

382
81

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE N° 2

1 - Interessado:

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE -
COMARCA DE SÃO PAULO

2 - Finalidade:

Avaliação do valor de mercado do imóvel.

3 - Objetivo:

Determinar o valor do mercado para, utilizando o método comparativo que é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

4 - Objeto de Avaliação:

Tipo do bem:

Residência

Endereço:

Cidade: São Paulo UF: SP CEP: 03269-090
Rua Cel. Carvalho Melo, N° 139 - Vila Tolstoi II
Bairro: São Paulo

Área construída (m²):

Área Construída: 201,00 m²

(Medições realizadas in loco e IPTU, está área não está averbada na matrícula).

383
2

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

Área de terreno (m):

Frente: 5,50 m

Comprimento: 20,00 m

Fundos: 5,50 m

TOTALIZANDO: 110,00 m²

Conforme matrícula n° 90.415 - Registro Geral do 6° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Ocupante do imóvel:

Tendo visitado no dia 04/08/2015, verificamos que o local esta ocupado pelo pai da requerida.

5 - Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

No desenvolvimento deste trabalho não encontrado fatores limitantes.

6 - Identificação e Caracterização do Bem Avaliado:

Data da vistoria: 04/08/2015

Acompanhada pelo Advogado Celio Levi Paixão Cavalcante.

6.1) Caracterização da Região

6.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha viária do Município de São Paulo, infraestrutura completa, residencial com padrão de ocupação médio, idade aparente de 15 anos e estado de conservação regular, apresentando facilidade de acessos.

384
R

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

6.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgoto, pavimentação, transporte coletivo e telefone.

6.2) Caracterização do imóvel avaliando.

Trata-se de um imóvel para uso residencial, edificado em um terreno plano com nível para via pública, com área descrita no item 4.

O imóvel avaliando possui estrutura em concreto armado, padrão de acabamento médio, idade de construção por volta de 15 anos, encontrando-se em estado de conservação regular. O imóvel é edificado em 2 pavimentos sendo pavimento térreo e pavimento superior. Possui 2 vagas de garagem.

Passamos a relatar no parágrafo seguinte à situação estrutural existente, conforme fotos retiradas *in loco*.

Fotos avaliando:



FOTO: 01

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Fachada

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe da fachada.

119.405
385
Al

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias



FOTO: 02

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Sala

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe da sala.



FOTO: 03

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Cozinha.

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe da cozinha.

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias



FOTO: 04

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Lavanderia

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe da lavanderia.



FOTO: 05

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Sala

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe da sala.

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias



FOTO: 06

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Corredor

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe do corredor com acesso aos dormitórios.



FOTO: 07

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Quintal

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe da fachada lateral, pavimento térreo.

fls. 458
[Handwritten signature]

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias



FOTO: 08

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Dormitório 1

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe do dormitório 1 no pavimento superior.



FOTO: 09

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Escada de acesso

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe da escada com acesso ao pavimento superior e térreo.

389
89

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias



FOTO: 10

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Dormitório 2

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe do dormitório 2 no pavimento superior.



FOTO: 11

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Varanda

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe da varanda no pavimento superior.

390
/ *top*

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias



FOTO: 12

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Varanda

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe da varanda no pavimento superior.



FOTO: 13

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Dormitório 3

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe do dormitório 3 no pavimento superior.

fls. 471
391
OP

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

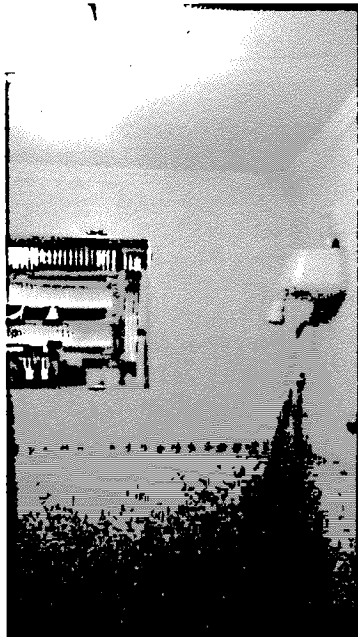


FOTO: 14

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Banheiro 1

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe do 1º banheiro.

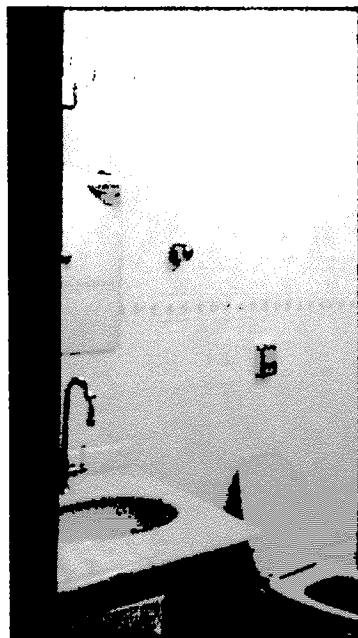


FOTO: 15

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Banheiro 1

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe do 1º banheiro.

fls. 472
30/12
80

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

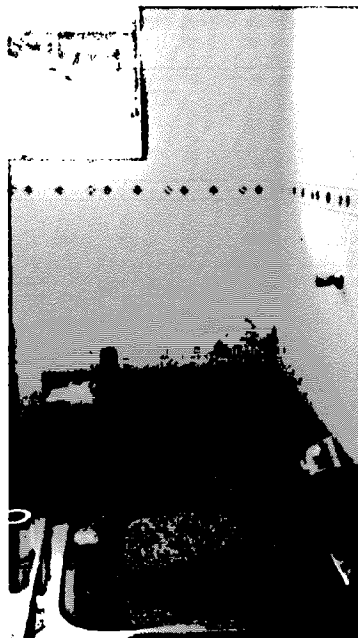


FOTO: 16

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Banheiro 2

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe do 2° banheiro.



FOTO: 17

DATA: 04/08/2015

LOCAL: Dormitório 4

PATOLOGIA: Não possui.

OBS.: Detalhe do dormitório 4 no pavimento superior.

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

393
473
10

7- Conclusão

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear/inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais - “SisDea Windows”.

8 - Pesquisa de valores e tratamento dos dados

Período de pesquisa: de 27/07/2015 a 29/07/2015

Tratamento de dados:

Modelo Estatístico - Compra e venda:

Para se obter o valor de compra e venda da casa por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando 15 (quinze) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada duas variáveis dependente, valor unitário (R\$) e valor total, e quatro variáveis independentes: área construída, estado de conservação, idade aparente e dormitórios.

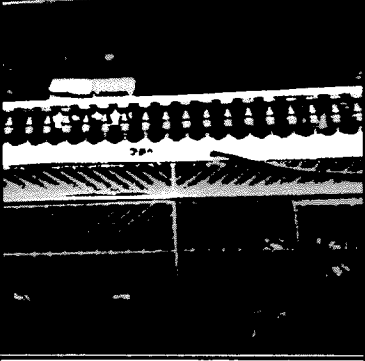
Numero de Dados de mercado utilizados:

Apartamento: 10 elementos efetivamente utilizados

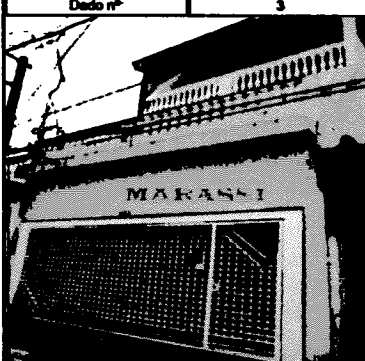
394
RP

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

9 - Pesquisa de dados de mercado: CASA

Dado nº	1	Data do evento:	08/08/2015	Evento:	X oferta	transação
 Foto dado 1	Valor venda/oferta:	R\$	480 000,00	Fonte:	D M C Demarcar	
	Tel/site/e-mail:	(11) 2301-2808			Logradouro	39 A
	Endereço:	R. José Antônio Fontes				
	Bairro:	Vila Tolstói	Cidade:	São Paulo - SP		
	Tipo:	X casa isolada	casa geminada	casa seriada		
	Área construída(m²)	182	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtd total:	3	Nº de vagas:	2
			Qtd suítes:	1	Nº banheiros:	2
		Nº pavimentos:	2	Idade Aparente:	15	
	Localização:	ótima	X boa	regular	ruim	
Padrão de acabamento:	baixo/popular	X normal/médio	alto	luso		
Estado de conservação:	ruim	X regular	bom	novo		
Informações relevantes:						

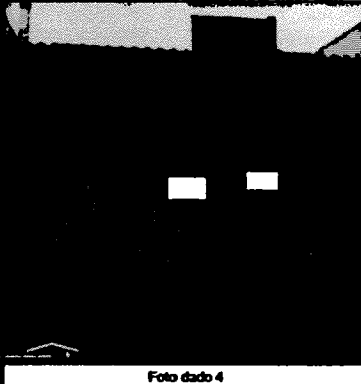
Dado nº	2	Data do evento:	08/08/2015	Evento:	X oferta	transação
 Foto dado 2	Valor venda/oferta:	R\$	410 000,00	Fonte:	Marinze	
	Tel/site/e-mail:	(11) 3436-8022			Logradouro	—
	Endereço:	R. Betuli				
	Bairro:	Vila Tolstói	Cidade:	São Paulo - SP		
	Tipo:	X casa isolada	casa geminada	casa seriada		
	Área construída(m²)	188	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtd total:	3	Nº de vagas:	2
			Qtd suítes:	1	Nº banheiros:	2
		Nº pavimentos:	2	Idade Aparente:	10	
	Localização:	ótima	X boa	regular	ruim	
Padrão de acabamento:	baixo/popular	X normal/médio	alto	luso		
Estado de conservação:	ruim	regular	X bom	novo		
Informações relevantes:						

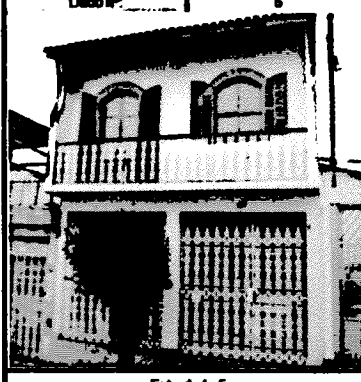
Dado nº	3	Data do evento:	08/08/2015	Evento:	X oferta	transação
 Foto dado 3	Valor venda/oferta:	R\$	670 800,00	Fonte:	Marassi	
	Tel/site/e-mail:	(11) 2143-2000			Logradouro	—
	Endereço:	R. Otávio Alves Dantas				
	Bairro:	Vila Tolstói	Cidade:	São Paulo - SP		
	Tipo:	X casa isolada	casa geminada	casa seriada		
	Área construída(m²)	230	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtd total:	3	Nº de vagas:	6
			Qtd suítes:	1	Nº banheiros:	3
		Nº pavimentos:	2	Idade Aparente:	10	
	Localização:	ótima	X boa	regular	ruim	
Padrão de acabamento:	baixo/popular	X normal/médio	alto	luso		
Estado de conservação:	ruim	regular	X bom	novo		
Informações relevantes:						

395
476
X

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

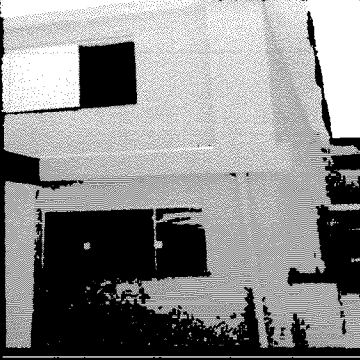
Dado nº	4	Data do evento:	08/08/2015	Evento:	X oferta	transação
	Valor venda/oferta:	R\$	490.000,00	Fonte:	Century 21	
	Tel/fax/e-mail:	(11) 2358-2100				
	Endereço:	R. Cel. Marques Santiago			Logradouro	—
	Bairro:	Vila Tolstoi			Cidade:	São Paulo - SP
	Tipo:	X casa isolada		casa geminada	casa seriala	
	Área construída(m²)	155	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtd total:	3	Nº de vagas:	2
			Qtd suítes:	1	Nº banheiros:	2
			Nº pavimentos:	2	Idade Aparente:	5
	Localização:	ótima	X boa	regular	ruim	
Padrão de acabamento:	bom/popular	X normal/médio	alto	luzo		
Estado de conservação	ruim	regular	bom	X novo		
Informações relevantes:						

Dado nº	5	Data do evento:	08/08/2015	Evento:	X oferta	transação
	Valor venda/oferta:	R\$	580.000,00	Fonte:	Valeto	
	Tel/fax/e-mail:	(11) 2211-1313				
	Endereço:	R. José Antônio Fontes			Logradouro	158
	Bairro:	Vila Tolstoi			Cidade:	São Paulo - SP
	Tipo:	X casa isolada		casa geminada	casa seriala	
	Área construída(m²)	202	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtd total:	2	Nº de vagas:	2
			Qtd suítes:	0	Nº banheiros:	1
			Nº pavimentos:	2	Idade Aparente:	5
	Localização:	ótima	X boa	regular	ruim	
Padrão de acabamento:	bom/popular	X normal/médio	alto	luzo		
Estado de conservação	ruim	regular	bom	X novo		
Informações relevantes:						

Dado nº	6	Data do evento:	08/08/2015	Evento:	X oferta	transação
	Valor venda/oferta:	R\$	495.000,00	Fonte:	Romateste	
	Tel/fax/e-mail:	(11) 2143-3345				
	Endereço:	R. Cel. Marques Santiago			Logradouro	—
	Bairro:	Vila Tolstoi			Cidade:	São Paulo - SP
	Tipo:	X casa isolada		casa geminada	casa seriala	
	Área construída(m²)	145	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtd total:	3	Nº de vagas:	2
			Qtd suítes:	1	Nº banheiros:	1
			Nº pavimentos:	2	Idade Aparente:	1
	Localização:	ótima	X boa	regular	ruim	
Padrão de acabamento:	bom/popular	X normal/médio	alto	luzo		
Estado de conservação	ruim	regular	bom	X novo		
Informações relevantes:						

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

Dado nº	7	Data do evento	06/08/2015	Evento	X oferta	transação
 Foto dado 7	Valor venda/oferta	R\$	466.000,00	Fonte	Lobos Imóveis	
	Tel/fax/e-mail	(11) 2594-7000				
	Endereço	R. José Antônio Fontes			Logradouro	---
	Bairro	Vila Tolstoi	Cidade	São Paulo - SP		
	Tipo	X casa isolada	casa geminada	casa seriala		
	Área construída(m²)	155	Área Terreno (m²)			
	Características:	1	Qtd total	3	Nº de vagas	2
			Qtd suítes	1	Nº banheiros	1
			Nº pavimentos	2	Idade Aparente	1
	Localização	ótima	X boa	regular	ruim	
Padrão de acabamento	bom/popular	X normal/médio	alto	baixo		
Estado de conservação	ruim	regular	X bom	novo		
Informações relevantes:						

Dado nº	8	Data do evento	06/08/2015	Evento	X oferta	transação
 Foto dado 8	Valor venda/oferta	R\$	520.000,00	Fonte	Job Imóveis	
	Tel/fax/e-mail	(11) 2211-8030				
	Endereço	R. Amadeo Pedrosa D'Almeida			Logradouro	---
	Bairro	Vila Elza	Cidade	São Paulo - SP		
	Tipo	X casa isolada	casa geminada	casa seriala		
	Área construída(m²)	250	Área Terreno (m²)			
	Características:	1	Qtd total	2	Nº de vagas	1
			Qtd suítes	0	Nº banheiros	2
			Nº pavimentos	2	Idade Aparente	15
	Localização	ótima	X boa	regular	ruim	
Padrão de acabamento	bom/popular	X normal/médio	alto	baixo		
Estado de conservação	X ruim	regular	bom	novo		
Informações relevantes:						

Dado nº	9	Data do evento	06/08/2015	Evento	X oferta	transação
 Foto dado 9	Valor venda/oferta	R\$	680.000,00	Fonte	Maniowari Imóveis	
	Tel/fax/e-mail	(11) 2029-2909				
	Endereço	R. Belmonte Madeira			Logradouro	---
	Bairro	São Lucas	Cidade	São Paulo - SP		
	Tipo	X casa isolada	casa geminada	casa seriala		
	Área construída(m²)	250	Área Terreno (m²)			
	Características:	1	Qtd total	3	Nº de vagas	2
			Qtd suítes	1	Nº banheiros	5
			Nº pavimentos	2	Idade Aparente	1
	Localização	ótima	X boa	regular	ruim	
Padrão de acabamento	bom/popular	X normal/médio	alto	baixo		
Estado de conservação	ruim	regular	bom	X novo		
Informações relevantes:						

397
88

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

Dado nº:	10	Data do evento:	08/08/2015	Evento:	X oferta	transação
 Foto dado 10	Valor venda/oferta:	R\$ 470 000,00	Fonte:	Vetula		
	Tel/fax/e-mail:	(11) 2211-1313				
	Endereço:	R. Pascoal Ranieri Mazzilli			Logradouro	—
	Bairro:	Vila Mendes	Cidade:	São Paulo - SP		
	Tipo:	X casa isolada	casa geminada	casa seriala		
	Área construída(m²):	197	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtd total:	4	Nº de vagas:	1
			Qtd suítes:	8	Nº banheiros:	2
			Nº pavimentos:	2	Idade Aparente:	20
	Localização:	ótima	X boa	regular	ruim	
Padrão de acabamento:	bom/popular	X normal/médio	alto	luzo		
Estado de conservação	X ruim	regular	bom	novo		
Informações relevantes:						

Dado nº:	11	Data do evento:	08/08/2015	Evento:	X oferta	transação
 Foto dado 11	Valor venda/oferta:	R\$ 460 000,00	Fonte:	Diálogo Imóveis		
	Tel/fax/e-mail:	(11) 2703-7279				
	Endereço:	R. Belmar Madeira			Logradouro	—
	Bairro:	São Lucas	Cidade:	São Paulo - SP		
	Tipo:	X casa isolada	casa geminada	casa seriala		
	Área construída(m²):	125	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtd total:	3	Nº de vagas:	2
			Qtd suítes:	1	Nº banheiros:	1
			Nº pavimentos:	2	Idade Aparente:	15
	Localização:	ótima	X boa	regular	ruim	
Padrão de acabamento:	bom/popular	X normal/médio	alto	luzo		
Estado de conservação	ruim	X regular	bom	novo		
Informações relevantes:						

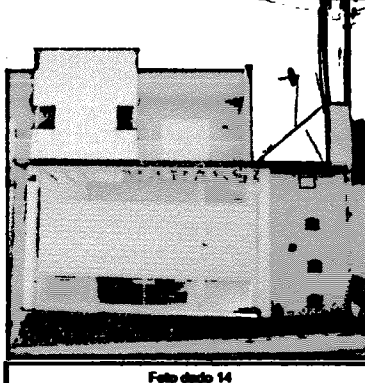
Dado nº:	12	Data do evento:	08/08/2015	Evento:	X oferta	transação
 Foto dado 12	Valor venda/oferta:	R\$ 447 000,00	Fonte:	Rede Imóveis		
	Tel/fax/e-mail:	(11) 2143-3346				
	Endereço:	Av. do Oratório			Logradouro	—
	Bairro:	Vila Tolosa	Cidade:	São Paulo - SP		
	Tipo:	X casa isolada	casa geminada	casa seriala		
	Área construída(m²):	108	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtd total:	3	Nº de vagas:	1
			Qtd suítes:	1	Nº banheiros:	2
			Nº pavimentos:	2	Idade Aparente:	8
	Localização:	ótima	X boa	regular	ruim	
Padrão de acabamento:	bom/popular	X normal/médio	alto	luzo		
Estado de conservação	ruim	regular	X bom	novo		
Informações relevantes:						

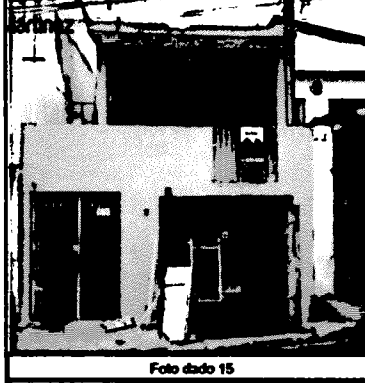
NS. 478
398
20

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

Dado nº:	13	Data do evento:	08/08/2015	Evento:	X oferta	transação
 Foto dado 13	Valor venda/oferta:	R\$	536.000,00	Fonte:	Gonçalves Imóveis	
	Tel/site/e-mail:	(11) 4331-4040				
	Endereço:	R. Castello Fiorese		Logradouro	-	
	Bairro:	Vila Nova Uranga		Cidade:	São Paulo - SP	
	Tipos:	X casa isolada		casa geminada	casa seriada	
	Área construída(m²):	140	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtd total:	3	Nº de vagas:	2
			Qtd suítes:	1	Nº banheiros:	2
			Nº pavimentos:	2	Idade Aparente:	5
	Localização:	ótima	X boa	regular	ruim	
Padrão de acabamento:	bom/popular	X normal/médio	alto	luxo		
Estado de conservação:	ruim	regular	X bom	novo		
Informações relevantes:						

Dado nº:	14	Data do evento:	08/08/2015	Evento:	X oferta	transação
 Foto dado 14	Valor venda/oferta:	R\$	495.000,00	Fonte:	Marassi Imóveis	
	Tel/site/e-mail:	(11) 2143-2888				
	Endereço:	R. Belmiro Madeira		Logradouro	-	
	Bairro:	São Lucas		Cidade:	São Paulo - SP	
	Tipos:	X casa isolada		casa geminada	casa seriada	
	Área construída(m²):	195	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtd total:	3	Nº de vagas:	2
			Qtd suítes:	1	Nº banheiros:	2
			Nº pavimentos:	2	Idade Aparente:	1
	Localização:	ótima	X boa	regular	ruim	
Padrão de acabamento:	bom/popular	X normal/médio	alto	luxo		
Estado de conservação:	ruim	regular	bom	X novo		
Informações relevantes:						

Dado nº:	15	Data do evento:	08/08/2015	Evento:	oferta	X transação
 Foto dado 15	Valor venda/oferta:	R\$	368.800,00	Fonte:	Martinez Imóveis	
	Tel/site/e-mail:	(11) 3438-8022				
	Endereço:	R. São Pedro do Plant		Logradouro	-	
	Bairro:	São Lucas		Cidade:	São Paulo - SP	
	Tipos:	X casa isolada		casa geminada	casa seriada	
	Área construída(m²):	200	Área Terreno (m²):			
	Características:	1	Qtd total:	2	Nº de vagas:	1
			Qtd suítes:	8	Nº banheiros:	1
			Nº pavimentos:	2	Idade Aparente:	25
	Localização:	ótima	X boa	regular	ruim	
Padrão de acabamento:	X bom/popular	normal/médio	alto	luxo		
Estado de conservação:	X ruim	regular	bom	novo		
Informações relevantes:						

399
80

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

10 - Especificações da Avaliação

Este presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Grau II de Fundamentação e Grau III de precisão

Para o calculo do valor pela área da casa foi utilizado a seguinte área:

Área da construção = 201,00m².

11 - Resultados da Avaliação

Modelo:

Casa - Vila Tolstoi II

Data de Referência:

Quinta-feira, 6 de agosto de 2015

Dados para a projeção de valores:

Estado de conservação = 3

Idade aparente = 15

Área construída = 201,00

Dormitórios = 3

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo = 2.540,67

Médio = 2.712,44

Máximo = 2.884,22

Valor Total

Mínimo (6,33%) = 510.674,54

Médio = 545.201,64

Máximo (6,33%) = 579.728,74

Intervalo Predição

Mínimo (11,71%) = 481.356,92

Máximo (11,71%) = 609.046,36

480
480
480

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

Função Estimativa:

Valor total =
+231813,9934
-97335,95149 * ln (Estado de conservação)
-23670,20013 * Idade aparente
+1113,868587 * Área construída
+73368,24392 * Dormitórios

Valor de mercado do imóvel avaliado.

Valor da edificação: R\$ 385.000,00 (Trezentos e oitenta e cinco mil).

Valor do terreno: R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais).

Valor de mercado do apartamento: COMPRA E VENDA

R\$ 545.000,00 (Quinhentos e quarenta e cinco mil reais)

O valor expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

12- Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho, foi observado que o imóvel avaliando encontra-se em um bairro estruturado e que o padrão do mesmo é igual ao encontrado na região.

É necessário fazer manutenções no imóvel para manter a estabilidade estrutural.

Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira

Engenheiro Civil – Avaliações e Perícias

13 - Encerramento

Nada mais tenho a acrescentar, este laudo é composto de 36 páginas mais anexo sendo a última assinada e as demais rubricadas por mim.

Anexo I (IPTU do imóvel avaliando laudo de N° 2)

Anexo II (ART)

Anexo III (Documentos do profissional).

São Paulo, 11 de Agosto de 2015.



Eng. Álvaro Cristiano Pinheiro de Oliveira
CREA SP 5060210180 – Engenheiro Civil
Membro Titular do IBAPE nº1448