

Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

179  
2

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SÃO PAULO

8ª Vara Cível do Foro Reg  
Santo Amaro  
27 JUL 2013  
RECEBIMENTO DE PETIÇÃO

8ª Vara Cível do Foro Reg  
Santo Amaro  
28 JUL 2013  
RECEBIMENTO DE PETIÇÃO

ENC. B. P37A-16.0007483-8-230716 1246 29

AUTOS DE Nº 0015766-39.2013.8.26.0002

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,  
engenheiro, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE  
PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida por  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI, em face  
de ROBERTO MARQUES DA COSTA NETO e outro, dando  
por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem  
apresentar suas conclusões, expressas no LAUDO anexo, pelo  
qual, chegou ao valor avaliatório de R\$ 1.070.000,00 (UM  
MILHÃO E SETENTA MIL REAIS), para o apartamento de

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

180

nº 51, localizado no 5º andar, e mais 03 (três) vagas de garagem de nº 5, 6, 7 e 01 (um) depósito, localizados no subsolo do BLOCO "2", - EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI", situado na Rua Diego de Castilho nº 500, antiga Rua Um nº 31, esquina com a Avenida Carlos Queiroz Telles e fundos para a Rua Felice Radicati, no Bairro do Morumbi, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, nesta Capital - SP.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 25 de julho de 2016.

  
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

183

## SUMÁRIO

### I. Observações Preliminares

### II. Vistoria

#### 2.1. Do local

- 2.1.1. Característica geral do imóvel
- 2.1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
- 2.1.3. Melhoramentos Públicos
- 2.1.4. Características da Região
- 2.1.5. Zoneamento

#### 2.2. Do imóvel

- 2.2.1. Terreno
- 2.2.2. Benfeitorias

### III. Critérios de Avaliação

#### 3.1. Valor unitário

#### 3.2. Calculo do valor unitário

### IV. Avaliação

### V. Conclusão

### VI. Encerramento





Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

182

### I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI, em face de ROBERTO MARQUES DA COSTA NETO e outro, autos de nº 0015766-39.2013.8.26.0002, em curso na 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo, conforme segue:

*Trata-se do apartamento de nº 51, localizado no 5º andar, e mais 03 (três) vagas de garagem de nºs 5, 6, 7 e 01 (um) depósito, localizados no subsolo do BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI", situado na Rua Diego de Castilho nº 500, antiga Rua Um nº 31, esquina com a Avenida Carlos Queiroz Telles e fundos para a Rua Felice Radicati, Bairro do Morumbi, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, nesta Capital - SP.*

Deferida a Prova Pericial, à fls. 147, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos, e não apresentaram "rol" de quesitos para o caso em questão.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

193

## II - VISTORIA: -

Este signatário diligenciou ao local dos imóveis, objetos da lide, no intuito de vistoriá-los e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

### 2.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso a Avenida Marginal Pinheiros.

#### 2.1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

Os imóveis, objetos da presente Ação (apartamento de nº 51 e mais 03 vagas de garagem de nºs. 5, 6, 7 e 01 depósito), estão situados na Rua Diego de Castilho nº 500, antiga Rua Um nº 31, esquina com a Avenida Carlos Queiroz Telles e fundos para a Rua Felice Radicati, no Bairro do Morumbi, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, nesta Capital - SP.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



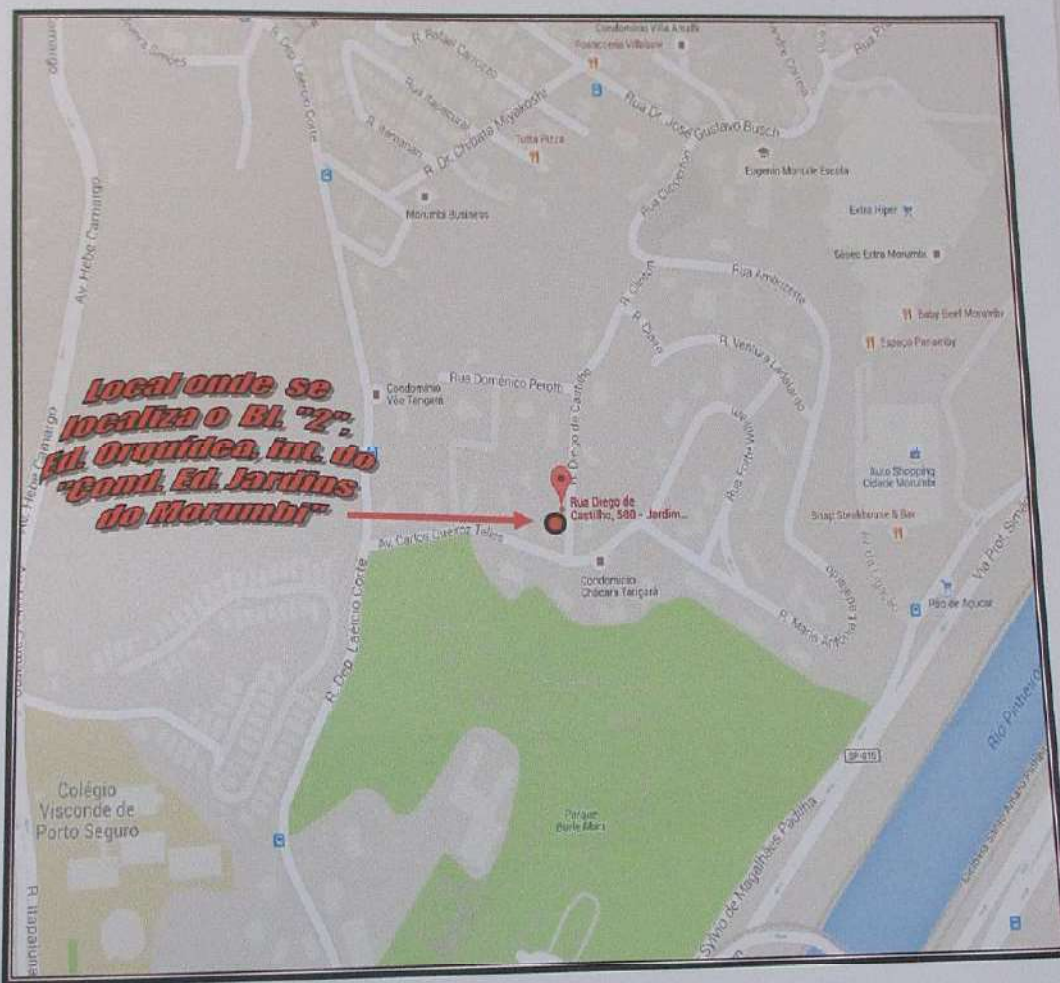
# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

54

- A ilustração do mapa que segue mostra a localização o BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", onde se encontram os imóveis avaliandos:



Handwritten signature or initials.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

185

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento de nº 51, localizado no 5º andar, e mais 03 (três) vagas de garagem de nºs 5, 6, 7 e 01 (um) depósito, localizados no subsolo do BLOCO "2", - EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI", situado na Rua Diego de Castilho nº 500, antiga Rua Um nº 31, esquina com a Avenida Carlos Queiroz Telles e fundos para a Rua Felice Radicati, no Bairro do Morumbi, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, nesta Capital - SP, possuem a seguinte situação:

SETOR: **301**

QUADRA: **067**

ZONA: **CL ZM3a 03**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 1.859,00/2016**

Rua Diego de Castilho nº 500

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **301.067.0034-8**

Apto. de nº 51, e mais 03 (três) vagas de garagem de nºs. 5, 6, 7 e 01 (um) depósito

"BL. "2", ED. ORQUÍDEA, int. do "COND. ED. JARDINS DO MORUMBI"

MATRÍCULA: **132.128**

Do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
 ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600390772

136

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo, etc..

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI" é de fácil acesso e está servida por várias linhas regulares de ônibus.

17-000, jus.br

136

- Santo  
 resente  
 ndar do  
 a Hum,  
 cula nº  
 autos,  
 icalves  
 5.717-  
 do(s)  
 as do  
 segue

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

138

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: escolas, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, farmácias, videolocadoras, supermercados, "shopping center", dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente na Avenida Giovanni Gronchi e Doutor Guilherme Dumont Villares.

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos: médio, superior e fino. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com padrões construtivos: superior, fino e luxo.

#### 2.1.5 - ZONEAMENTO: -

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "CL ZM3a 03 - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

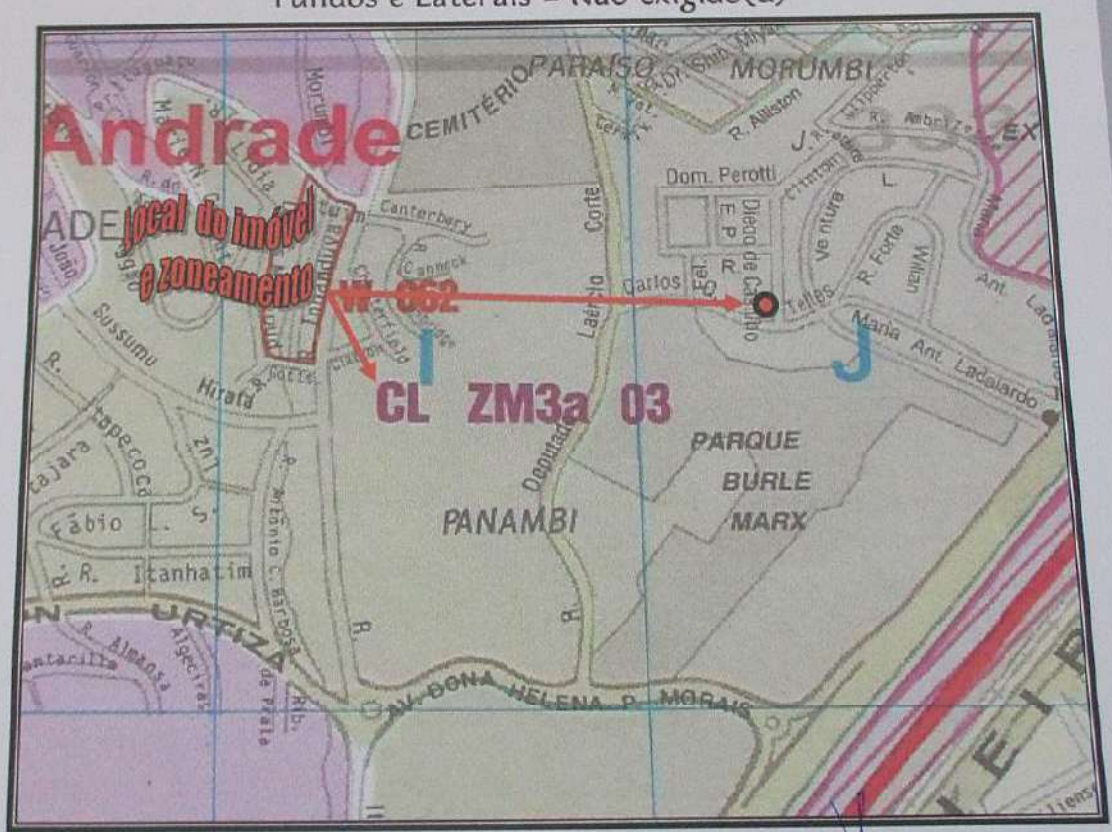
198

Característica: *Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas.*

Zona de Uso: "CL ZM3a 03"

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20  
Médio = 1,00  
Máximo = 2,50

Taxa de Ocupação: 0,50(a)  
Taxa de Permeabilidade: 0,15  
Lote Mínimo: 125,00 m<sup>2</sup>  
Frente Mínima: 5,00 m  
Gabarito de Altura Máxima: Sem Limite  
Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m(b)  
Fundos e Laterais = Não exigido(d)



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:

Plano Regional Estatístico de Subprevisões Campo Limpo - PRO-CL  
 Quadro 04 de Loteamento - Anexo à Lei nº 13.886, de 26 de agosto de 2004  
 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	INDICADORES DE APROVEITAMENTO					CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO e OCUPAÇÃO DOS LOTES				REQUISITOS MÍNIMOS DE	
		MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	TAXA DE PERÍMETRO OCUPADO MÁXIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	COMPRIMENTO MÍNIMO (m)	QUADRO DE ALTURA MÁXIMA (m)	FRESCITE	ALTIMETRIA
ZEE - BAIXA DENSIDADE	ZEE - 001	0,20	1,00	1,00	0,30	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em toda a extensão
	ZEE - 002	0,20	1,00	1,00	0,30	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(b)
ZEE - ALTA DENSIDADE	ZEE - 003	0,20	1,00	1,00	0,30	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(b)
	ZEE - 004	0,20	1,00	1,00	0,30	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(b)
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM-005 - Vila Anália	0,20	1,00	2,00	0,20 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZM-006 - Jardim Yvira Azeite	0,20	1,00	2,00	0,20 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 007 - Capão Verde	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZM - 008 - Capão Verde	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZM - 009 - Capão Verde	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZM - 010 - Capão Verde	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZM - 011 - Capão Verde	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZM - 012 - Capão Verde	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZM - 013 - Capão Verde	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZM - 014 - Capão Verde	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZM - 015 - Capão Verde	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZM - 016 - Capão Verde	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
ZONA CENTRALIZADA POLAR OU LINEAR	ZCP - 001 - Vila Anália	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCP - 002 - Vila Anália	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCP - 003 - Vila Anália	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCP - 004 - Vila Anália	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCP - 005 - Vila Anália	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCP - 006 - Vila Anália	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCP - 007 - Vila Anália	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCP - 008 - Vila Anália	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCP - 009 - Vila Anália	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCP - 010 - Vila Anália	0,20	1,00	2,50	0,2 (a)	0,15	120 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM - 01 - Parque	(a)	0,1 (b)	0,1 (b)	0,10	0,30	estudo de cada caso pelo Executivo		0,00	estudo de cada caso pelo Executivo		
	ZEPAM - 02 - Parque	(a)	0,1 (b)	0,1 (b)	0,10	0,30	estudo de cada caso pelo Executivo		0,00	estudo de cada caso pelo Executivo		
ZONA CENTRALIZADA POLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCPa - 01 - Jardim Colômbia	(a)	2,00	2,00	0,30	0,15	250 m² (b)	10,00 m (b)	15,00	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCPa - 02 - Jardim Colômbia	(a)	2,00	2,00	0,30	0,15	250 m² (b)	10,00 m (b)	15,00	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCPa - 03 - Jardim Sumaré	(a)	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m² (b)	10,00 m (b)	15,00	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCPa - 04 - Jardim Marília	(a)	2,00	2,00	0,30	0,15	250 m² (b)	10,00 m (b)	15,00	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCPa - 05 - Jardim Comercial	(a)	2,00	2,00	0,30	0,15	250 m² (b)	10,00 m (b)	15,00	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCPa - 06 - Parque Indusciência	(a)	1,00	1,00	0,20	0,15	250 m² (b)	10,00 m (b)	15,00	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCPa - 07 - Parque da Vila	(a)	2,00	2,00	0,30	0,15	250 m² (b)	10,00 m (b)	15,00	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCPa - 08 - Jardim Eça	(a)	2,00	2,00	0,30	0,15	250 m² (b)	10,00 m (b)	15,00	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCLp - 01 - Trilha 2 - An. Carlos Luzia	(a)	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m² (b)	10,00 m (b)	15,00	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
	ZCLp - 02 - Trilha 2 - Estrada de Inocência	(a)	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m² (b)	10,00 m (b)	15,00	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)
ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZM - 01 - Campo Limpo e Cadeia Racional	(a)	1,00	1,00	0,30	0,30	250 m² (b)	10,00 m (b)	15,00	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (b)	(c) (d)

- NOTAS:
- ver artigo 132 da Parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
  - ver artigo 135 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZM e ZSIS
  - ver artigo 136 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
  - ver §1º e §2º do artigo 136 da Parte III desta Lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
  - não se aplica o instrumento do PCE de Utilização Computada nessas zonas
  - respeitar as disposições da Legislação Ambiental vigente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

170  
2

2.2.1 - TERRENO:-

O terreno ocupado pelo BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", onde está localizado o apartamento em estudo, possui formato irregular e topografia em aclave, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de 7.628,00 m<sup>2</sup>, com a frente projetada para a via pública de 86,00 metros.

**ÁREA: 7.628,00M<sup>2</sup>**

*(SETE MIL E SEISCENTOS E VINTE E OITO METROS  
QUADRADOS)*

O apartamento de nº 51, localizado no 5º andar, e mais 03 (três) vagas de garagem de nºs. 5, 6, 7 e 01 (um) depósito, localizados no do BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI" possui a fração ideal de 1,3274 do terreno condominial.





## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600390772

12

### 2.2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado "EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", composto por 04 (quatro) blocos, sendo eles os blocos "1", Edifício Gerânio, "2", Edifício Orquídea, "3", Edifício Camélia e "4", Edifício Azaléia, todos erigidos em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com seus devidos recuos e ao nível superior da via pública, ou seja, da Rua Diego de Castilho.

O "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI" está composto por unidades habitacionais, garagem, lazer e portaria.

O "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI" está servido de portão automático, interfone, playground, salão de festas, piscina, quadra poliesportiva, salão de jogos, sauna, sala de ginástica, quadra de tênis, escadarias, elevadores, medidor de água, medidor de luz e garagem.

O "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", que ao regime de condomínio regulamenta a lei, está dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*

*[Assinatura]*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

198

A portaria do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI" está situada próxima ao alinhamento público do prédio e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

4717-000,  
sp.jus.br  
min

198

- DO EDIFÍCIO: -

O "BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA", integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", onde se encontra o apartamento avaliando, compreende: 04 (quatro) subsolos, 01 (um) andar térreo, 19 (dezenove) andares superiores e 01 (um) ático.

III - Santo  
o presente  
o andar do  
rua Hum,  
trícula nº  
los autos,  
ionçalves  
785.717-  
ão do(s)  
ncias do  
te segue

Nos subsolos do edificio, encontram-se: área de garagem, rampas de acesso de veículos, "halls", escadarias, casa do zelador, extintores, hidrantes, bombas de recalque e poço de elevador.

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada (social e serviço), escadarias, elevadores, extintores, hidrantes, lazer e portaria.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo um por andar), "hall", extintores, hidrantes, poço de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

No ático, encontram-se: escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

6,

K

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
 ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

193

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

(Apartamento de nº 51 do Bl. "2", Ed. Orquídea): -

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja matrícula é a de nº 132.128 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP constatou-se que o apartamento de nº 51, localizado no 5º andar do BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA encerra a área total construída de 429,17m², sendo 236,09m² de área privativa e 193,08m² de área comum (inclusive estando incluída a área de 32,62m² correspondente ao estacionamento de 03 (três) automóveis de passeio na garagem coberta do condomínio e o depósito.

**ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO DE Nº 51 = 236,09m²**

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando encontrava-se em bom estado de conservação e uso, e segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006), enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: *Regular*.

O apartamento de nº 51, localizado no 5º andar do BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", possui 03 (três) vagas de garagem de nºs 5, 6, 7 e mais 01 (um) depósito.



717-000,  
 0.jus.br  
 in

II - Santo  
 present  
 andar do  
 ua Hum,  
 rícula nº  
 os autos  
 ongalves  
 85.717  
 o do(s)  
 cias de  
 segu

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

19/6

O apartamento de nº 51, localizado no 5º andar do BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", compreende:

*01 (um) "hall" de entrada social, 01 (um) living com 03 (três) ambientes e lareira, 03 (três) terraços, 01 (um) lavabo, 01 (uma) sala íntima, 04 (quatro) dormitórios suítes, sendo 01 (uma) suíte máster, 03 (três) banheiros, sendo 01 (um) conjugado e outro com banheira de hidromassagem, 01 (um) closet, 01 (uma) sala de almoço, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) despensa, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada.*

De acordo com os dados colhidos no local, o imóvel avaliando se encontrava em bom estado de conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, e ainda, de acordo com os dados colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo", este signatário pôde estimar a idade de 23 anos, podendo ser classificado no item "1.3.5 - Apartamentos Padrão - FINO", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002/2006.

Segue: Fotografia da Rua Diego de Castilho e Av. Carlos Queiroz Telles, nos trechos em estudo e aspectos externos do condomínio onde se localiza o apartamento avaliando:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

195  
x

4717-000,  
sp.jus.br  
nin

FOTO DE Nº 01



VISTA DA RUA DIEGO DE CASTILHO, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

II - Santo  
o presente  
º andar do  
rua Hum,  
atricula nº  
dos autos,  
Gonçalves  
785.717-  
não do(s)  
ências do  
ne segue

06,

*[Handwritten signature]*

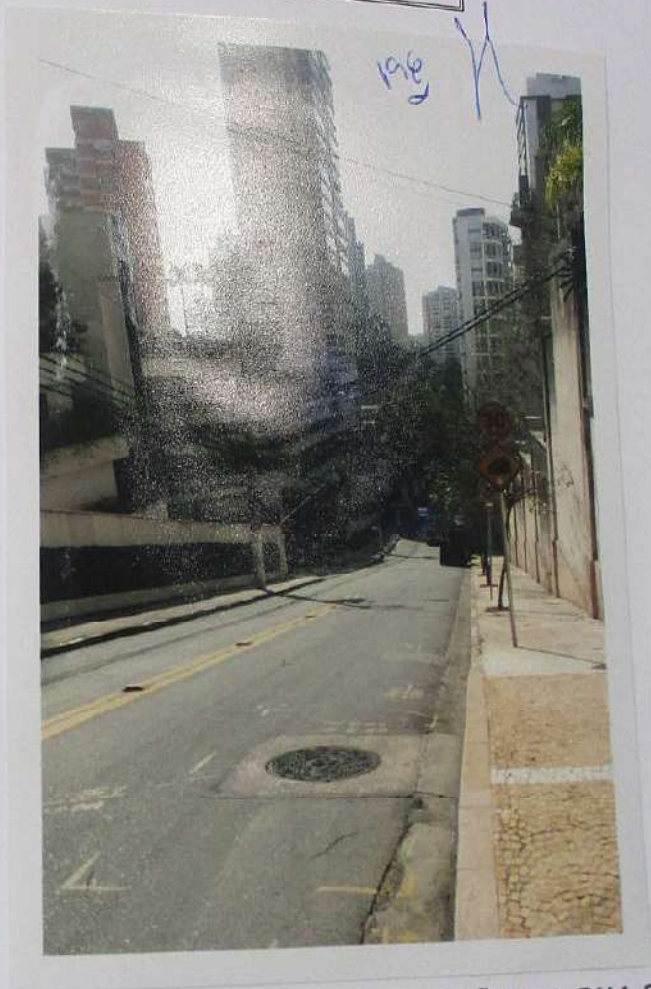
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR-ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021, às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo: 1029231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

196  
2

FOTO DE Nº 02



VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA RUA DIEGO DE CASTILHO.

196  
N

04717-000,  
isp.jus.br  
min

opic

al II - Santo  
o presente  
5º andar do  
a rua Hum,  
matrícula nº  
dos autos,  
Gonçalves  
0.785.717-  
não do(s)  
ências do  
me segue

06,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600390772

197

FOTO DE Nº 03



18

197

VISTA DA AVENIDA CARLOS QUEIROZ TELLES.

04717-000.  
tjsp.jus.br  
/min

logica

al II - Santo  
o o presente  
5º andar do  
a rua Hum,  
matricula nº  
dos autos,  
Gonçalves  
0.785.717-  
mão do(s)  
uências do  
rme segu

006,

11

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

198  
7

FOTO DE Nº 04



VISTA DA FACHADA GERAL DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO  
JARDINS DO MORUMBI.

JVR

P 04717  
@tjstj.usp  
00min

copi

nal II  
ro o p  
o 5º an  
na rus  
matric  
12 dos  
a Gon  
910.7  
r mã  
quên  
orme

200

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjstj.usp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10233231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

ULO

199  
2 PAULO

- CEP 04711-000  
jo8cv@tj.sp.jus.br  
às 19h00min

FOTO DE Nº 05



VISTA DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI.

Regional II de São Paulo  
do no 5º andar do bloco  
uado na rua nº 112 do  
sob matrícula nº 112 de  
31/112 do processo nº 1028231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.  
audia G...  
nº 910...  
abrir m...  
onsequê...  
conform...

119/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

202

FOTO DE Nº 06



202

VISTA DA ENTRADA DE GARAGEM DO CONDOMÍNIO  
EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI.

202

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

*203*

FOTO DE Nº 07



**VISTA DA SAÍDA DE GARAGEM DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO  
JARDINS DO MORUMBI.**

*11*

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

202

FOTO DE Nº 08



*VISTA DA FACHADA DO BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA,  
INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO  
MORUMBI.*

X

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

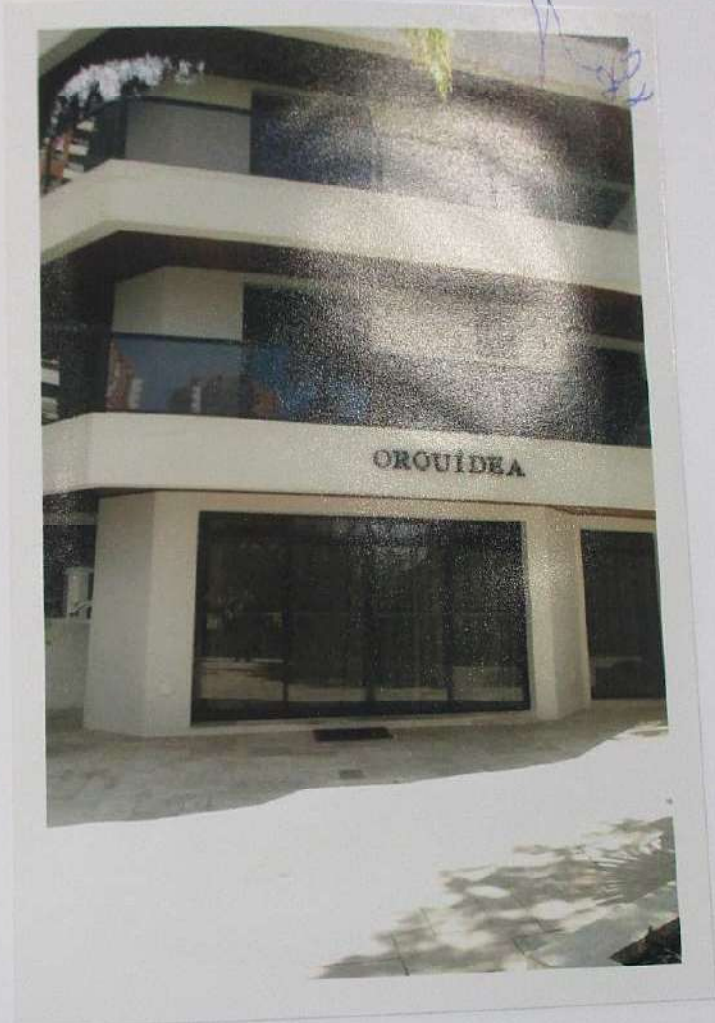
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

202

FOTO DE Nº 09



**VISTA DA ENTRADA DO BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA,  
INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO  
MORUMBI.**

*[Handwritten signature]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

204

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 51 do BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI":

"HALL" DE ENTRADA SOCIAL:

PISO ===== revestido com cerâmica.  
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.  
PORTA ===== de madeira pintada.

"HALL" INTERNO DA ENTRADA SOCIAL:

PISO ===== assoalho de madeira.  
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.

"LIVING" (primeiro ambientes):

PISO ===== assoalho de madeira.  
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.  
PORTA: ===== balcão de alumínio anodizado e vidros, com acesso ao terraço I.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10233231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
 ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

dos

TERRAÇO I:

PISO ===== revestido com cerâmica.  
 PAREDES ===== revestidas com pastilhas de cerâmica.  
 TETO ===== laje revestida com madeira envernizada.  
 GRADIL ===== de alumínio anodizado, com vidros.

"LIVING" (segundo ambiente com lareira):

PISO ===== assoalho de madeira.  
 PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
 TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.  
 PORTA: ===== balcão de alumínio anodizado e vidros, com acesso ao terraço II.

TERRAÇO II (fechado com vidros):

PISO ===== revestido com cerâmica.  
 PAREDES ===== revestidas com pastilhas de cerâmica.  
 TETO ===== laje revestida com madeira envernizada.  
 GRADIL ===== de alumínio anodizado, com vidros.





# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## LAVABO:

PISO ===== revestido com cerâmica.  
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o meio.  
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.  
PORTA ===== de madeira pintada.

## SALA ÍNTIMA

PISO ===== revestido com laminado de madeira.  
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.  
PORTA ===== de madeira pintada.

## DORMITÓRIO I - SUÍTE

PISO ===== revestido com laminado de madeira.  
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada.  
PORTA Nº 2 ===== balcão de alumínio anodizado e vidros, com  
acesso ao terraço II.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



903

DORMITÓRIO II - SUÍTE (com armários embutidos)

PISO ===== revestido com laminado de madeira.  
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada.  
PORTA Nº 2 ===== balcão de alumínio anodizado e vidros, com acesso ao terraço III.

BANHEIRO I - SUÍTE COM ACESSO AOS DORMITÓRIOS "I" E "II" (com box de vidro):

PISO ===== revestido com cerâmica.  
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.  
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.  
JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.  
PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada, com acesso ao dormitório I - suíte.  
PORTA Nº 2 ===== de madeira pintada, com acesso ao dormitório II - suíte.

DORMITÓRIO III - SUÍTE (com armários embutidos)

PISO ===== revestido com laminado de madeira.  
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada.  
PORTA Nº 2 ===== balcão de alumínio anodizado e vidros, com acesso ao terraço III.

*(Handwritten signature)*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

208

BANHEIRO II - SUÍTE (com box de vidro):

PISO ===== revestido com cerâmica.  
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.  
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.  
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.  
PORTA ===== de madeira pintada.

"CLOSET" DO DORMITÓRIO IV - SUÍTE MASTER  
(com armários embutidos):

PISO ===== revestido com laminado de madeira.  
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO IV - SUÍTE MASTER:

PISO ===== revestido com laminado de madeira.  
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada.  
PORTA Nº 2 ===== balcão de alumínio anodizado e vidros, com  
acesso ao terraço III.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

209

BANHEIRO III - SUÍTE MASTER (com box de vidro e banheiro de hidromassagem):

PISO ===== revestido com cerâmica.  
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.  
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.  
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.  
PORTA ===== de madeira pintada.

TERRAÇO III:

PISO ===== revestido com cerâmica.  
PAREDES ===== revestidas com pastilhas de cerâmica.  
TETO ===== laje revestida com madeira envernizada.  
GRADIL ===== de alumínio anodizado, com vidros.

SALA DE ALMOÇO:

PISO ===== revestido com cerâmica.  
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.  
PORTA ===== de madeira pintada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



COZINHA (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com cerâmica.  
 PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.  
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
 JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.  
 PORTA ===== de madeira pintada.

DESPENSA:

PISO ===== revestido com cerâmica.  
 PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
 PORTA ===== de madeira pintada.

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com cerâmica.  
 PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.  
 TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
 JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.  
 PORTA Nº 1 ===== de madeira pintada com acesso à cozinha.  
 PORTA Nº 2 ===== de madeira pintada com acesso ao "hall"  
 interno social.  
 PORTA Nº 3 = de madeira pintada com acesso à sala de almoço.  
 PORTA Nº 4 ===== de madeira pintada com acesso ao "hall"  
 de entrada de serviços.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

211

QUARTO DE EMPREGADA:

PISO ===== revestido com cerâmica.  
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.  
PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO DE EMPREGADA:

PISO ===== revestido com cerâmica.  
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.  
TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.  
JANELA ===== vitrô de alumínio anodizado, com vidros.  
PORTA ===== de madeira pintada.

As características de acabamentos das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo - II.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600390772

210  
P

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006".

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às do imóvel em estudo, no tocante à área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600390772

213

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto à empresa do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

### 3.1.- VALOR UNITÁRIO:-

Para o cálculo do "qm²", o Perito coletou 12 (doze) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

**A) ELASTICIDADE:** - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

**B) ATUALIZAÇÃO:** - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP".

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
 ENG. CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

314  
0

C) **ÁREA CONSTRUÍDA:** - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) **PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006)".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.5 - *Apartamento Padrão FINO - limite mínimo*", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a **2,652**.

E) **DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método de "Ross / Heidecke", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

$F_{OB} = R + K * (1 - R)$                       sendo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2/5  
P

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação " $I_e$ " e a vida referencial " $I_r$ ".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 23 (vinte e três) anos, e a idade referencial de 50 (cinquenta) anos, com estado da edificação cuja referência (c) *Regular*.

F) **TRANSPOSIÇÃO:** - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogêneos na pesquisa- anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados dentro do próprio condomínio onde se localiza o apartamento avaliando, portanto, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

G) **FATOR ALTURA:** - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980".



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

9/10

Conforme o "Estudo" do Professor Dante Guerrero, os fatores que poderão ser adotados são os seguintes:

> PLANTA BAIXA .....	: 0,85
> 1.º E 2.º ANDARES .....	: 0,90
> 3.º E 4.º ANDARES .....	: 0,95
> 5.º E 6.º ANDARES .....	: 1,00
> 7.º E 8.º ANDARES .....	: 1,10
> 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR .....	: 1,15

Para o imóvel em questão (apartamento de nº 51), localizado no 5º andar do BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", foi adotado o fator = 1,00.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP – 2002/2006", no item 3.2.11. "Recomendações Especiais", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal e visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 36,00m² para às 03 (três) vagas de garagem e o depósito, sendo 10,00m² para cada vaga de garagem e 6,00m² para o depósito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

212

### 3.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:-

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

5/20

IV - AVALIAÇÃO: -

- APTO. DE Nº 51. E MAIS 03 (TRÊS) VAGAS DE GARAGEM E 01 (UM) DEPÓSITO -

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{apto. 03 vagas e 01 depósito}} = S \times qmf$$

Onde:

$$S_{\text{apto. 03 vagas e 01 depósito}} = 429,17m^2 = 236,09m^2 \text{ de área privativa}$$

$$193,08m^2 \text{ de área comum, incluídas as vagas de garagem e o depósito}$$

Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 36,00 m<sup>2</sup> para as 03 (três) vagas de garagem e 01 (um) depósito.

Qmf = R\$ 4.212,07/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 03 vagas e 01 depósito}} = (236,09 + \frac{36,00}{2}) m^2 \times R\$ 4.212,07/m^2$$

$$V_{\text{apto. 03 vagas e 01 depósito}} = R\$ 1.070.244,86$$

*Ou, em números redondos:*

$V_{\text{apto. 03 vagas e 01 depósito}} = R\$ 1.070.000,00$
--

(UM MILHÃO E SETENTA MIL REAIS).  
PARA JULHO / 2016

**OBSERVAÇÃO:** PARA O CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA MÉDIA SANEADA IGUAL A **R\$ 4.212,07/M<sup>2</sup> (QUATRO MIL E DUZENTOS E DOZE REAIS E SETE CENTAVOS POR METRO QUADRADO)**, FAVOR REPORTAR-SE À PESQUISA DE MERCADO APRESENTADA NO ANEXO - I.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

249

V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o apartamento de nº 51, localizado no 5º andar, e mais 03 (três) vagas de garagem de nºs 5, 6, 7 e 01 (um) depósito, localizados no subsolo do BLOCO "2", - EDIFÍCIO ORQUÍDEA, integrante do "CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI", situado na Rua Diego de Castilho nº 500, antiga Rua Um nº 31, esquina com a Avenida Carlos Queiroz Telles e fundos para a Rua Felice Radicati, no Bairro do Morumbi, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, nesta Capital - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI, em face de ROBERTO MARQUES DA COSTA NETO e outro, autos de nº 0015766-39.2013.8.26.0002, em curso na 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo, corresponde a:

**R\$ 1.070.000,00**

**(UM MILHÃO E SETENTA MIL REAIS)**

**PARA JULHO DE 2016**

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

200

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 45 (quarenta e cinco) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

**ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO.**

**ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

**ANEXO III - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 51 E MAIS 03 (TRÊS) VAGAS DE GARAGEM DE NºS. 5, 6, 7 E 01 (UM) DEPÓSITO DO BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI", FORNECIDOS PELA "PMSP".**

**ANEXO IV – CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA, INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI".**

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 25 de julho de 2016.

  
**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**  
**CREA 0600590772**



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2021/7

**ANEXO I**  
**PESQUISA DE MERCADO**



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGRº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0608598773

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014			
SETOR: 301	QUADRA: 067	ÍNDICE DO LOCAL: 1,250,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZAÇÃO DATA DA PESQUISA: 20/07/2015
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA DIEGO DE CASTILHO			
COMP.: APTO. 141, 3 VGS. E DEPÓSITO MORUMBI - SP/CEA			
CEP: 04511-000	UF: SP	NÚMERO: 500	CIDADE: SÃO PAULO - 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 RUMBAÇÃO FÔRMICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (m²) M²: 7,628,00	TESTADA (m²) m²: 55,00	PRIV. TERR. (m²): 55,75	
ACESSIBILIDADE: irregular	FORMATO: irregular	ESBONDA: 1150	
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: 1900			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Reformado	FACE: S/A	
CARACTERÍSTICAS			
FABRÃO: apartamento tipo	COEF. PADRÃO: 3,566	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (Q): 0,71	IDADE: 23 anos	FRAÇÃO: 0,05	TAXA: 0,50
		VAGAS COB.: 3	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 254,09	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 35,00	TOTAL M²: 290,09
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 4	SUÍTES: 4	W.C.: 5	QUARTO EMPREGADAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 19	PISCINA: 1
			APTO/ANDAR: 1
			SALÃO DE FESTAS: 1
			SUS-SOLOS: 4
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,10	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,50	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA MÓVEIS			
CONTATO: SRA. FÁTIMA SAVOLI		TELEFONE: (11)-37458000	
OBSERVAÇÃO:			
BLOCO 2, EDIFÍCIO BROUËREA, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO JARDIM DO MORUMBI			
ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO= (ÁREA ÚTL. DO APTO. = 236,09m² + ÁREA ÚTL. DAS 3 VAGAS E DEPÓSITO= 36,00m² + 18,00m²) = 254,09m²			
APARTAMENTO COM LIVROS COM 2 ABENTES E LAREIRA, LAVABO, 4 DORMITÓRIOS SUÍTES, 3 BANHEIROS SENDO 1 CONJUGADO E OUTRO			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -462,01	VALOR UNITÁRIO:	4.427,57
OBSCOLESCÊNCIA Fobk: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.487,28
FABRÃO Fp: -478,28	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,7874
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

323  
2

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014			
SECTOR: 301 QUADRA: 047		ÍNDICE DO LOCAL: 1.859,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/02/2014
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA DIEGO DE CASTILHO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
COMP. APTO. 31, 3 VGS. E DEPÓS. BAIRRO: MORUMBI - SP		NÚMERO: 500	
CEP: 0F: SP		CIDADE: SAO PAULO - 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 ILUMINAÇÃO PÚBLICA
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A <sub>T</sub> ) M <sup>2</sup> :	7.428,00	TESTADA - (ct) m:	85,00
ACESSIBILIDADE:	Indireta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRÁFICA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	86,70
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
CARACTERÍSTICAS		FACE: Sul	
PADRÃO:	apartamento fino (-)	COEF. PADRÃO:	2,652
COEF. DEP. (K):	0,635	IDADE:	23 anos
DIMENSÕES		FRAÇÃO:	0,00
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	234,00	TAXA:	0,00
EDIFÍCIO	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
DORMITÓRIOS:	4	SUITES:	4
W.C.:	5	QUARTO EMPREGADAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	19	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
FATORES ADICIONAIS		SUB-SOLOS:	
ADICIONAL 01:	0,95	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\$):	1.100.000,00
IMOBILIÁRIA:	COELHO DA FONSECA IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	SRA. FÁTIMA	TELEFONE:	(11)-37456000
OBSERVAÇÃO:			
BLOCO 4, EDIFÍCIO AZALÉIA, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO JARDIM DO MORUMBI.			
ÁREA DE HOMOGENEIZAÇÃO = (ÁREA ÚTIL DO APTO. = 216,00m <sup>2</sup> + ÁREA ÚTIL DAS 3 VAGAS E DEPÓSITO = 36,00/2 = 18,00m <sup>2</sup> ) = 234,00m <sup>2</sup>			
APARTAMENTO COM LIVING COM 2 ABIENTES E LAREIRA, LAVABO, 4 DORMITÓRIOS SUITES, 3 BANHEIROS SENDO 1 CONJUGADO E OUTRO			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	178,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	442,40	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:	4.230,77
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.851,31
		VARIAÇÃO:	1.1467

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

287

**ANEXO II**  
**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

*23/4*

FOTO DE Nº 01



VISTA DO "HALL" EXTERNO DA ENTRADA SOCIAL DO APARTAMENTO DE Nº 51 DO BLOCO "2", EDIFÍCIO ORQUÍDEA.

*[Handwritten signature]*

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

237  
2

FOTO DE Nº 02



*VISTA DA PORTA SOCIAL QUE DÁ ACESSO AO  
APARTAMENTO DE Nº 51 DO BLOCO "2",  
EDIFÍCIO ORQUÍDEA.*

*JK*

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

240  
2

FOTO DE Nº 03



VISTA DO "HALL" SOCIAL INTERNO DO APARTAMENTO.

X

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

24/2

FOTO DE Nº 04



VISTA DO "LIVING", PRIMEIRO AMBIENTE.

N

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

242

FOTO DE Nº 05



VISTA DO TERRAÇO I.

X

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

243  
0

FOTO DE Nº 06



VISTA DO "LIVING", SEGUNDO AMBIENTE.

JK

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

JV  
2

FOTO DE Nº 07



VISTA DO TERRAÇO II.

X



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600390772

245  
2

FOTO DE Nº 08



VISTA DO LAVABO.

X

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

246

FOTO DE Nº 09



VISTA DA SALA ÍNTIMA.

JK

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

203

FOTO DE Nº 10



VISTA DO DORMITÓRIO I - SUÍTE.

X

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

JKR

FOTO DE Nº 11



VISTA DO DORMITÓRIO II - SUÍTE.

JKR

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

249  
2

FOTO DE Nº 12



VISTA DO BANHEIRO I - SUÍTE, PARA OS 02 (DOIS) DORMITÓRIOS SUÍTES "I" E "II".

Handwritten signature or mark.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

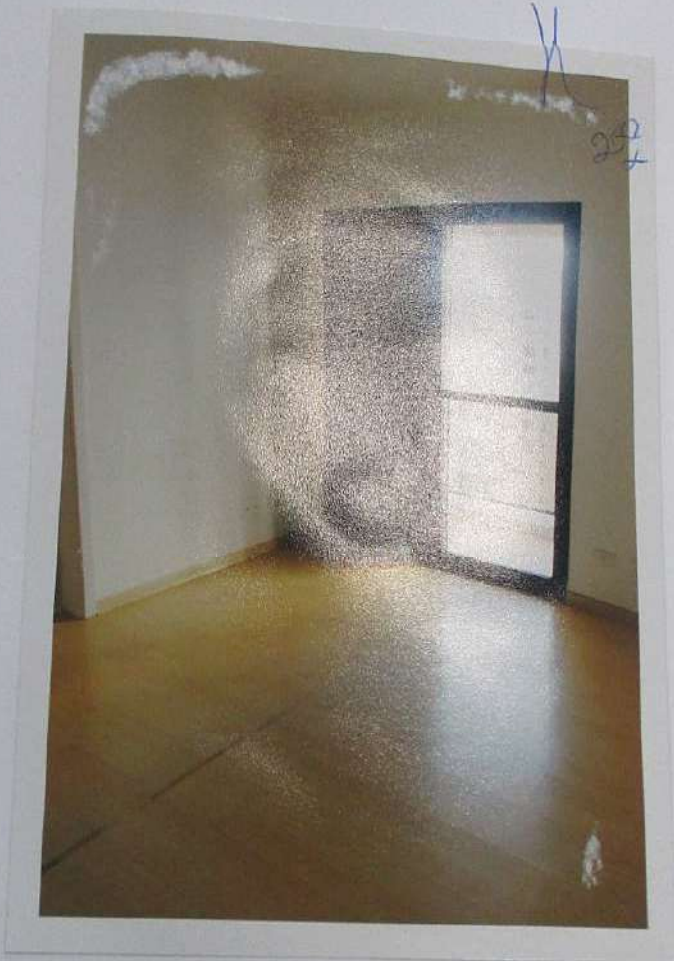
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

250

FOTO DE Nº 13



VISTA DO DORMITÓRIO III - SUÍTE.

X

RUA ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

25/2

FOTO DE Nº 14



VISTA DO BANHEIRO II - SUÍTE.

*[Handwritten signature]*

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

239

FOTO DE Nº 15



VISTA DO "CLOSET" DO DORMITÓRIO IV - SUÍTE MÁSTER.

*[Handwritten signature]*

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

282

FOTO DE Nº 16



VISTA DO DORMITÓRIO IV - SUÍTE MÁSTER.

X



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG. CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

254

FOTO DE Nº 17



VISTA DO BANHEIRO III - SUÍTE MÁSTER.

X

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

255

FOTO DE Nº 18



VISTA DO TERRAÇO III.

18

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

259  
2

FOTO DE Nº 19



VISTA DA SALA DE ALMOÇO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600390772

259

FOTO DE Nº 20



VISTA DA COZINHA.

*[Handwritten signature]*

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522  
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

258  
x

FOTO DE Nº 21



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

*(Handwritten signature)*

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

257  
2

FOTO DE Nº 22



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA ÁREA DE SERVIÇOS QUE  
DÁ ACESSO AO APARTAMENTO DE Nº 51.

JK

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

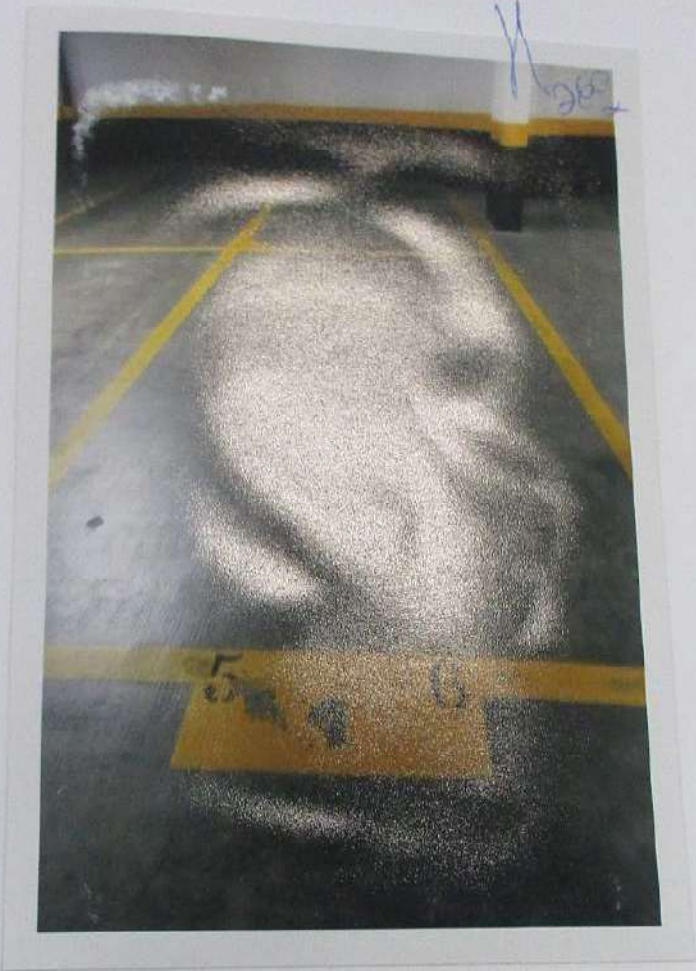
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

200

FOTO DE Nº 23



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 5.

*[Handwritten signature]*

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

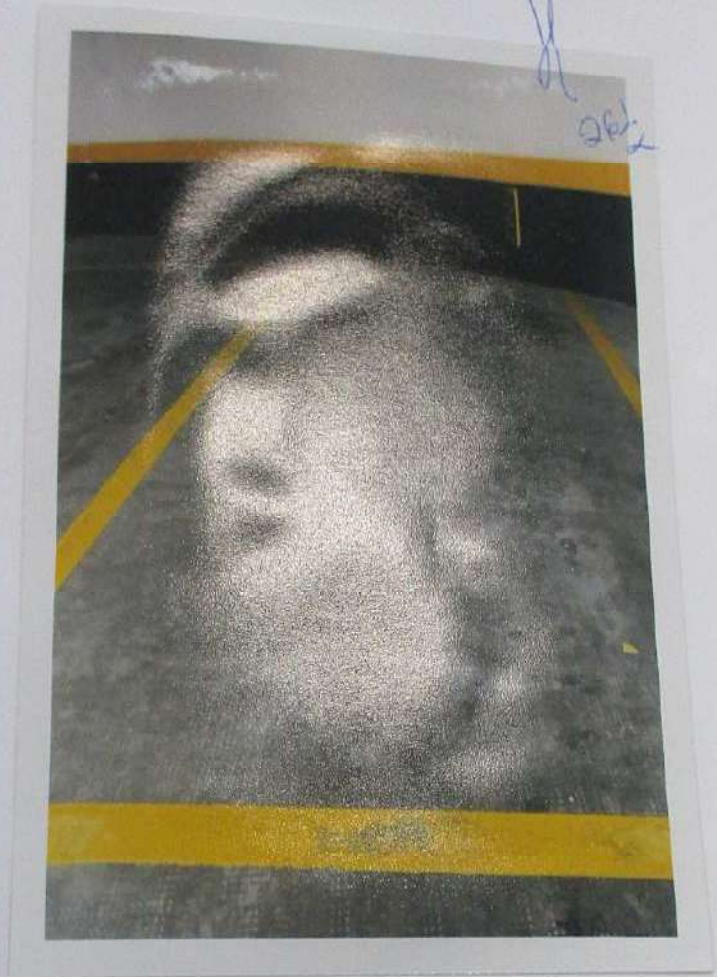
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

203

FOTO DE Nº 24



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 6.

X

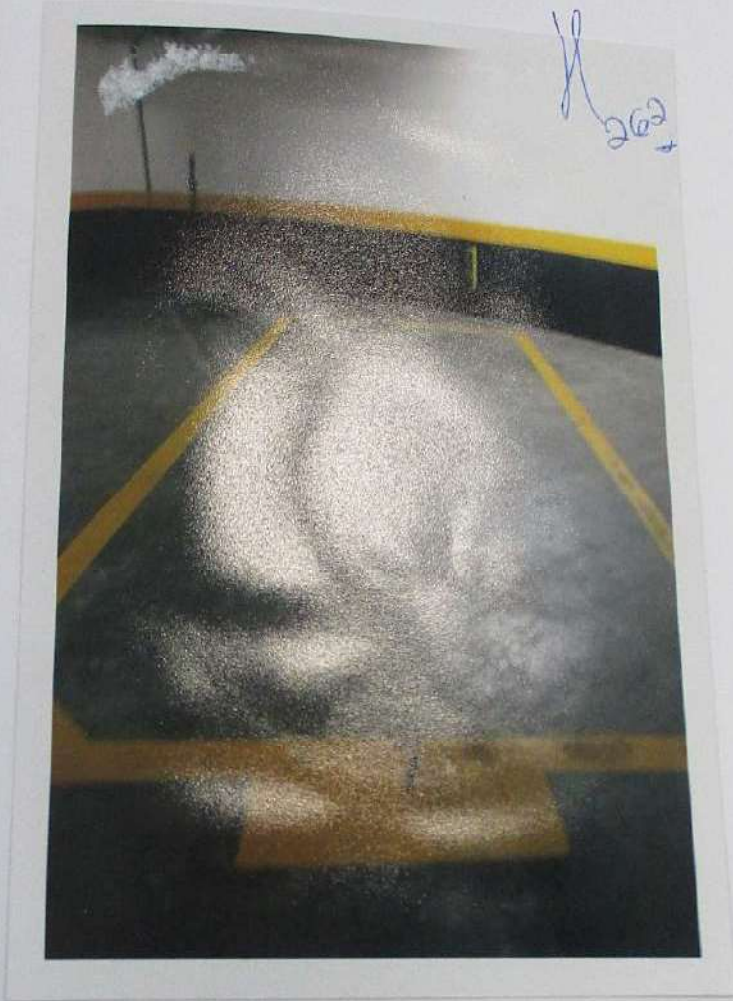
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

262

FOTO DE Nº 25



VISTA DA VAGA DE GARAGEM DE Nº 7.

H

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA FRASCINO BITTAR ARRUDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:59, sob o número WSTA21702484785. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023231-38.2020.8.26.0002 e código DB16D1D.