

655
✓
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL I - SANTANA - COMARCA DA
CAPITAL - SÃO PAULO

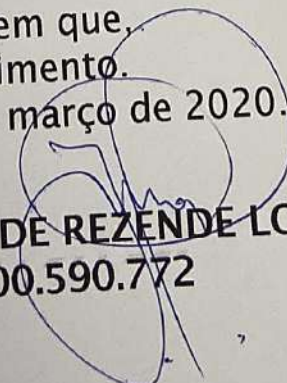
AUTOS DE Nº 0613158-95.2008.8.26.0001 (0650/08)

001.1.FSAM.26.0600590772-3 118728 1333 40

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM,
requerida por **CÉSAR AUGUSTO DE MELO E OUTRO**, em
face de **ASSOCIAÇÃO NOVA GERAÇÃO**, dando por
terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem
apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte
LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado
de **R\$ 845.000,00 (OITOCENTOS E QUARENTA E**
CINCO MIL REAIS) - Data Base: março de 2020, para
o imóvel compreendido pelo apartamento nº 112, localizado
no 11º andar do Edifício Sara Gasparian, com direito ao uso
de duas vagas de garagem, situados na Rua Macaia Mirim, nº
49, Santana - São Paulo.

Termos em que
P. Deferimento.
São Paulo, 20 de março de 2020.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA: 0.600.590.772



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

656
✓

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

Do Edifício

Da Unidade Avalianda

III.- Critérios de Avaliação

III.1. Valor Unitário

III.2.-Cálculo do valor unitário

III.2.1.- Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação

IV.- Avaliação

IV.1.- Avaliação do apartamento

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Anexo I

Pesquisa de mercado

Anexo II

Documentação fotográfica

✓

657
2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para a parte ideal correspondente a 3,07% da matrícula nº 92.381, do 3^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM, requerida por CÉSAR AUGUSTO DE MELO E OUTRO, em face de ASSOCIAÇÃO NOVA GERAÇÃO, processo nº 0613158-95.2008.8.26.0001, em curso perante a 1^a VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO, conforme descrição a seguir:

Parte ideal (3,07%) da matrícula nº 92.381, do 3^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, correspondente ao apartamento tipo nº 112, localizado no 11^o andar do Edifício Sara Gasparian, situado na Rua Macaia Mirim, nº 49, Santana - São Paulo, contendo a área privativa de 126,15 m², a área comum de 39,76 m², perfazendo a área total de 165,91 m², com a fração ideal no solo de 2,83%, e o direito ao uso de duas vagas de tamanho médio na garagem, localizadas no 1^o subsolo, no 2^o subsolo ou no andar térreo, contendo a área privativa de 9,90 m², a área comum de 1,69 m²,

658
2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

perfazendo a área total de 11,59 m² e a fração ideal de 0,12% cada vaga.

Deferida a prova pericial, à fls. 609, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

Os Autores indicaram o Sr. Ricardo Lorenzi Buso para assisti-los tecnicamente, e apresentaram quesitos à fls. 633/634.

A Requerida não indicou Assistente Técnico e não formulou quesitos.

II.- VISTORIA:

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, em data e hora antecipadamente agendadas, o Sr. Carlos, Zelador, informou que o acesso ao imóvel não foi autorizado. O Assistente Técnico dos Autores, Sr. Ricardo Lorenzi Buso acompanhou a diligência.

Desta forma, considerando-se apartamentos semelhantes do Edifício Sara Gasparian que possuem as mesmas características construtivas, a avaliação procedeu-se

2

659
Y

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve: "Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns e de outras unidades do mesmo edifício."

II.1.- DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Rua Coronel Lúcio Rosales, Rua Dr. César, Rua Alfredo Pujol e logradouros circunvizinhos.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, é compreendido pelo apartamento nº 112, localizado no 11º andar do Edifício Sara Gasparian, e encontra-se situado na Rua Macaia Mirim, nº 49, Santana - São Paulo.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

660
✓

A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando:

- Fonte: site oficial do Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Macaia Mirim, nº 49,
Santana/SP.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

661
8

1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA UNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o apartamento nº 112 do Edifício Sara Gasparian, possui a seguinte inscrição cadastral:

SETOR: 073

QUADRA: 009

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 073.009.0086-0 (área maior)

ÍNDICE FISCAL: R\$ 1.578,38



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 073.009.0086-0

Local do Imóvel:
R MACAIA-MIRIM, 49
CEP 02013-080
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MACAIA-MIRIM, 49
CEP 02013-080

Contribuinte(s):
CPF 007.021.478-89 OHANES SARKISSIAN
CNPJ 00.806.863/0001-50 ASSOCIACAO NOVA GERACAO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.051	Testada (m):	38,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.051		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	6.530	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	754	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2014		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.728,00
- da construção:	2.213,00

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

- da área incorporada:	1.816.128,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	13.872.855,00
Base de cálculo do IPTU:	15.688.983,00

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

662
J

MATRÍCULA: 92.381, do 3° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (área maior - parte ideal 3,07%):

Os Apartamentos-Tipo, localizados do 1° ao 15° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um:

Área privativa m ²	126,15
Área comum	39,76 m ²
Área total	165,91 m ²
Fração ideal no solo	2,83%

As vagas de garagem, todas de tamanho médio, sob números 01 a 66, localizadas no 1° subsolo, no 2° subsolo e no andar térreo, serão idênticas entre si e conterão cada uma:

Área privativa	9,90 m ²
Área comum	1,69 m ²
Área total	11,59 m ²
Fração ideal no solo	0,12%

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

662
J

MATRÍCULA: 92.381, do 3° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (área maior - parte ideal 3,07%):

Os Apartamentos-Tipo, localizados do 1° ao 15° andar, serão idênticos entre si e conterão cada um:

Área privativa	126,15
m ²	
Área comum	39,76 m ²
Área total	165,91 m ²
Fração ideal no solo	2,83%

As vagas de garagem, todas de tamanho médio, sob números 01 a 66, localizadas no 1° subsolo, no 2° subsolo e no andar térreo, serão idênticas entre si e conterão cada uma:

Área privativa	9,90 m ²
Área comum	1,69 m ²
Área total	11,59 m ²
Fração ideal no solo	0,12%

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

663
8

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[x]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o Edifício Sara Gasparian, é de fácil acesso estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

O Edifício Sara Gasparian destina-se ao uso exclusivamente residencial.



664
8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A ocupação comercial na região é bastante diversificada, observando-se: lanchonetes, drogarias, agências de automóveis, drogarias, autoescolas, hospitais, agências bancárias, escolas, padarias, papelaria, supermercados, pizzarias, dentre outros, localizados ao longo da Rua Alfredo Pujol, Avenida Braz Leme, Avenida Ipiranga e demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial se caracteriza por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos simples, médio e superior. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com os mesmos padrões construtivos.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana - ZEMP, que são porções do território inseridas na Macro área de

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

666
2

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUb				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMa				
		ZEMb				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
ZPI-2		20	5.000	150	20.000 (a)	
ZPR	ZPR	5	125	100	10.000	
	ZPR-1	10	250	100	10.000	

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota partilhada de terreno por unidade (m²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Faixa (f)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (f)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (f)	40
		ZEUb	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (f)	NA
		ZEMa	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	20
		ZEMb	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (f)	NA
		ZCa	NA	1	2	0,70	0,70	20	5	NA	3 (f)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCORb	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (f)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (f)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,50	28	5	3	3	NA	
ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZPR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
	ZPDSa	NA	0,7	0,7	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
	ZEPAMa	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (f)	NA	
	AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (f)	NA	
DISTRITOS URBANOS	Ai	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (f)	NA	
	Aia	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (f)	NA	
CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Handwritten signature or mark.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

667
8

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo Edifício Sara Gasparian, onde está localizado o apartamento em estudo, possui 1.051,00 m², em formato irregular e topografia plana, com 38,00 metros de frente em projeção para a Rua Macaia Mirim.

O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O apartamento nº 112 está localizado no 11º andar do Edifício Sara Gasparian, e possui a fração ideal no solo de 2,83%; e as duas vagas de garagem de tamanho médio, estão localizadas no 1º subsolo, no 2º subsolo ou no andar térreo, contendo a fração ideal de 0,12% cada vaga, perfazendo a fração ideal total de 3,07 %.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

668
2

II.2.2. - BENFEITORIAS: -

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Sara Gasparian, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Sara Gasparian é constituído por único bloco com 32 apartamentos residenciais, com entrada social e de garagem com acessos pela Rua Macaia Mirim, nº 49.

- DO EDIFÍCIO:

O Edifício Sara Gasparian, onde está localizado o apartamento avaliando nº 112 e duas vagas de garagem, constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias de circulação de pedestres e áreas de lazer, que atende a 16 andares, com 2 apartamentos por andar, os quais estão servidos por elevadores e vagas de estacionamento, localizadas em dois subsolo e no térreo.

- DA UNIDADE AVALIANDA: VAGAS DE GARAGEM:

As duas vagas de garagem estão situadas no 1º subsolo, no 2º subsolo ou no andar térreo do Edifício Sara

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

669
8

Gasparian, situado na Rua Macaia Mirim, nº 49, Santana - São Paulo.

Contém a área privativa de 9,90 m², a área comum de 1,69 m², perfazendo a área total de 11,59 m² e a fração ideal de 0,12% cada vaga e encontram-se matriculadas sob nº 92.381, no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em área maior.

- DA UNIDADE AVALIANDA: APTO. Nº 112:

O apartamento nº 112, está localizado no 11º andar do Edifício Sara Gasparian, situado na Rua Macaia Mirim, nº 49, Santana - São Paulo.

Contém a área privativa de 126,15 m², a área comum de 39,76 m², perfazendo a área total de 165,91 m², com a fração ideal no solo de 2,83%. Possui três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviço, com idade física de 6 anos, podendo ser classificado como "1.3.4 - apartamento padrão superior", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", com padrão original, sem reformas substanciais, segundo informações obtidas junto ao Sr. Carlos, zelador.

JK

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

670
8

Encontra-se matriculado sob nº 92.381, no 3º
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em área maior.

As características construtivas do imóvel
avaliando, podem ser observadas na documentação
fotográfica em anexo - I, que se refere a uma unidade-tipo
semelhante em oferta no Edifício Sara Gasparian.

Segue: fotografias da Rua Macaia Mirim, no
trecho em estudo e aspectos externos do Edifício Sara
Gasparian:

J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

671
8

FOTO DE Nº 01:



RUA MACAIA MIRIM,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O ED. SARA GASPARIAN.

FOTO DE Nº 02:



RUA MACAIA MIRIM,
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O ED. SARA GASPARIAN.

J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

672
✓

FOTOS DE Nº 03/04:



FACHADA DO EDIFÍCIO SARA GASPARIAN.

✓

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

673
8

FOTO DE Nº 05:



ENTRADA SOCIAL - ED. SARA GASPARIAN.

FOTO DE Nº 06:



ENTRADA DE GARAGEM - ED. SARA GASPARIAN.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

674
✓

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: VALOR DE MERCADO

Para a avaliação do imóvel em questão, será adotada 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.

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.

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

675
8

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 e proprietário de imóveis, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

3.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do "qmf", o Perito coletou 13 (treze) elementos comparativos 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

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

676
8

da variação dos índices fiscais publicados pela Planta Genérica de Valores - PGV.

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área privativa 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". Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3. - Apartamento Padrão Médio" limite médio, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,926.

E) DEPRECIÇÃO 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: $Fob = R + K * (1 - R)$

Sendo:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

677
2

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 "Ie" e a vida referencial "Ir".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 6 (seis) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência é (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 próximos ao avaliando, mais precisamente na mesma via pública, portanto, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

G) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vaga de garagem.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

678
8

Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP", 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.

3.2.- CALCULO 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 PRO", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos,

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

679
8

resultando a média aritmética em seus limites de confiança preestabelecidos em torno da média.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA.

Observação:

Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 6.220,74/m² (seis mil, duzentos e vinte reais e setenta e quatro centavos por metro quadrado), pede-se para reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - II do presente Laudo, tendo sido atingido o melhor grau de fundamentação.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - Simples	0,912	1,056	1,200

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

180
8

2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	1.3 - APARTAMENTO	1.2.5 - Médio		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - Superior		1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - Fino		1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - Luxo		Acima de 2,89		
		1.3.1 - Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
	Com elevador		2,172	2,406	2,640	
	1.3.5 - Fino		2,652	3,066	3,480	
	1.3.6 - Luxo		Acima de 3,49			
	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
Com elevador			2,052	2,286	2,520	
2.1.5 - Fino		2,532	3,066	3,600		
2.1.6 - Luxo		Acima de 3,61				
2.2 - GALPÃO		2.2.1 - Econômico		0,240	0,360	0,480
	2.2.2 - Simples		0,492	0,726	0,960	
	2.2.3 - Médio		0,972	1,326	1,680	
	2.2.4 - Superior		Acima de 1,69			
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples		0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - Médio		0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - Superior		0,312	0,456	0,600

2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

681
✓

3.2.1.- DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "F_{OB}", através da seguinte expressão: $F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "le" e a vida referencial "lr".

Onde:

ROSS:
$$A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

HEIDECKE = $A + (1 - A) \cdot C$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

✓

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

682
✓

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

7

683

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
--------------------------------	-----------------------

JK

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

689

8

	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,665	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

IV.- AVALIAÇÃO: -VALOR DE VENDA

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

685
2

4.1. - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 112:

O presente cálculo tem como base os critérios estabelecidos no Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO".

Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula: $VI = A \times Vu$

Onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área de uso privativo da unidade = 126,15 m²

Vu = valor unitário = R\$ 6.220,74/m²

Substituindo e calculando:

$VI = 126,15 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.220,74/\text{m}^2$

VI = R\$ 784.746,35

Em números redondos:

VI = R\$ 785.000,00

(setecentos e oitenta e cinco mil reais)

Base: março de 2.020.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

686
✓

4.2. - AVALIAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM:

Para avaliação das vagas de garagem será considerada a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula: $VG = Se \times Vu$

Onde:

VG = valor procurado da vaga de garagem;

S = área privativa da vaga de garagem = 9,90 m²

Se = área equivalente = 9,90 m² × 0,50 = 4,95 m²;

Vu = valor unitário.

Substituindo e calculando:

$$VG = 4,95 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.220,74/\text{m}^2$$

$$VG = \text{R\$ } 30.792,66$$

Em números redondos:

$$VG = \text{R\$ } 30.000,00$$

(trinta mil reais)

VALOR DE 2 VAGAS DE GARAGEM: R\$ 60.000,00

(sessenta mil reais)

Base: março de 2.020.

✓

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

687
2

VII.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel compreendido pelo apartamento nº 112 e duas vagas de garagem, situados no Edifício Sara Gasparian, localizado na Rua Macaia Mirim, nº 49, Santana - São Paulo, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **CÉSAR AUGUSTO DE MELO E OUTRO**, em face de **ASSOCIAÇÃO NOVA GERAÇÃO**, processo nº **0613158-95.2008.8.26.0001**, em curso perante a **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Apto nº 112 e duas vagas de garagem- Ed. Sara Gasparian

Rua Macaia Mirim, nº 49, Santana - São Paulo.

3,07% da matrícula: 92.381, do 3º CRI / SP (área maior)

R\$ 845.000,00

(OITOCENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)

DATA BASE: MARÇO / 2020

VALOR DO APTO Nº 112: R\$ 785.000,00 (SETECENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS) - MARÇO / 2020

VALOR DE CADA VAGA DE GARAGEM: R\$ 30.000,00 (TRINTA MIL REAIS REAIS) - MARÇO / 2020

JK

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

688
✓

VIII.- QUESITOS: -fls. 633/634

1. Pede-se ao Sr. Perito Judicial que descreva todas as características do imóvel *sub judice*, incluindo sua metragem, estado de conservação, idade, quantidade do material utilizado na edificação e, eventualmente, das benfeitorias existentes, assim como descreva a região em que se encontra localizado.

Resposta: *Trata-se de apartamento residencial nº 112, localizado no 11º andar do Edifício Sara Gasparian, com direito ao uso de duas vagas de garagem, situados na Rua Macaia Mirim, nº 49, Santana - São Paulo.*

Contém a área privativa de 126,15 m², a área comum de 39,76 m², perfazendo a área total de 165,91 m², com a fração ideal no solo de 2,83%, e possui três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviço, com idade física de 6 anos, podendo ser classificado como "1.3.4 - apartamento padrão superior", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", com padrão original, sem reformas substanciais, segundo informações obtidas junto ao Sr. Carlos, zelador.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

689
✓

O local onde está situado o imóvel é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Rua Coronel Lúcio Rosales, Rua Dr. César, Rua Alfredo Pujol e logradouros circunvizinhos, que são servidas por várias linhas regulares de ônibus.

A ocupação comercial na região é bastante diversificada ao longo da Rua Alfredo Pujol, Avenida Braz Leme, Avenida Imirim e demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial se caracteriza por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos simples, médio e superior. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com os mesmos padrões construtivos.

2. Pede-se ao Sr. Perito Judicial que descreva as áreas comuns do Edifício Sara Gasparian, detalhando se há áreas de lazer, controles de acessos (portaria, porteiro etc.), garagem fechada e coberta e dispositivos de segurança, bem como o estado de conservação, idade, qualidade do material utilizado na edificação, benfeitorias e acabamento e o número de elevadores.

Resposta: O Edifício Sara Gasparian possui a área de terreno de 1.051,00 m², em formato irregular e topografia plana, com 38,00 metros de frente em projeção para a Rua Macaia Mirim, erigido com os

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

690
2

devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

É constituído por único bloco com 32 apartamentos residenciais, com entrada social e de garagem com acessos pela Rua Macaia Mirim, nº 49.

Trata-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias de circulação de pedestres e áreas de lazer, que atende a 16 andares, com 2 apartamentos por andar, os quais estão servidos por elevadores e vagas de estacionamento, localizadas em dois subsolos e no térreo.

3. Pede-se ao Sr. Perito Judicial que informe qual é o tipo de ocupação no edifício em que está situado o imóvel sub judice.

Resposta: O Edifício Sara Gasparian destina-se ao uso exclusivamente residencial.

4. Pede-se ao Sr. Perito que informe se o imóvel se encontra em área estritamente residencial ou mista e, em caso positivo, se considerou esta condição ao promover a avaliação do imóvel.

2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

691

2

Resposta: O local em causa integra a Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana - ZEMP, que são porções do território inseridas na Macro Área de Estruturação Metropolitana, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtivas altas. Todos os elementos comparativos situam-se na mesma região geoeconômica que o imóvel em estudo.

5. Pede-se ao Sr. Perito que esclareça quais são as vias de acesso ao imóvel em tela, bem como se a área fica próxima a polo de valorização. Favor descrever a área.

Resposta: O local onde está situado o imóvel é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Rua Coronel Lúcio Rosales, Rua Dr. César, Rua Alfredo Pujol e logradouros circunvizinhos, que são servidas por várias linhas regulares de ônibus.

A ocupação comercial na região é bastante diversificada ao longo da Rua Alfredo Pujol, Avenida Braz Leme, Avenida Imirim e demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial se caracteriza por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos simples, médio e superior. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com os mesmos padrões construtivos.

2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

692
✓

6. Foi levada em consideração na pesquisa a potencialidade do local, como melhoramentos públicos, comércio, transporte etc.?

Resposta: *Sim, todos os elementos comparativos situam-se na mesma região geoeconômica que o imóvel em estudo.*

7. Qual o valor apurado pelo Jurisperito do imóvel *sub judice*?

Resposta: *R\$ 845.000,00 (oitocentos e quarenta e cinco mil reais) - base: março / 2020.*

8. O valor do metro quadrado foi apurado de acordo com a pesquisa de imóveis da região? Em caso positivo, o valor encontrado é contemporâneo à data do laudo?

Resposta: *Sim, conforme pesquisa de comparativos - ANEXO II.*

9. Com esse valor é possível adquirir um imóvel com a mesma dimensão, características físicas, localização, aproveitamento, na mesma região e servida pelos mesmos equipamentos públicos e benefícios?

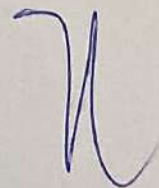
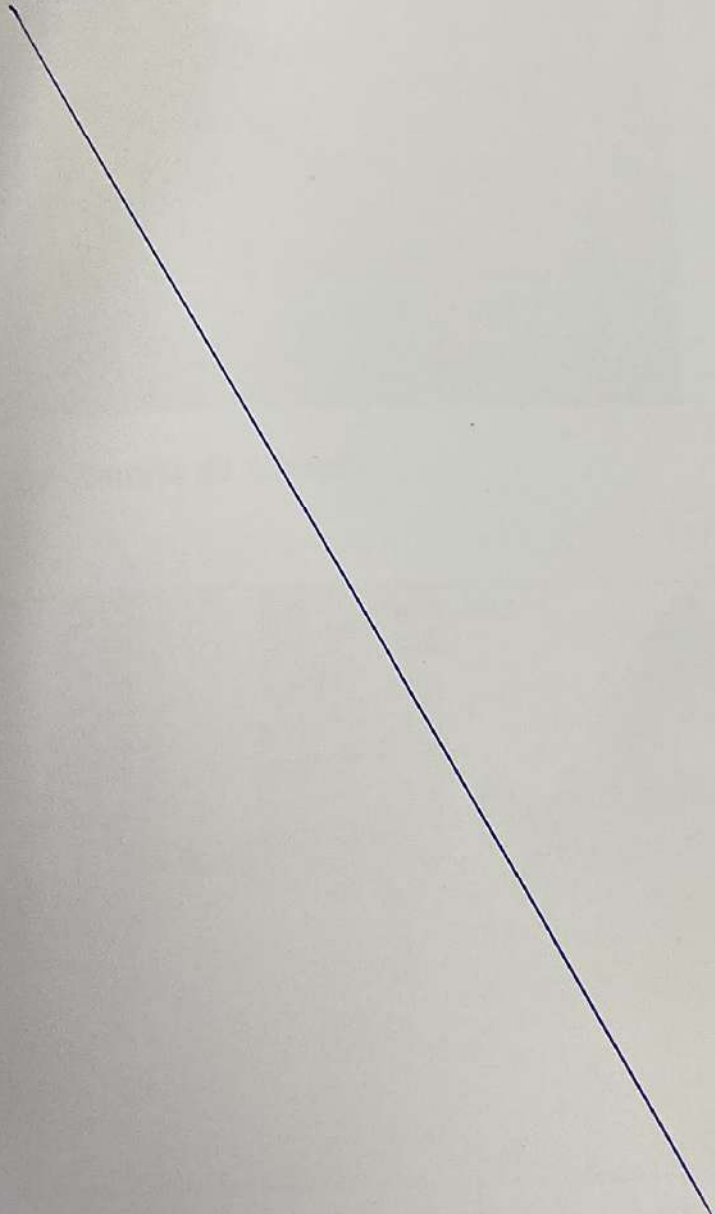
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

693



Resposta: *Sim, conforme pesquisa de comparativos -*
ANEXO II.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

694
8

Áreas comum - Edifício Sara Gasparian



Foto de nº 07- Rampa de acesso.



Foto de nº 08- Piscina.

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

695
2

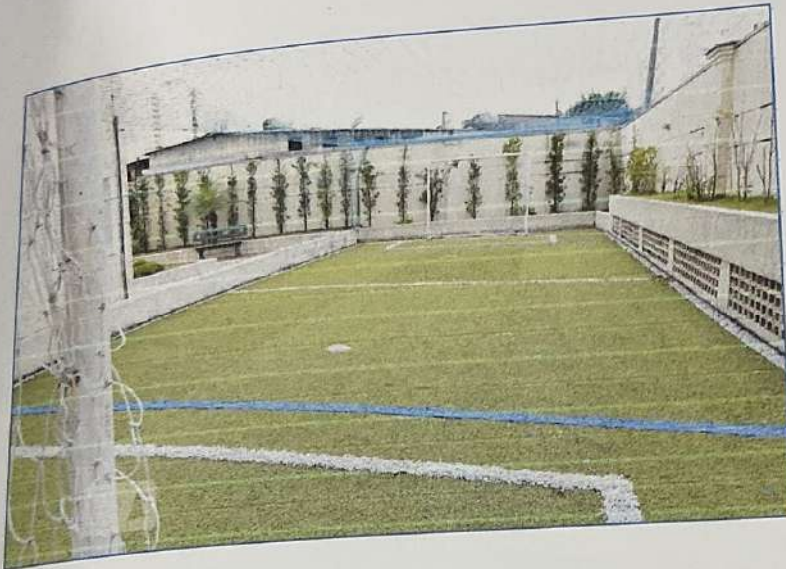


Foto de nº 09- Quadra de esportes.



Foto de nº 10- Churrasqueira.

2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

696

✓



Foto de nº 11- Academia.



Foto de nº 12- Salão de festas.

✓

691 ✓
Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Unidade semelhante em oferta - Ed. Sara Gasparian



Foto de nº 13- Sala e terraço.



Foto de nº 14- Cozinha.

Handwritten signature in blue ink.

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

1698
✓



Foto de nº 15- Área de serviço.

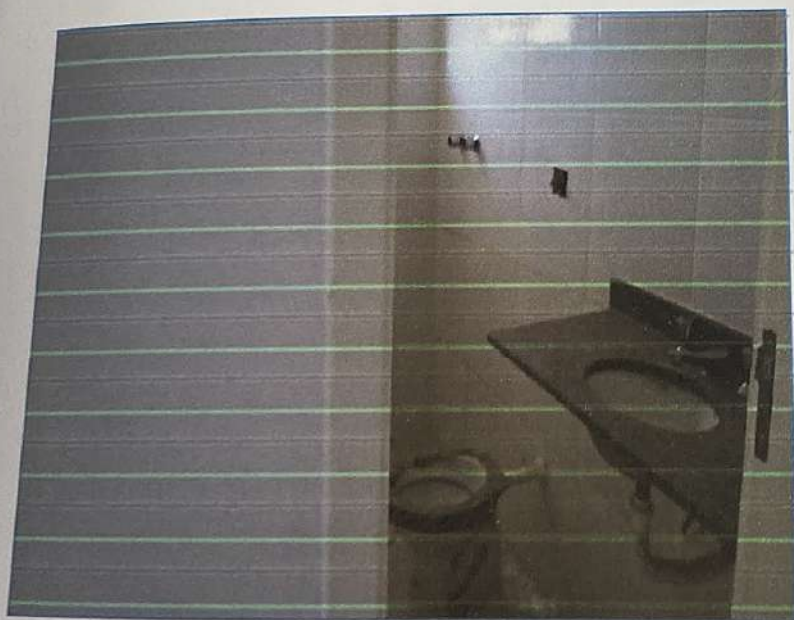


Foto de nº 16- Banheiro.

✓

699
✓

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



Foto de nº 15- Dormitórios.



Foto de nº 16- Dormitórios.

✓