áreas de jardins e parte das áreas de lazer.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1568  
L.

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 13** : Outro ângulo do Condomínio Forte do Golf, notando-se parte das sete torres, as áreas de jardins e parte das áreas de lazer.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1569  
S.

IA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 14** : Outro ângulo do Condomínio Forte do Golf, notando-se parte das sete torres, as áreas de jardins e parte das áreas de lazer.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1540  
2.

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 15**: Vista parcial da brinquedoteca existente no Condomínio Forte do Golf.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 506019-4002

1571  
J.

DA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 16 : Vista parcial da área de churrasqueira existente no Condomínio Forte do Golf.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1572  
L.

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 17** Vista parcial da área de piscinas existente no Condomínio Forte do Golf.

15-01  
1573  
S.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (11) 3241-3024



**FOTO 18** : Outra vista da da área de piscinas existente no Condomínio Forte do Golf.



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

15 #4  
S:

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX: (11) 3241-3024



FOTO 19 : Outra vista da área de piscinas existente no Condomínio Forte do Golf.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1575  
L.

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 20** : Vista parcial da área da piscina coberta existente no Condomínio Forte do Golf.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194092

1576  
J.

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924



FOTO 21 : Vista parcial de um dos salões de festas do Condomínio Forte do Golf.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5086194892

1527  
S.

DA MAESTRO CARDINAL, 580 - CJ. 83 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX: (11) 3141-3834



FOTO 22: Outro ângulo do salão de festa do Condomínio Forte do Golf.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5066194002

158  
1578  
y.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 23: Vista parcial do salão de fitness do Condomínio Forte do Golf.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5066194002

15/19  
S.

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3824



FOTO 24: Vista parcial da sauna seca do Condomínio Forte do Golf.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1580  
J.

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 25: Vista Vista parcial da sauna úmida existente no Condomínio Forte do Golf.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1581  
L.



**FOTO 26:** Vista parcial dos banheiros da área em que se situam as saunas do Condomínio Forte do Golf.



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1582  
28.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (011) 3241-0924



**FOTO 27** : Detalhe da jacuzzi existente junto à área das saunas do Condomínio Forte do Golf.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 8060194002

1583  
2  
8.

MAESTRO CARDIM, 860 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX: (011) 3141-3024



FOTO 28 : Vista parcial da casa clube existente no Condomínio Forte do Golf.

**IV.2 - A UNIDADE Nº 201**  
**DO EDIFÍCIO AMARANTE - BLOCO B**  
**DO CONDOMÍNIO FORTE DO GOLF**

A unidade avalianda está situada no 20º andar do Edifício Amarante, constituindo o apartamento de nº 201, que possui 03 suites, lavabo, sala com dois ambientes com varanda, cozinha, área de serviço, dependências de empregada, e direito a 01 vaga dupla indeterminada na área e subsolo do condomínio.

A área útil da unidade avalianda, nº 201, do Edifício Amarante - Bloco B do Condomínio Forte do Golf é de  $125,55\text{m}^2$ , área comum de  $235,305\text{m}^2$  e área total de  $360,855\text{m}^2$ .

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (11) 3241-3024

1585  
J.



**FOTO 29** : Vista parcial do Edifício Amarante, Bloco B, em que se situa o a unidade nº 201, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 506019-4/02

1586  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 30** : Outro ângulo do do Edifício Amarante, Bloco B, em que se situa  
o a unidade nº 201, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 50660194002

158<sup>f</sup>  
g.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 31** : Vista parcial da entrada social do Edifício Amarante, Bloco B, no qual se situa a unidade nº 201, ora avalianda..

158#  
g.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 31** : Vista parcial da entrada social do Edifício Amarante, Bloco B, no qual se situa a unidade nº 201, ora avalianda..

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1588  
g.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 32 : Vista parcial da sala da unidade n° 201, ora avalianda.



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5066194002

1589  
2.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3824



FOTO 33 : Outro ângulo da sala da unidade nº 201, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1590  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 35** : Vista parcial da varanda da unidade nº 201, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1540  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 35** : Vista parcial da varanda da unidade nº 201, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1591  
8.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924



FOTO 35 : Outro ângulo da varanda da unidade nº 201, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1599  
28.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924



FOTO 36 : Vista parcial do lavabo da unidade nº 201, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 50660194002

1593  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 37** : Vista parcial de corredor de distribuição da unidade nº 201, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1594  
2/

RÔ CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924

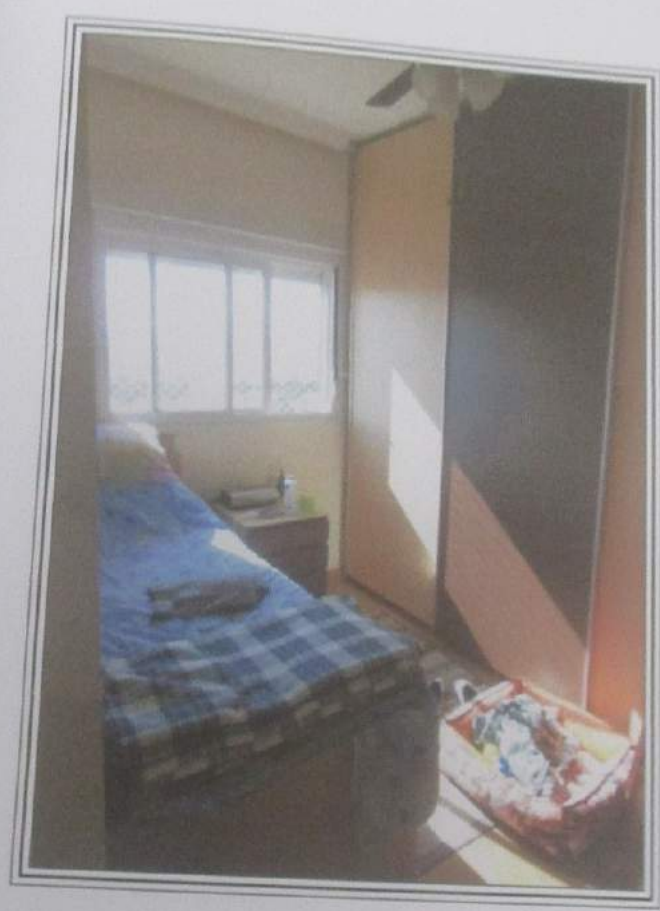


FOTO 38 : Vista parcial do dormitório da primeira suíte da unidade nº 201,  
ora avalianda.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1595

J.

AESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 39** : Vista parcial do banheiro da primeira suite da unidade n° 201, ora avalianda.



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

AV. MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1596  
Sj.



**FOTO 40** : Vista parcial do dormitório da segunda suite da unidade nº 201,  
ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1594  
S.



**FOTO 41** : Vista parcial do banheiro da segunda suite da unidade nº 201, ora avalianda.

76

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1598  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

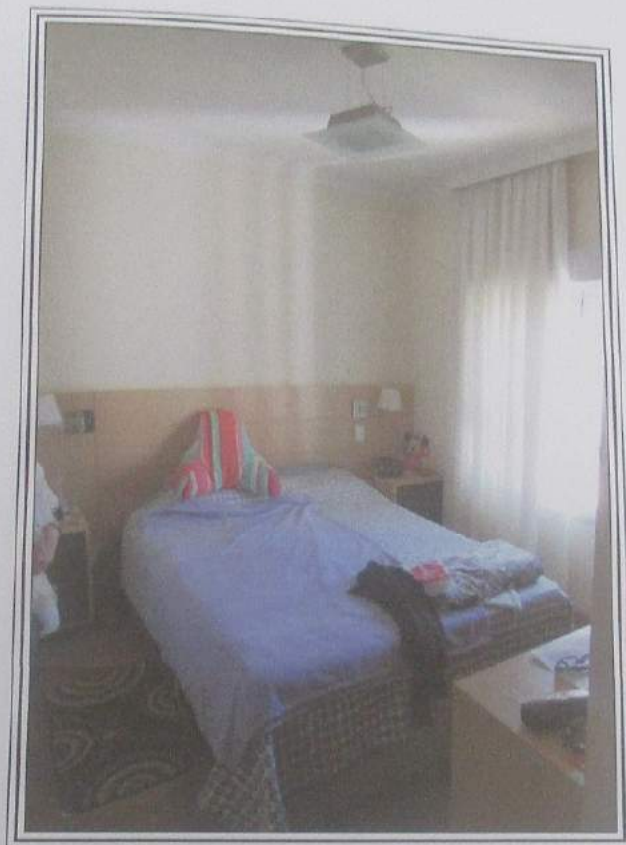


FOTO 42 : Vista parcial do dormitório da terceira suite da unidade n° 201,  
ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5050194002

AVIA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3341-3034

1597  
S.



FOTO 43 : Vista parcial do banheiro da terceiro suite da unidade nº 201, ora avalianda.

1600  
y.

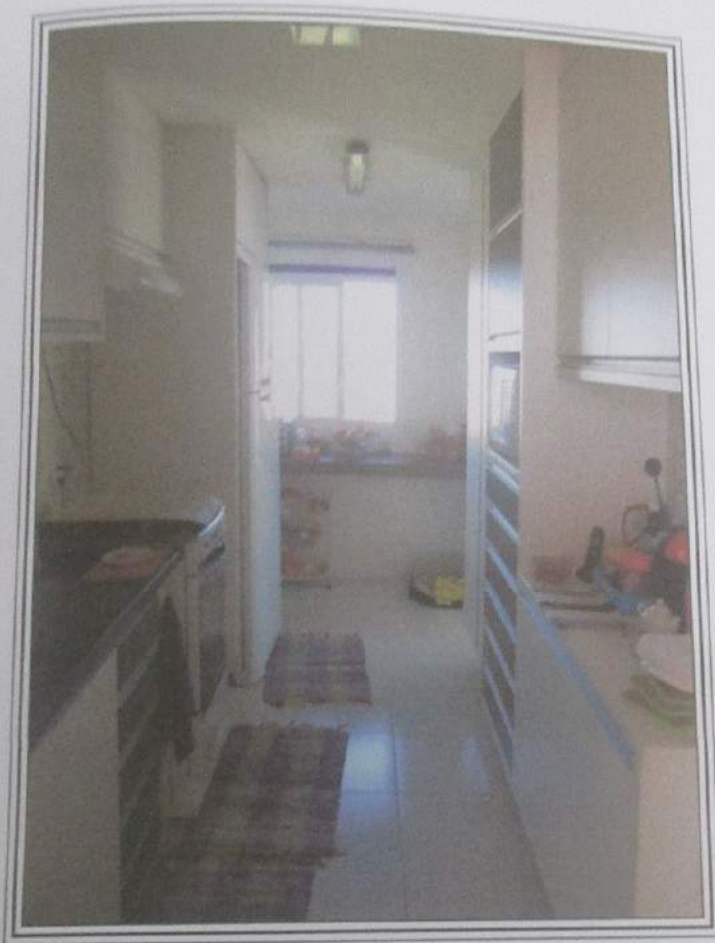


FOTO 44 : Vista parcial da cozinha da unidade nº 201, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5066194092

1601  
y.

ALBERTO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 45** : Vista parcial da área de serviço da unidade nº 201, ora avalianda.

1602  
S.



FOTO 46 : Vista parcial do dormitório de emprega da unidade nº 201, ora avalianda.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1604  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 48** : Vista parcial das vagas de garagem ocupadas pela unidade n° 201, ora avalianda.



1603  
J.



FOTO 47 : Vista parcial do banheiro de empregada da unidade nº 201, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1605  
J.

## CAPÍTULO - V

### IMÓVEL 02 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

#### IV.2 - O “CONDOMÍNIO PORTAL DO SÃO FRANCISCO”

O Condomínio Portal do São Francisco que abriga a unidade avalianda, conforme os padrões elencados no consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006”, vem identificado como “PADRÃO SUPERIOR”, termo médio, possuindo 05 torres, com 07 andares/cada, 02 apartamentos/andar/bloco, sendo 14 apartamentos por torre, totalizando 70 apartamentos no condomínio, pavimento térreo, pavimento subsolo em alguns dos blocos, áreas de jardins, áreas de mata nativa, áreas de playground, área de piscinas, quadra de tênis, quadra de futebol de salão, portaria com sistema de segurança e área de estacionamento para visitantes.

Todas as unidades do condomínio tem o direito a três vagas determinadas na área de estacionamento.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 569 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924

17/05/11  
1606  
J.



**FOTO 49** : Vista parcial Av. Dr. Candido Mota Filho, notando-se o Condomínio Portal do São Francisco, à esquerda, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1606  
Sf

AV. MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 49** : Vista parcial Av. Dr. Candido Mota Filho, notando-se o Condomínio Portal do São Francisco, à esquerda, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

AV. MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924

11/201  
160f  
J.



**FOTO 50** : Outro ângulo da Av. Dr. Candido Mota Filho, notando-se o Condomínio Portal do São Francisco, à direita, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

11/04  
1608  
J.



**FOTO 51** : Vista parcial da portaria de acesso ao Condomínio Portal do São Francisco, situado à Av. Dr. Candido Mota Filho, nº 557, no Município de São Paulo.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1609  
J.



**FOTO 53** : Vista parcial interna do Condomínio Portal do São Francisco, notando-se as vias internas, a mata nativa e parte das 05 torres existentes.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1610

J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 54** : Outra vista interna do Condomínio Portal do São Francisco, notando-se as vias internas, a mata nativa e parte das 05 torres existentes.



1611  
28.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

ALBERTO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 55** : Outra vista interna do Condomínio Portal do São Francisco, notando-se as vias internas, a mata nativa e parte das 05 torres existentes.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1612  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 56** : Outra vista interna do Condomínio Portal do São Francisco, notando-se as vias internas, os jardins e a mata nativa.

1613  
28

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 50660194002

AVENIDA CARDEAL, 260 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924



**FOTO 57** : Outra vista interna do Condomínio Portal do São Francisco, notando-se as vias internas, a mata nativa e parte das 05 torres existentes.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1614  
g.

MASTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 58** : Outra vista interna do Condomínio Portal do São Francisco, notando-se as vias internas, a mata nativa e parte das 05 torres existentes.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1615  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 59** : Outra vista interna do Condomínio Portal do São Francisco, notando-se as vias internas, a mata nativa e parte das 05 torres existentes.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1616  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 60** : Outra vista interna do Condomínio Portal do São Francisco, notando-se as vias internas, a mata nativa e parte das 05 torres existentes.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1617  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 61** : Outra vista interna do Condomínio Portal do São Francisco, notando-se as vias internas, a mata nativa e parte das 05 torres existentes.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1618  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 61** : Vista parcial da área de piscinas do Condomínio Portal do São Francisco



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1619  
L.S.

MARISTO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3243-3024



FOTO 62 : Vista parcial da área de sauna e bar do Condomínio Portal do São Francisco.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1620  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 63 : Vista parcial da piscina infantil do Condomínio Portal do São Francisco.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1621  
J.

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 64** : Vista parcial da quadra de futebol de salão do Condomínio Portal do São Francisco.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1622  
J.

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 65** : Vista parcial da área de churrasqueira do Condomínio Portal do São Francisco.

1623  
8.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CZ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3014



**FOTO 66** : Vista parcial da área de playground do Condomínio Portal do São Francisco.

97

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1624  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (11) 3241-3024



**FOTO 67** : Vista parcial da quadra de tênis do Condomínio Portal do São Francisco.

1625  
J.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MINISTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

**V.2 - A UNIDADE Nº 51**  
**DO EDIFÍCIO SPOLETO- BLOCO 4**  
**DO CONDOMÍNIO PORTAL DO SÃO FRANCISCO**

A unidade avalianda está situada no 5º andar do Edifício Spoleto, constituindo o apartamento de nº 51, que possui um dormitório e 02 suites, lavabo, sala com dois ambientes com varanda, cozinha, área de serviço, dependências de empregada, e direito a 03 vagas determinadas na área de estacionamento do condomínio.

A área útil da unidade avalianda, nº 51, do Edifício Spoleto - Bloco 4 do Condomínio Portal do São Francisco é de 180,45m<sup>2</sup>, área comum de 145,10m<sup>2</sup>, área comum de garagem de 93,78m<sup>2</sup> e área total de 419,33m<sup>2</sup>.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1626  
S.

MINISTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 68 : Vista parcial do Edifício Spoleto, Bloco 4, em que se situa o a unidade nº 51, ora avalianda.



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1627  
g.

MINISTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 69** : Outro ângulo do Edifício Spoleto, Bloco 4, em que se situa o a unidade nº 51, ora avalianda.

1628  
Ly.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

ENGENHEIRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 70** : Vista parcial da porta de serviço de acesso à unidade avalianda, nº 51, situado no Edifício Spoleto, Bloco 4.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

AV. CARDOZO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1629,  
S.



FOTO 71 : Vista parcial da sala da unidade nº 51, ora avalianda.

1630  
g.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

AVENIDA CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 72 : Outro ângulo da sala da unidade nº 51, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

AV. CHACOM, 880 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1631  
28.



FOTO 73 : Vista parcial do lavabo da unidade nº 51, ora avalianda.

NE

1632  
J.

**FRANZES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5080194002

SAO CARLOS - SP - C/ 81 - BELA VISTA - SAO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 74** : Vista parcial do corredor de distribuição da unidade nº 51, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1633  
L

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 75** : Vista parcial do primeiro dormitório da unidade nº 51, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1634  
g.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 76** : Vista parcial da banheiro social unidade nº 51, ora avalianda.



1635  
g.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MINISTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 77** : Vista parcial da do dormitório de uma das duas suítes da unidade nº 51, ora avalianda.

1636  
J.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

QUARTO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 78** : Outro ângulo do dormitório enfocado na foto anterior.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

163#  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (11) 3241-3024



**FOTO 79** : Vista parcial do banheiro da suite enfocada na foto anterior.

g.



FOTO 80 : Vista parcial da cozinha da unidade nº 51, ora avalianda.

1639  
J.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 81** : Vista parcial da área de serviço da unidade nº 51, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1640  
J.



FOTO 82 : Vista parcial do dormitório de empregada da unidade nº 51, ora avalianda.

1641  
S.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 82** : Vista parcial do banheiro de empregada da unidade nº 51, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 83 : Outro ângulo da área de serviço da unidade nº 51, ora avalianda.



1643  
J.



FOTO 84 : Vista parcial de uma das três vagas de garagem de direito de uso da unidade nº 51, ora avalianda.

1644  
J.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 85** : Detalhe de outra das três vagas de garagem de direito de uso da unidade nº 51, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1645  
g.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 86** : Detalhe da terceira vaga de garagem de direito de uso da unidade nº 51, ora avalianda.

## CAPÍTULO - VI

### IMÓVEL 03 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

#### VI.1 - O “CONDOMÍNIO VILA DAS FLORES”

O Condomínio Forte do Golfe que abriga a unidade avalianda, conforme os padrões elencados no consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006”, vem identificado como “PADRÃO SUPERIOR”, termo médio, possuindo 02 torres, com 08 andares/cada, 04 apartamentos/andar/bloco, sendo 32 apartamentos por torre, totalizando 64 apartamentos no condomínio, pavimento térreo, pavimento subsolo, áreas de jardins, áreas de playground, brinquedoteca, área de piscinas, 02 salões de festas, salão de jogos, área de churrasqueira, sauna, lâminas d’água e portaria com sistema de segurança.

Todas as unidades do condomínio tem o direito a três vagas determinadas no subsolo do edifício.

1647  
g.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 87** : Vista parcial Rua Vicente Oropallo, notando-se o Condomínio Villa das Flores, à direita, onde apontado.

1648  
J.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 88** : Vista do Condomínio Vila das Flores, situado à Rua Vicente Oropallo, nº 196.

1649  
J.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MINISTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 89** : Vista parcial da portaria de acesso ao Condomínio Vila das Flores, situado à Rua Vicente Oropallo, nº 196, no Município de São Paulo.

1000  
20

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MINISTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924



**FOTO 90** : Outro ângulo da Rua Vicente Oropallo, notando-se o Condomínio Vila das Flores, à esquerda, onde apontado.



1651  
8.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 91** : Outro ângulo do Condomínio Vila das Flores, situado à Rua Vicente Oropallo, nº 196.

1659  
J.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

AVENIDA CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 92 : Vista interna do Condomínio Vila das Flores, notando-se a fonte e lâmina d'água existentes.



Outra vista interna do Condomínio Vila das Flores, notando-se  
a lâmina d'água existentes.

0010685  
5890100  
22.2013

Nome	
CPF	
Endereço	
Cidade	
Estado	
País	
Telefone	
E-mail	
Assinatura	
Assinatura	
Assinatura	
MELHOR	
CONFIRMAR	

THALES DO VALLE DU  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MARISTO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 94** : Vista parcial de um dos dois salões de festas existentes no Condomínio Vila das Flores.

1655  
J.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 95** : Outro ângulo do salão de festas do Condomínio Vila das Flores  
enfocado na foto anterior.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1656  
J.

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 96** : Outro ângulo do salão de festas do Condomínio Vila das Flores  
enfocado na foto anterior.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924

165f  
g.  
8.

14



**FOTO 97** : Vista parcial de um dos banheiros do salão de festas enfocado nas fotos anteriores.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1658  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 98** : Vista parcial do outro salão de festas existente no Condomínio Vila das Flores.



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

VILA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1659  
J.



**FOTO 99** : Outro ângulo do salão de festas do Condomínio Vila das Flores  
enfocado na foto anterior.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1660  
y

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 100** : Vista parcial do salão de fitness existente no Condomínio Vila das Flores.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1661  
g.

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 101** : Outro ângulo do salão de fitness existente no Condomínio Vila das Flores.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1662  
J.

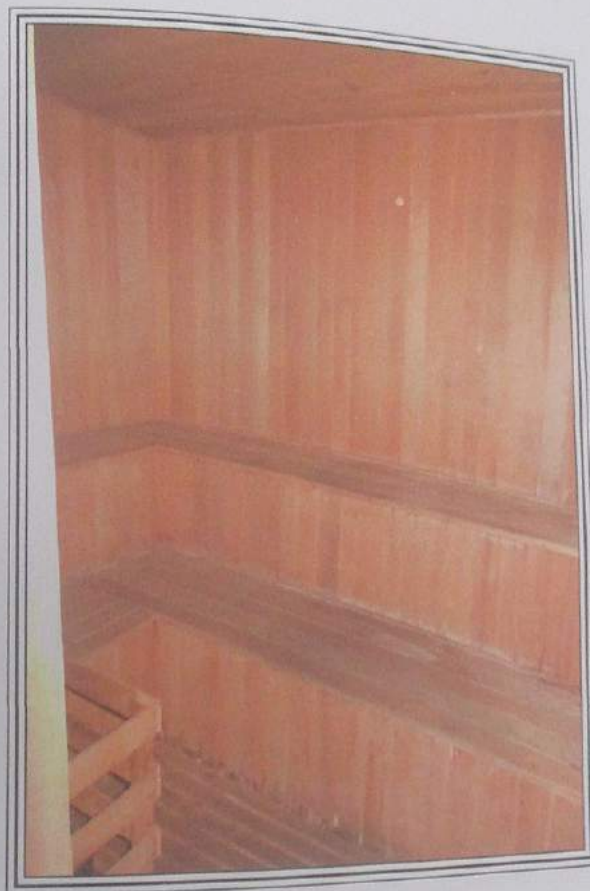


**FOTO 102** : Vista parcial do salão de relaxamento existente na área da sauna.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1663  
J.



**FOTO 103** : Vista parcial da sauna seca existente no Condomínio Vila das Flores.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1664  
J.

1664  
166  
J.

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

AX. (11) 3241-3024



**FOTO 104** : Vista parcial do salão de jogos existente no Condomínio Vila das Flores.

1674

1665  
J.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MASTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 105 : Outro ângulo do salão de jogos focado na foto anterior.

1674

1770  
1666  
J.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 106** : Vista parcial da brinquedoteca existente no Condomínio Vila das Flores.



1667  
S



**FOTO 107** : Vista parcial da área de playground existente no Condomínio Vila das Flores.

1674

1668  
S.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 360 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 108** : Vista parcial da área de churrasqueira existente no Condomínio Vila das Flores.

1674  
1669  
y. 0

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 109** : Outro ângulo da área de churrasqueira existente no Condomínio Vila das Flores.

1674

1670  
S.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 110** : Vista parcial da viela comunitária, para a qual o Condomínio Vila das Flores possui acesso direto pela parte de fundos do seu terreno.

1674

1671  
y.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 111** : Outra parte interna do pavimento térreo do Condomínio Vila das Flores.

1674

1672  
L.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 50660194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 121** : Vista parcial da área de piscinas existente no Condomínio Vila das Flores.

1674  
g.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1673  
g.

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

A  
E  
II  
2  
E



**FOTO 113** : Outro ângulo da área de piscinas existente no Condomínio Vila das Flores.

1676  
g.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3824

**VI.2 - A UNIDADE Nº 43**  
**DO EDIFÍCIO PETÚNIA - BLOCO 1**  
**DO CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS VILA DAS FLORES**

A unidade avalianda está situada no 4º andar do Edifício Petúnia, constituindo o apartamento de nº 43, que possui 02 suites, lavabo, sala com dois ambientes com varanda, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada, e direito a 03 vagas indeterminadas e de 01 depósito na área e subsolo do condomínio.

A área útil da unidade avalianda, nº 43, do Edifício Petúnia-Bloco 1 do Condomínio Vila das Flores é de **116,540m<sup>2</sup>**, área comum de **153,870m<sup>2</sup>** e área total de **270,410m<sup>2</sup>**.



1677  
S.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 114** : Vista parcial do Edifício Petúnia, Bloco 1, em que se situa a unidade nº 43, ora avalianda.

1678  
J.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5066194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 115** : Vista parcial da entrada social do Edifício Petúnia, Bloco 1, no qual se situa a unidade nº 43, ora avalianda..

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1679  
g.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 116** : Vista parcial do hall social de entrada do Edifício Petúnia, Bloco I, no qual se situa a unidade nº 201, ora avalianda..



**FOTO 117** : Vista parcial do hall social do 4º pavimento do Edifício Petúnia, no qual se situa a unidade, nº 43, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1681  
D.  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 118** : Vista parcial da porta de serviço de acesso à unidade nº 43, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1682  
L.

AESTRO CARDIM, 560 - C.J. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 119 : Vista parcial da sala da unidade n° 43, ora avalianda.

1683  
J.



**FOTO 120** : Outro ângulo da sala da unidade nº 43, ora avalianda.

1684  
g.



**FOTO 121** : Vista parcial do pequeno cômodo existente contíguo à sala da unidade nº 43, ora avalianda.





**FOTO 122** : Vista parcial do lavabo da unidade nº 43, ora avalianda.



**FOTO 123** : Vista parcial da varanda existente junto à sala da unidade nº 43, ora avalianda.



**FOTO 124** : Vista parcial do corredor de distribuição da unidade nº 43, ora avalianda.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1688  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 125** : Vista parcial do banheiro social da unidade nº 43, ora avalianda.

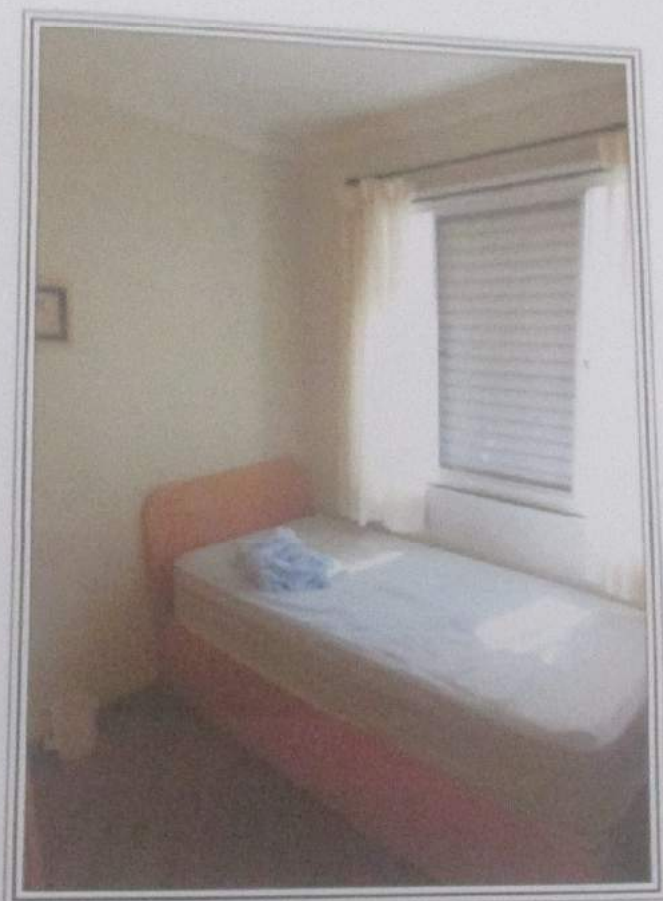


**FOTO 126** : Vista parcial do primeiro dormitório da unidade nº 43, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5066194002

1690  
8.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924



**FOTO 127** : Vista parcial do dormitório da primeira suite da unidade n° 43,  
ora avalianda.

1691  
S.



**FOTO 128** : Vista parcial do banheiro da primeira suite da unidade nº 43, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1692  
J.



**FOTO 129** : Vista parcial do dormitório da segunda suite da unidade nº 43, ora avalianda.



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1643  
J.

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924



**FOTO 130** : Vista parcial do closed da segunda suite da unidade nº 43, ora avalianda.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1694  
S.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

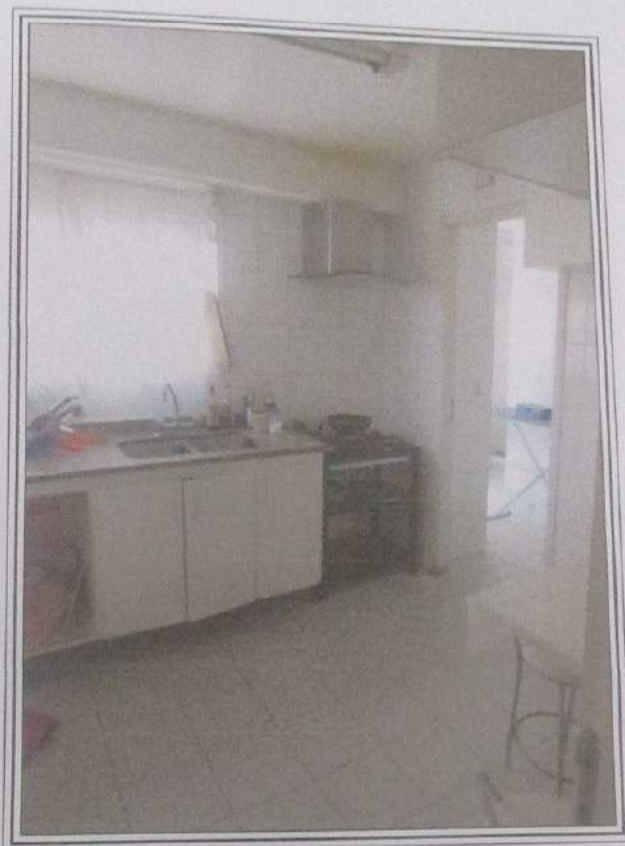


**FOTO 131** : Vista parcial do banheiro da segunda suite da unidade nº 43, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1695  
8.

ALBERTO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 132** : Vista parcial da cozinha da unidade nº 43, ora avalianda.

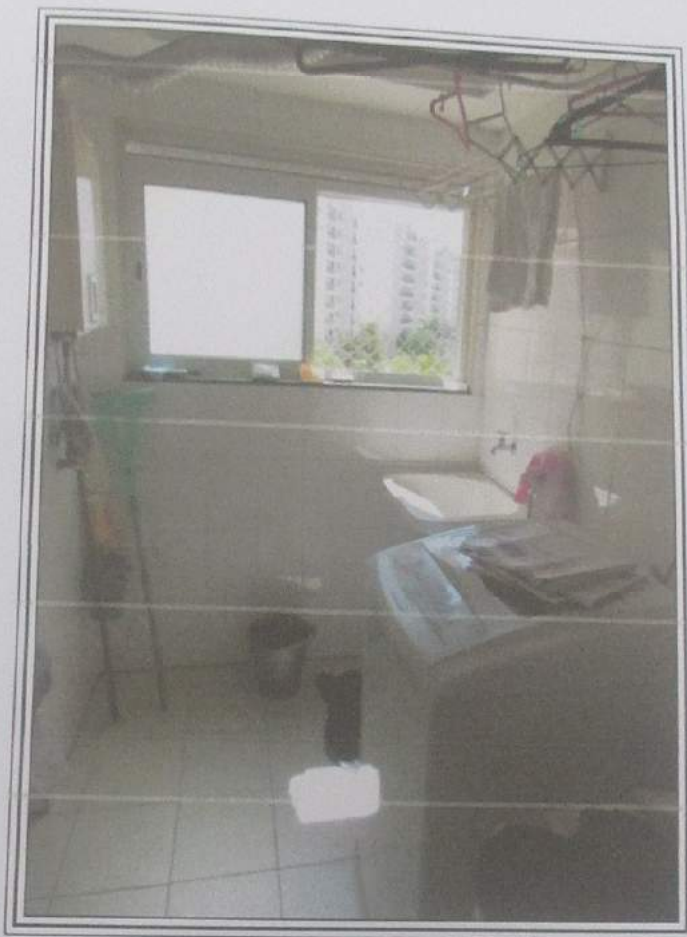


**FOTO 132** : Vista parcial da cozinha da unidade nº 43, ora avalianda.



FOTO 133 : Outro ângulo da cozinha da unidade n° 43, ora avalianda.

169f  
g.



**FOTO 134** : Vista parcial da área de serviço da unidade nº 43, ora avalianda.



**FOTO 135** : Vista parcial do banheiro de empregada da unidade nº 43, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1699  
J.

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924



**FOTO 136** : Vista parcial de duas das três vagas de uso da unidade nº 43 do Edifício Petúnia, ora avalianda.



1700  
J.



**FOTO 137** : Vista da terceira vaga de garagem de uso da unidade nº 43 do Edifício Petúnia, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1701  
g.

TRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 138** : Vista parcial do depósito de uso da unidade nº 43 do Edifício Petúnia, ora avalianda.

## CAPÍTULO - VII

### IMÓVEL 04 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

#### VII.1 - O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE WINNER”

O Condomínio Edifício The Winner que abriga a unidade avaliada, conforme os padrões elencados no consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006”, vem identificado como “PADRÃO MÉDIO”, termo médio, possuindo 01 torres, com 24 andares, 04 apartamentos/andar, totalizando 96 apartamentos no condomínio, pavimento térreo, pavimento subsolo, área de piscina, 01 salão de festas, sala de fitness, área de churrasqueira, e portaria com sistema de segurança.

Todas as unidades do condomínio tem o direito a uma vaga indeterminadas no subsolo e no pavimento térreo do edifício.

1703  
J.



FOTO 139 : Vista parcial Rua Alexandre Dumas, notando-se o Condominio Edificio The Winner, à direita, onde apontado.

1704  
S.



**FOTO 140** : Vista do Condomínio Edifício The Winner, situado à Rua Alexandre Dumas, nº 1300.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1705  
J.

ASTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 141** : Outro ângulo da Rua Alexandre Dumas, notando-se o Condomínio Edifício The Winner, à esquerda, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1706  
S.

---

ISTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 142** : Outro ângulo do Condomínio Edifício The Winner, localizada no Rua Alexandre Dumas, nº 1300.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

AV. MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 143** : Vista parcial da portaria do Condomínio Edifício The Winner,  
localizada no nº 1300 da Rua Alexandre Dumas.



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1707  
J.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 144** : Vista interna do Condomínio Edifício The Winner, notando-se as vagas de garagem descobertas no pavimento térreo.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 145** : Outra vista interna do Condomínio Edifício The Winner, notando-se as vagas de garagem descobertas no pavimento térreo.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1708  
L.

LAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 146** : Outra vista interna do Condomínio Edifício The Winner, notando-se as vagas de garagem descobertas no pavimento térreo.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1709  
L  
S

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 147** : Outra vista interna do Condomínio Edifício The Winner, notando-se as vagas de garagem descobertas no pavimento térreo.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 50660194902

AESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3824

1710  
S.



**FOTO 148** : Vista parcial da área de churrasqueira do Condomínio Edifício The Winner.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

17/11  
S.



**FOTO 149** : Vista parcial da área de piscina do Condomínio Edifício The Winner.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5066194002

1712  
L.

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

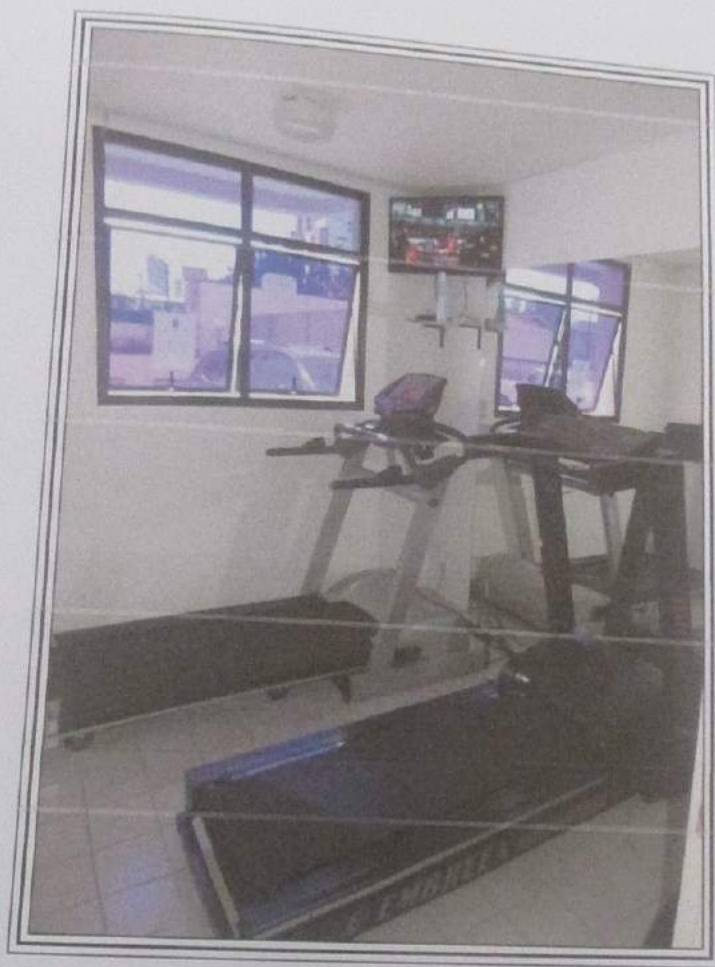


**FOTO 150** : Outra vista do pavimento térreo do Condomínio Edifício The Winner, notando-se a área de jardim existentes.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 50660194002

1713  
S.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 151** : Vista parcial da sala de fitness do Condomínio Edifício The Winner.



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1714  
S.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 152** : Vista parcial da sauna do Condomínio Edifício The Winner.

THALES DO VALE  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO  
CREA 5060194003

ESTRO CARDIM, 580 - CJ. 83 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL: (11) 3111-1111



FOTO 153 : Outro ângulo da sauna do Condomínio Edifício The Winner.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 50669194002

AESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1716  
J.



**FOTO 154** : Vista parcial do salão de festas do Condomínio Edifício The Winner.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1717  
g.

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



**FOTO 155** : Outro ângulo do salão de festa do Condomínio Edifício The Winner.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1718  
Jy

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

**VII.2 - A UNIDADE Nº 52**  
**DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS THE WINNER**

A unidade avalianda está situada no 5º andar do edifício, constituindo o apartamento de nº 52, que possui 02 dormitórios, sala com sacada, banheiro social, cozinha com área de serviço conjugada, e direito a 01 vaga de garagem indeterminada na área de estacionamento.

A área útil da unidade avalianda, nº 52, do Condomínio Edifício The Winner é de  $45,702\text{m}^2$ , área comum de  $34,358\text{m}^2$  e área total de  $80,060\text{m}^2$ .

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1719  
L.  
D.

BELA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924



FOTO 156 : Vista da porta de acesso à unidade nº 52, ora avalianda, situada no 5º andar do edifício.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 50660194662  
TRO CARDIM, 566 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX: (011) 5041-3924

1421  
0  
8



**FOTO 158**: Outro ângulo da sala da unidade nº 52, ora avalianda

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5066194002

1721  
D  
X.

AV. MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX: (11) 3241-3924



FOTO 158 : Outro ângulo da sala da unidade nº 52, ora avalianda.



1722  
J.



**FOTO 159** : Vista parcial da sacada existente contígua à sala da unidade nº 52, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 8066194002

MAESTRO CARDIM, 569 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX: (011) 3141-3924

1723  
28.



FOTO 160 : Vista parcial do corredor de distribuição da unidade nº 52, ora avalianda.



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

17/24  
2  
8

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924

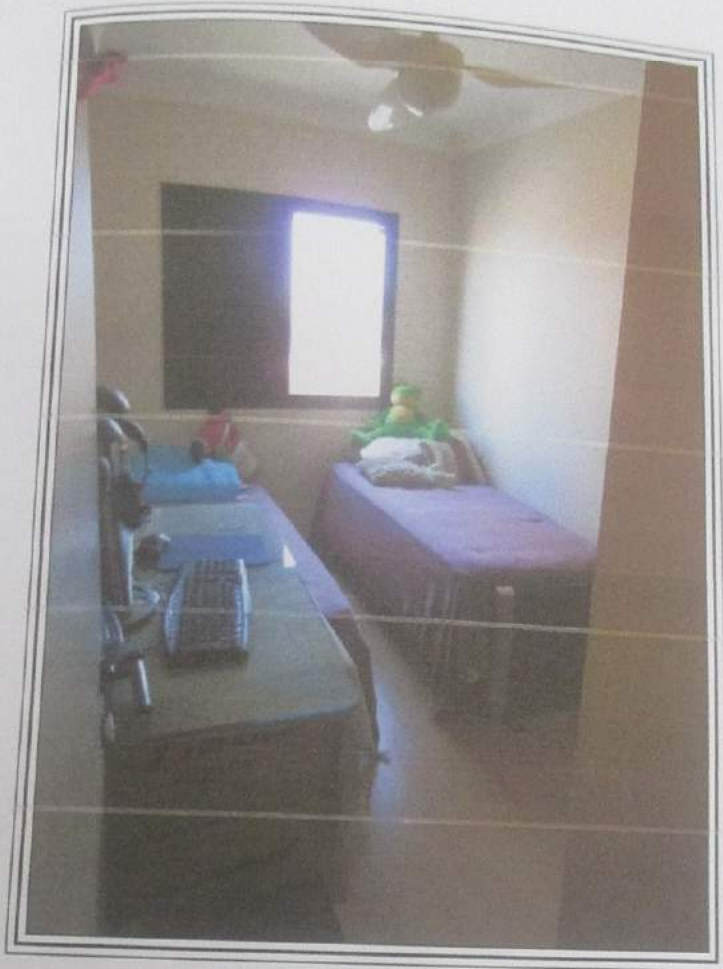


FOTO 161 : Vista parcial do primeiro dormitório da unidade nº 52, ora avalianda.

1725  
4  
8



**FOTO 162** : Vista parcial do segundo dormitório da unidade nº 52, ora avalianda.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (051) 3245-9014

1796  
2  
8



**FOTO 163** : Vista parcial do banheiro social da unidade nº 52, ora avalianda.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5066194093  
R. CARDEAL, 589 - CJ. 13 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (011) 5546-9894

1724  
2  
8



FOTO 164 : Vista parcial da cozinha da unidade nº 52, ora avaliada.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5066194002  
MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL: (11) 5082-1111

1728  
92



FOTO 165 : Vista parcial da área de serviço conjugada com a cozinha da unidade nº 52, ora avalianda.



1729  
J.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 806019-4/002

MAESTRO CARDINI, 860 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (11) 3241-3924



FOTO 166 : Vista parcial da área de garagem no subsolo do edifício, notando-se, em primeiro plano, a vaga de uso da unidade n° 52, ora avalianda.

1730  
J.

## CAPÍTULO - VIII

### AVALIAÇÃO DO IMÓVEIS

#### VIII.1 - IMÓVEL Nº 01

UNIDADE Nº 201 - EDIFÍCIO AMARANTE - BLOCO B  
DO CONDOMÍNIO FORTE DO GOLF  
RUA DR. PAULO FERRAZ DA COSTA AGUIAR, Nº 1600 -  
OSASCO

#### VIII.1.1 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 01

O Cond. Forte do Golf possui idade estimada de 08 (oito) anos e suas características são únicas na região, uma vez que não existem outros condomínio assemelhados a ele.

As imobiliárias atuantes na região informaram que não existem imóveis em oferta de venda, que tenham conhecimento, uma vez que os próprios proprietários acabam por negociar seus imóveis.

1731  
J.

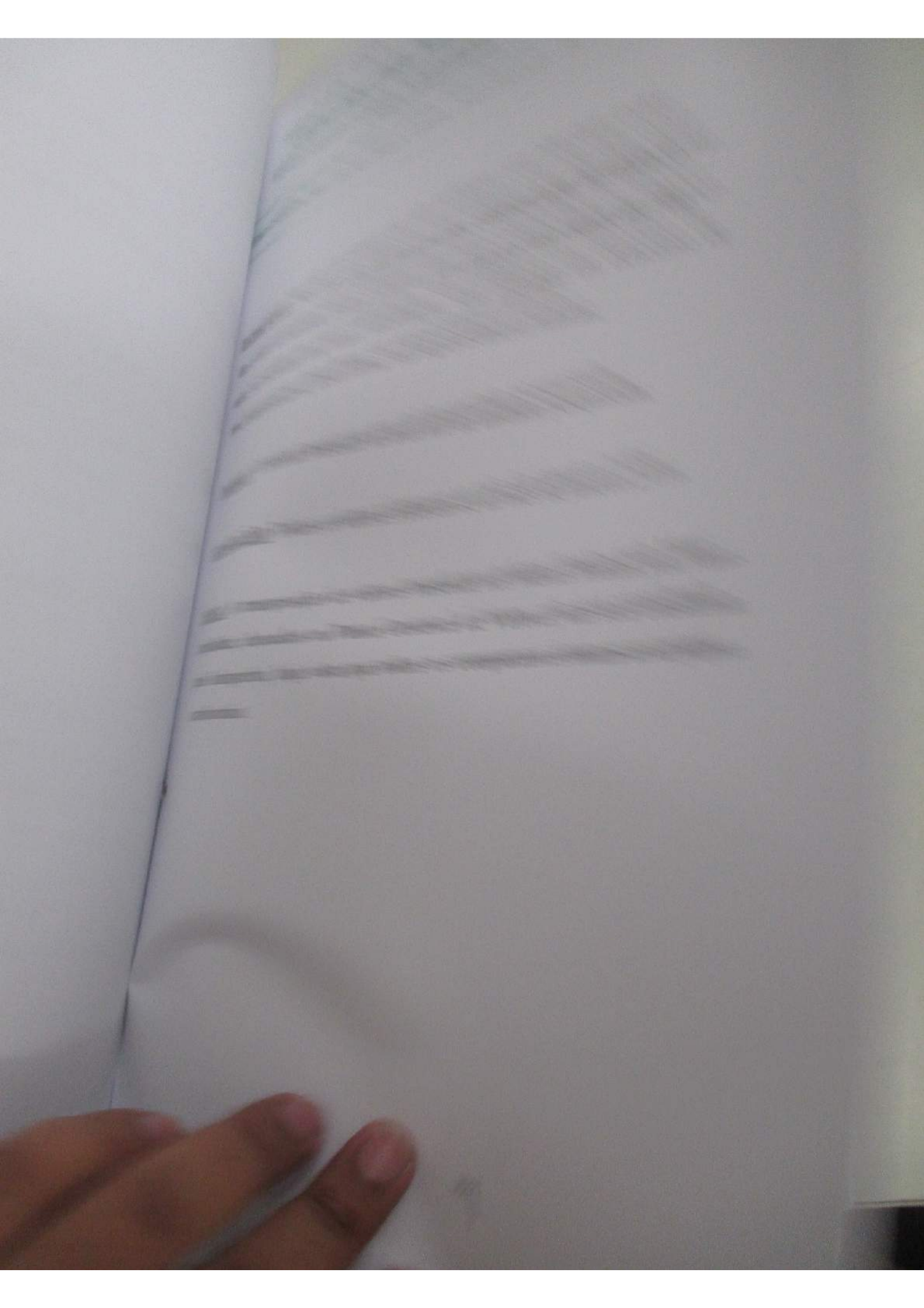
Contudo o próprio o representante da administração interna, que não quis declinar o nome informou que quatro unidades estão sendo negociadas diretamente pelos seus proprietários e uma unidade foi vendida recentemente, a saber:

- Apartamento nº 202 – Bloco B : (oferta) R\$ 1.100.000,00
- Apartamento nº 131 – Bloco A : (oferta) R\$ 1.100.000,00
- Apartamento nº 32 – Bloco D : (oferta) R\$ 1.050.000,00
- Apartamento nº 51 – Bloco F : (oferta) R\$ 1.230.000,00
- Apartamento nº 101 – Bloco c : (vendido) R\$ 970.000,00

#### VIII.1.2 - METODOLOGIA

Para a fixação do justo e correto valor do imóvel avaliando, o Jurisperito se aterá no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**. Para tanto, serão analisados dados dos 05 (cinco) elementos acima descritos, todos situados no próprio Condomínio Fort do Golf.

Os elementos sofreram a homogeneização preconizada pela normatização técnica vigente, com o fito de se apurar:



**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MASTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1732  
J.

**FATOR FONTE**: Nos casos de ofertas que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma maior elasticidade de negociação, ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, sua superestimava natural;

**VALOR M<sup>2</sup>**: Calculado baseado na área útil da unidade pesquisada;

**ATUALIZAÇÃO**: Todos os valores referem-se ao mês de janeiro/2.016.

**LOCAL**: A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade, elencados na Planta Genérica de Valores, não será considerada pelo Jurisperito, haja vista que todos os comparativos situam-se no próprio condomínio.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1733  
J.

VIII.3 - VALOR UNITÁRIO BÁSICO

ELEMENTO 01

BLOCO B - COND. FORT DO GOLF

OFERTA : Unidade nº 202  
ÁREA : 125,00m<sup>2</sup>  
VALOR : R\$ 1.100.000,00 (oferta)

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Oferta = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{01} = \frac{\text{R\$ } 1.100.000,00 \times 0,90}{125\text{m}^2}$$

$$q_{01} = \text{R\$ } 7.920,00/\text{m}^2$$

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1734  
g.

ELEMENTO 02

BLOCO A - COND. FORT DO GOLF

OFERTA : Unidade nº 131  
ÁREA : 125,00m<sup>2</sup>  
VALOR : R\$ 1.100.000,00 (oferta)

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Oferta = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{02} = \frac{\text{R\$ } 1.100.000,00 \times 0,90}{125\text{m}^2}$$

$$q_{02} = \text{R\$ } 7.920,00/\text{m}^2$$

1735  
28.

ELEMENTO 03

BLOCO D - COND. FORT DO GOLF

OFERTA : Unidade nº 32  
ÁREA : 125,00m<sup>2</sup>  
VALOR : R\$ 1.050.000,00 (oferta)

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Oferta = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{03} = \frac{R\$ 1.050.000,00 \times 0,90}{125,00m^2}$$

$$q_{03} = R\$ 7.560,00/m^2$$



**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1736  
L.

ELEMENTO 04

BLOCO F - COND. FORT DO GOLF

OFERTA : Unidade nº 51

ÁREA : 170,00m<sup>2</sup>

VALOR : R\$ 1.230.000,00 (oferta)

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Oferta = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{04} = \frac{\text{R\$ } 1.230.000,00 \times 0,90}{170,00\text{m}^2}$$

$$q_{04} = \text{R\$ } 6.511,76,00/\text{m}^2$$

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

1#3f  
g.

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 05

BLOCO C - COND. FORT DO GOLF

OFERTA : Unidade nº 101  
ÁREA : 125,00m<sup>2</sup>  
VALOR : R\$ 970.000,00 (vendido)

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{05} = \frac{\text{R\$ } 970.000,00}{125,00\text{m}^2}$$

$$q_{05} = \text{R\$ } 6.984,00/\text{m}^2$$

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1738  
J.

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber em retrospecto:

<u>ELEMENTO</u>	<u>VALOR CONCLUSO (R\$/m<sup>2</sup>)</u>
01	7.920,00
02	7.920,00
03	7.560,00
04	6.511,00
05	6.984,00
	<u>SOMA: R\$ 36.895,00</u>

O signatário calcula:

A) MÉDIA GERAL :  $R\$ 36.895,00/m^2 / 05 = R\$ 7.379,00/m^2$

B) FAIXA DE VALOR : Variação de 30% da média geral.

mínimo :  $R\$ 7.379,00/m^2 \times 0,70 = R\$ 5.165,30/m^2$

máximo :  $R\$ 7.379,00/m^2 \times 1,30 = R\$ 9.592,70/m^2$

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1739  
J.

**C) ELEMENTOS DISCREPANTES**

Por se afastar da faixa supra : Não há.

**D) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO**

$$q = \text{R\$ } 7.379,00/\text{m}^2$$

**SETE MIL TREZENTOS E SETENTA E NOVE REAIS**  
**POR METRO QUADRADO**

1740  
L.

VIII.1.4 - VALOR DA UNIDADE AVALIANDA Nº 201 - BLOCO B  
DO CONDOMÍNIO FORTE DO GOLF

O valor da unidade avalianda será dado pela seguinte expressão:

$$Vu_{201B} = Su_{201B} \times q$$

onde:

$Vu_{201B}$  = valor da unidade avalianda

$Su_{201B}$  = Área útil = 125,55m<sup>2</sup>

$q$  = Valor unitário básico = R\$ 7.379,00/m<sup>2</sup>

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5066194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1741  
2/8

logo:

$$Vu_{201B} = 125,55m^2 \times R\$ 7.379,00/m^2$$

$$Vu_{201B} = R\$ 926.433,45$$

Em números redondos:

$$Vu_{201B} = R\$ 930.000,00$$

**NOVECENTOS E TRINTA MIL REAIS**

1742  
J.

**VIII.2 – IMÓVEL Nº 02**  
**UNIDADE Nº 51 – EDIFÍCIO SPOLETO – BLOCO 4**  
**DO CONDOMÍNIO PORTAL DO SÃO FRANCISCO**  
**AV. DR. CÂNDIDO MOTTA FILHO, Nº 557**

**VIII.2.1 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 02**

O Cond. Portal do São Francisco possui idade média estimada de 20 (vinte) anos e suas características são únicas na região, uma vez que não existem outros condomínio assemelhados a ele.

As imobiliárias atuantes na região informaram que não existem imóveis em oferta de venda, que tenham conhecimento, uma vez que os próprios proprietários acabam por negociar seus imóveis.

Contudo o zelador do condomínio, Sr. Marcos, informou que quatro unidades estão sendo negociadas diretamente pelos seus proprietários e uma unidade foi vendida recentemente, a saber:

UNIVERSITY OF THE SOUTH PACIFIC  
SCHOOL OF DISTANCE EDUCATION  
DEPARTMENT OF EDUCATION

- 1. Introduction of the course
- 2. Objectives of the course
- 3. Structure of the course
- 4. Assessment of the course
- 5. Admission requirements
- 6. Fees and charges
- 7. Contact information

APPENDIX A

This appendix contains the syllabus for the course. It lists the topics to be covered in each unit and the learning objectives for each topic. It also provides information on the assessment of the course and the contact information for the course coordinator.

(1) The course is designed to provide students with a comprehensive understanding of the subject matter. It is intended for students who are interested in the subject and who wish to gain a deeper understanding of the concepts and theories involved.



1743  
J.

- Apartamento nº 11 – Bloco 5 : (vendido) R\$ 1.100.000,00
- Apartamento nº 65 – Bloco 5 : (oferta) R\$ 1.350.000,00
- Apartamento nº 21 – Bloco 4 : (vendido) R\$ 1.000.000,00
- Apartamento nº 12 – Bloco 4 : (oferta) R\$ 1.250.000,00
- Apartamento nº 21 – Bloco 2 : (vendido) R\$ 1.100.000,00
- Apartamento nº 22 – Bloco 3 : (vendido) R\$ 1.220.000,00

#### VIII.2.2 - METODOLOGIA

Para a fixação do justo e correto valor do imóvel avaliando, o Jurisperito se aterá no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**. Para tanto, serão analisados dados dos 06 (seis) elementos acima descritos, todos situados no próprio Condomínio Portal do São Francisco.

Os elementos sofreram a homogeneização preconizada pela normatização técnica vigente, com o fito de se apurar:

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1744  
J.

**FATOR FONTE:** Nos casos de ofertas que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma maior elasticidade de negociação, ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, sua superestimava natural;

**VALOR M<sup>2</sup>:** Calculado baseado na área útil da unidade pesquisada;

**ATUALIZAÇÃO:** Todos os valores referem-se ao mês de janeiro/2.016.

**LOCAL:** A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade, elencados na Planta Genérica de Valores, não será considerada pelo Jurisperito, haja vista que todos os comparativos situam-se no próprio condomínio.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1745  
S.  
8.

**VIII.2.3 - VALOR UNITÁRIO BÁSICO**

**ELEMENTO 01**

BLOCO 5 - COND. PORTAL DO SÃO FRANCISCO  
OFERTA : Unidade nº 11  
ÁREA : 170,00m<sup>2</sup>  
VALOR : R\$ 1.100.000,00 (vendido)

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO**

$$q_{01} = \frac{\text{R\$ } 1.1000.000,00}{170,00\text{m}^2}$$

$$q_{01} = \text{R\$ } 6.470,58/\text{m}^2$$

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (11) 3241-3024

1746  
S. S.

ELEMENTO 02

BLOCO 5 - COND. PORTAL DO SÃO FRANCISCO

OFERTA : Unidade nº 62

ÁREA : 170,00m<sup>2</sup>

VALOR : R\$ 1.350.000,00

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Oferta = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{02} = \frac{\text{R\$ } 1.350.000,00 \times 0,90}{170,00\text{m}^2}$$

$$q_{02} = \text{R\$ } 7.147,05/\text{m}^2$$

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

17478  
J.

ELEMENTO 03

BLOCO 4 - COND. PORTAL DO SÃO FRANCISCO

OFERTA : Unidade nº 21  
ÁREA : 170,00m<sup>2</sup>  
VALOR : R\$ 1.000.000,00 (vendido)

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{03} = \frac{\text{R\$ 1.000.000,00}}{170,00\text{m}^2}$$

$$q_{03} = \text{R\$ 5.294,11/m}^2$$

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 50660194002

MAESTRO CARDIM, 560 - C.J. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3824

1748 J.  
7

ELEMENTO 04

BLOCO 4 - COND. PORTAL DO SÃO FRANCISCO  
OFERTA : Unidade nº 12  
ÁREA : 170,00m<sup>2</sup>  
VALOR : R\$ 1.250.000,00

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Oferta = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{04} = \frac{\text{R\$ } 1.250.000,00 \times 0,90}{170,00\text{m}^2}$$

$$q_{04} = \text{R\$ } 6.617,64/\text{m}^2$$

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1749  
1749  
S.

ELEMENTO 05

BLOCO 2 - COND. PORTAL DO SÃO FRANCISCO  
OFERTA : Unidade nº 21  
ÁREA : 170,00m<sup>2</sup>  
VALOR : R\$ 1.100.000,00 (vendido)

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{05} = \frac{\text{R\$ } 1.100.000,00}{170,00\text{m}^2}$$

$$q_{05} = \text{R\$ } 6.470,58/\text{m}^2$$

1750  
7

ELEMENTO 06

BLOCO 3 - COND. PORTAL DO SÃO FRANCISCO  
OFERTA : Unidade nº 22  
ÁREA : 170,00m<sup>2</sup>  
VALOR : R\$ 1.220.000,00 (vendido)

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{06} = \frac{\text{R\$ } 1.220.000,00}{170,00\text{m}^2}$$

$$q_{06} = \text{R\$ } 7.176,47/\text{m}^2$$



**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1721  
17519

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber em retrospecto:

<u>ELEMENTO</u>	<u>VALOR CONCLUSO (R\$/m<sup>2</sup>)</u>
01	6.470,58
02	7.147,05
03	5.294,11
04	6.617,64
05	6.470,58
05	<u>7.176,47</u>
<b>SOMA: R\$ 38.382,31</b>	

O signatário calcula:

A) MÉDIA GERAL :  $R\$ 39.176,43/m^2 / 06 = R\$ 6.529,40/m^2$

B) FAIXA DE VALOR : Variação de 30% da média geral.

mínimo :  $R\$ 6.259,40/m^2 \times 0,70 = R\$ 4.570,58/m^2$

máximo :  $R\$ 6.529,40/m^2 \times 1,30 = R\$ 8.488,22/m^2$

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1422  
17520

C) ELEMENTOS DISCREPANTES

Por se afastar da faixa supra : Não há.

D) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO

$$q = \text{RS } 6.529,40/\text{m}^2$$

SEIS MIL E QUINHENTOS E VINTE E NOVE REAIS  
E QUARENTA CENTAVOS  
POR METRO QUADRADO

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (11) 3241-3024

~~1723~~  
17538.

VIII.2.4 - VALOR DA UNIDADE AVALIANDA Nº 52- BLOCO 4  
DO CONDOMÍNIO PORTAL DO SÃO FRANCISCO

O valor da unidade avalianda será dado pela seguinte expressão:

$$Vu_{52BL4} = Su_{52BL4} \times q$$

onde:

$Vu_{52BL4}$  = valor da unidade avalianda

$Su_{52BL4}$  = Área útil = 180,45m<sup>2</sup>

$q$  = Valor unitário básico = R\$ 6.529,40/m<sup>2</sup>

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1724  
1754 y. 6

logo:

$$Vu_{52BL4} = 180,45m^2 \times R\$ 6.529,40/m^2$$

$$Vu_{52BL4} = R\$ 1.178.230,23$$

Em números redondos:

$$Vu_{52BL4} = R\$ 1.200.000,00$$

UM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS

1755-8.

**VIII.3 – IMÓVEL Nº 03**  
**UNIDADE Nº 43 – EDIFÍCIO PETÚNIA – BLOCO 1**  
**DO CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS VILA DAS FLORES**  
**RUA VICENTE OROPALLO, Nº 196**

**VIII.3.1 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 03**

O Cond. Dos Edifícios Villa das Flores possui idade estimada de 10 (dez) anos e suas características são únicas na região, uma vez que não existem outros condomínio assemelhados a ele.

As imobiliárias atuantes na região informaram que não existem imóveis em oferta de venda, que tenham conhecimento, uma vez que os próprios proprietários acabam por negociar seus imóveis.

Contudo o próprio o zelador do condomínio, no local, na data da vistoria informou que as unidades são negociadas no condomínio dentro de uma faixa de valores compreendida entre R\$ 700.000,00 e R\$ 900.000,00.

~~1726~~  
1756 y.

Uma vez que não existem imóveis em oferta de venda no Condomínio Edifícios Vila das Flores, que as imobiliárias atuantes na região não possuem informações sobre imóveis a venda e/ou que foram vendidos no condomínio o qual possui características próprias e únicas no local em que se situa, o Jurisperito entende como correto aplicar a média de valores da faixa na qual as unidades do referido condomínio são negociadas.

**VIII.3.2 - VALOR DA UNIDADE AVALIANDA Nº 43 - BLOCO 1 DO CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS VILA DAS FLORES**

O valor da unidade avalianda será dado pelo valor correspondente à média da faixa que as unidades do Condomínio dos Edifícios Villa das Flores são negociadas, a saber:

$$Vu_{43BL1} = (V_{max} + V_{min})/2$$

onde:

$Vu_{43BL1}$  = valor da unidade avalianda

$V_{max}$  = Valor máximo negociado = R\$ 900.000,00

$V_{min}$  = Valor mínimo negociado = R\$ 700.000,00

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

~~1724~~  
17578

logo:

$$Vu_{43BLI} = (R\$ 900.000,00 + R\$ 700.000,00)/02$$

$$Vu_{43BLI} = R\$ 800.000,00$$

OITOCENTOS MIL REAIS

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 50660194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (011) 3141-3024

7/28  
1752 y.

**VIII.4 – IMÓVEL N° 04**  
**UNIDADE N° 52**  
**DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE WINNER**  
**RUA ALEXANDRE DUMAS, N° 1300**

**VIII.4.1 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 04**

O Condomínio Edifício The Winner possui idade estimada de 20 (vinte) anos e suas características são únicas na região, uma vez que não existem outros condomínio assemelhados a ele.

As imobiliárias atuantes na região informaram que não existem imóveis em oferta de venda, que tenham conhecimento, uma vez que os próprios proprietários acabam por negociar seus imóveis.

Contudo o próprio o zelador do condomínio, no local, na data da vistoria informou que as unidades no condomínio são negociadas dentro de uma faixa de valores compreendida entre R\$ 300.000,00 e R\$ 500.000,00.



1729  
17598

Uma vez que não existem imóveis em oferta de venda no Condomínio Edifício The Winner, que as imobiliárias atuantes na região não possuem informações sobre imóveis a venda e/ou que foram vendidos no condomínio o qual possui características próprias e únicas no local em que se situa, o Jurisperito entende como correto aplicar a média de valores da faixa na qual as unidades do referido condomínio são negociadas.

**VIII.4.2 - VALOR DA UNIDADE AVALIANDA N° 52**  
**DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE WINNER**

O valor da unidade avalianda será dado pelo valor correspondente à média da faixa que as unidades do Condomínio dos Edifícios Villa das Flores são negociadas, a saber:

$$Vu_{52} = (V_{max} + V_{min})/2$$

onde:

$Vu_{52}$  = valor da unidade avalianda

$V_{max}$  = Valor máximo negociado = R\$ 300.000,00

$V_{min}$  = Valor mínimo negociado = R\$ 500.000,00

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

~~1730~~  
1760 y.

logo.

$$Vu_{52} = (RS\ 300.000,00 + RS\ 500.000,00)/02$$

$$Vu_{52} = RS\ 400.000,00$$

QUATROCENTOS MIL REAIS

7721  
1761 y.

CAPÍTULO - IX

QUADRO RESUMO

IMÓVEL 01 UNIDADE 201- BLOCO 2 DA R. DR. PAULO FERRAZ DA COSTA AGUIAR, Nº 1600	RS 930.000,00 (Novecentos e Trinta Mil Reais)
IMÓVEL 02 UNIDADE 51 - Bloco 4 DA AV. DR. CÂNDIDO MOTTA FILHO, Nº 557	RS 1.200.000,00 (Um Milhão e Duzentos Mil Reais)
IMÓVEL 03 UNIDADE 43 - BLOCO 1 DA RUA VICENTE OROPALLO, Nº 196	RS 800.000,00 (Oitocentos Mil Reais)
IMÓVEL 04 UNIDADE 52 DA RUA ALEXANDRE DUMAS, Nº 1300	RS 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais)

## CAPÍTULO - X

### QUESITOS

#### X.1 - DO RÉU (fls 1258)

1) Queira o Sr. Perito informar se os imóveis periciados são os mesmos indicados à penhora e constantes do auto de penhora.

RESPOSTA : Sim, são.

2) Queira o Sr. Perito informar qual o valor venal de cada imóvel, com base em sua inscrição de IPTU junto ao respectivo município, bem como se existem dívidas que recaiam sobre os mesmos. Comprove os valores, apresentando as respectivas certidões. ;

RESPOSTA : Prejudicada a resposta, uma vez que os documentos mencionados não foram encartados nos autos.

3) Descreva o Sr. Perito a tipologia de cada imóvel (apartamento, casa térrea, assobradada, galpão, etc.) ;

RESPOSTA : Vide Capítulos IV, V, VI e VII.

1763/88

- 4) Queira o Sr. Perito descrever os imóveis periciados, quanto à:
- localização
  - número ou unidade de identificação
  - Área do imóvel
  - cômodos existentes
  - dimensões
  - nº de vagas na garagem
  - características e especificações de acabamento
  - no caso de apartamento descrever as áreas sociais que compõem o condomínio
  - registro fotográfico das áreas úteis e comuns.

RESPOSTA : Vide Capítulos II, III, IV, V VI e VII

- 5) Queira o Sr. Perito informar se os imóveis podem ser considerados antigos e quais as suas idades. Justifique.

RESPOSTA : Vide resposta quesito anterior

- 6) Queira o Sr. Perito informar se os imóveis atualmente se encontram ocupados. Em caso positivo, queira indicar quem e quantas pessoas residem no local.

RESPOSTA : Sim, encontram ocupados, porém o perito não obteve as informações solicitadas.

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1724  
1764

7) Queira o Sr. Perito informar se existem danos nos imóveis provenientes de defeitos de construção ou de má qualidade de materiais de construção empregados. Justifique ;

RESPOSTA : Não existem.

8) Queira o Sr. Perito informar se existem sinais de desgaste ou danos nos imóveis devido ao seu uso. Justifique.

RESPOSTA : Não existem.

9) Em caso positivo da resposta ao quesito anterior, queira o Sr. Perito apresentar orçamento detalhado, contendo o custo para a recuperação do imóvel.

RESPOSTA : Vide resposta quesito anterior.

10) Queira o Sr. Perito informar qual o método utilizado para a avaliação dos imóveis penhorados. Justifique segundo as normas correspondentes (NBR 14.653-2 e Norma para Avaliação De Imóveis Urbanos – IBAPE/SP).

RESPOSTA : Vide Capítulo VIII.

11) Queira o Sr. Perito informar a quantidade de amostras utilizadas em seu trabalho. Justifique segundo as normas correspondentes.

RESPOSTA : Vide resposta quesito anterior.

THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 2066194092

1435  
1765%

MAESTRO CARDIM, 566 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAZ. (011) 3241-3924

12) Queira o Sr. Perito informar qual a classificação quanto ao padrão construtivo de cada imóvel e o respectivo intervalo de valor adotado (RRI do Sinduscon/SP). Justifique sua resposta

RESPOSTA : Vide resposta quesito nº 10.

13) Queira o Sr. Perito informar qual o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação - (Foc), idade da edificação (Ie), vida referencial (Iv) e valor residual (r), utilizados em seu trabalho. Justifique.

RESPOSTA : Vide resposta quesito anterior.

14) Queira o Sr. Perito informar quais foram os fatores homogeneizantes utilizados em sua avaliação. Justifique

RESPOSTA : Vide Capítulo VIII.

15) Queira o Sr. Perito informar o grau de fundamentação utilizado em seu trabalho. Justifique segundo as normas correspondentes.

RESPOSTA : Vide resposta anterior.

16) Esclareça o Sr. Perito se os imóveis encontram-se em regiões valorizadas. Justifique

RESPOSTA : Sim, encontram-se. Vide resposta quesito 04

**THALES DO VALLE DUTRA**  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 50662/194083

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX (011) 2341-3034

~~176~~  
1766

17) Descreva o Sr. Perito o entorno de onde se encontram os imóveis avaliados (equipamentos públicos e demais itens) esclarecendo se os mesmos podem ser considerados se como fatores valorizantes ou desvalorizantes. Justifique:

RESPOSTA : Vide resposta quesito anterior.

18) Queira o Sr. Perito informar o valor de mercado dos imóveis avaliados. Justifique.

RESPOSTA : Vide Tabela Capítulo IX

19) Queira o Sr. Perito informar se os imóveis são de fácil ou difícil comercialização. Justifique.

RESPOSTA : Prejudicada a resposta.



THALES DO VALLE DUTRA  
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO  
CREA 5060194002

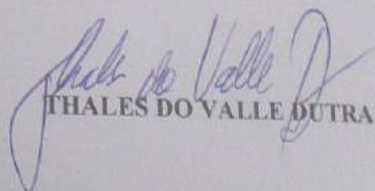
MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3824

187  
1767 2/8

## ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Técnico em 241 (duzentos e quarenta e uma) folhas, e 02 ANEXOS, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2016

  
THALES DO VALLE DUTRA