

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 49

647
9

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DO FORO DA COMARCA
DE PERUÍBE/SP**

Processo: 1002588-14.2018.8.26.0266
Ação: Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens
Exequente: Banco Bradesco S/A
Executado: Dionisio Ceribelli
Perito: Gabriel Lopes Grassmann

**GABRIEL LOPES GRASSMANN, Arquiteto e Urbanista e Perito Judicial,
vem respeitosamente perante a presença de V. Exª. juntar o Laudo de
Avaliação de Imóvel aos autos deste processo.**

Peruíbe, 18 de Setembro de 2019.

Termos em que,
Pede deferimento.

GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

LAUDO DE AVALIAÇÃO

GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 50

648
9

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos treze dias de junho de dois mil e dezenove, o Perito GABRIEL LOPES GRASSMANN, arquiteto e urbanista, CAU: 197988-4 foi nomeado pelo EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DO FORO DA COMARCA DE PERUÍBE, ESTADO DE SÃO PAULO, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº 1002588-14.2018.8.26.0266.

I – HISTÓRICO

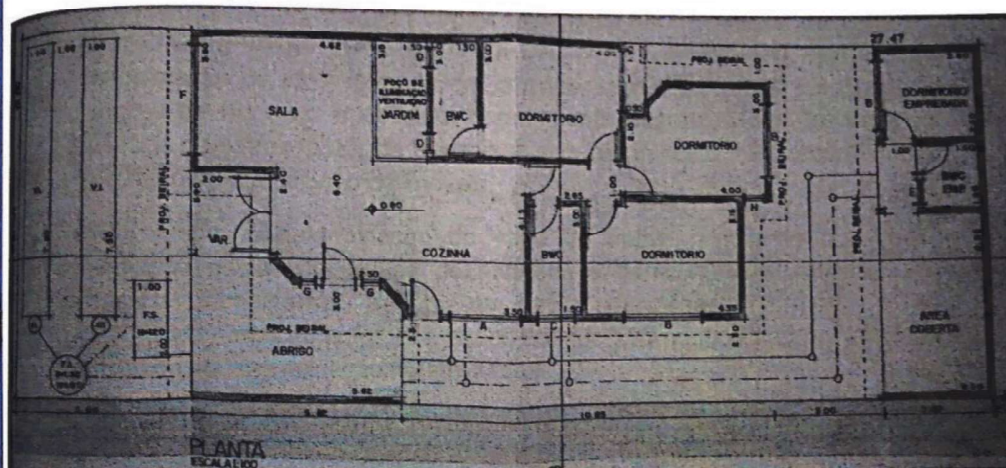
Aos treze dias do mês de junho de dois mil e dezenove, o Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª vara do foro da comarca de Peruíbe/SP nomeou o perito acima designado para atuar na ação judicial nº 1002588-14.2018.8.26.0266. Ao primeiro dia do mês de julho de dois mil e dezenove, este perito protocolou petição aceitando a incumbência e apresentando proposta de honorários. Aos vinte e quatro dias do mês de julho de dois mil e dezenove, este perito tomou ciência do depósito feito pela parte a título de honorários e aos seis dias do mês de agosto de dois mil e dezenove protocolou petição marcando diligência. Aos quatro dias do mês de setembro de dois mil e dezenove foi realizada a vistoria no imóvel à Av. Dr. Bezerra de Menezes, nº 100, Jardim Márcia – Peruíbe/SP, iniciando às 14:00 horas e terminando às 14:35 horas. Todas as fotos e medições da casa de objeto da perícia foram realizadas no momento da diligência.

649
9

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN

Arquiteto e Urbanista

CAU: 197988-4

II - CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES - Casa térrea com edícula -
Matrícula 130980297001650

Croqui da planta cedida pela Prefeitura Municipal de Peruíbe

Trata-se de avaliação da casa construída no lote 09 da quadra 02, no loteamento Jardim Márcia, situada na Av. Dr. Bezerra de Menezes, nº 100 CEP 11750-000, Peruíbe/SP, com área construída de 162,69m². Imóvel de propriedade de Dionisio Ceribelli portador do RG nº 2.525.378-sp. Construído em 1989.

III - EQUIPAMENTO UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera celular Motorola E4 Plus; trena com fita de aço 8 metros.

650
9

IV- METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do terreno o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi executada a medição dos ambientes pertencentes ao imóvel; avaliação visual e técnica referente ao imóvel.

V – DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel no dia 04 de setembro de 2019 às 14:00hrs, situado à Av. Dr. Bezerra de Menezes, nº 100, Jardim Márcia, Peruíbe/SP. Imóvel com matrícula 130980297001650, de propriedade de DIONISIO CERIBELLI, penhorado em nome da empresa BANCO BRADESCO S.A., visando elucidar a determinação de um valor de mercado para o devido imóvel.

A entrada no imóvel foi autorizada pela Sr^a. IVONE DA SILVA CERIBELLI, portadora do RG nº 8.683.299-SP, que acompanhou a toda a vistoria. Foram feitas fotos de todos os ambientes internos, bem como da parte externa, e medição dos ambientes para comparação com a planta aprovada.

Nenhum dos advogados das partes esteve presente para acompanhar a vistoria, bem como não foram indicados assistentes técnicos por nenhuma das partes. Toda a vistoria foi feita sem nenhum impedimento, durando por volta de 35 minutos.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 53

651
9

VI - FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Avaliação Imobiliária de uma casa, situada à Av. Dr. Bezerra de Menezes, número 100, Bairro Jardim Márcia, Peruíbe/SP. Com número de matrícula 130980297001650, e área de 162,69m².

VII- PESQUISA

A pesquisa foi realizada nos dias 05, 06, 09 e 10 de setembro de 2019, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos). Para pesquisa de valores foram consultados: imobiliárias, sites, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08 , sob o número WPUE19700314278
“<https://esaj.tjsp.jus.br/consulta.html?processo=1002588-14-2019-A-26-0266-e-cadno-RN068C1>”

*OBS: A diferença de metragem entre a ÁREA TOTAL DOS AMBIENTES e a ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA se dá, pois, os ambientes são medidos internamente, não contemplando a espessura das paredes, o que resulta uma medida final um pouco menor em relação ao TOTAL CONSTRUÍDO (total construído é a medida dos ambientes mais as espessuras de paredes).

SALA: Sala principal com paredes de alvenaria pintadas na cor branca; pintura deteriorada e com presença de umidade nas paredes. Tem uma janela com grade de ferro, voltada para a rua, e janelas grandes voltadas para o jardim de inverno. Piso de azulejo na cor bege. A sala tem boa iluminação natural, e é razoavelmente espaçosa.

E

CAU: 197988-4

BWC 02: Banheiro com ventilação para o corredor externo; Piso em cerâmica laranja. Paredes revestidas com cerâmica 20x20cm brancas. Gabinete em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPUE19700314278
Arquive o documento em: <https://paje.trf4.jus.br/portal/arquivo>



Nas proximidades existe um bom suporte comercial com supermercado, farmácia, postos de gasolina, pizzaria e outros. Porém fica um pouco distante do centro da cidade (onde ficam bancos, cartórios, prefeitura e outros serviços essenciais), necessitando algum meio de transporte para um acesso rápido.

As casas neste bairro, em geral, são de padrão médio alto e alto, algumas inclusive valendo acima de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

650
e

XI – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa.

É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

1) O imóvel vistoriado possui aproximadamente 29 anos de idade. Não possui trincas e rachaduras que comprometam a construção. Embora possua manchas de umidade, piso exterior irregular e deteriorado, dentre outras patologias de simples solução. Situado em um bairro de médio e alto padrão, com boa infraestrutura.

2) Trata-se de um imóvel em bom estado de conservação tendo em vista a idade da edificação. Necessita alguns reparos estéticos, principalmente na pintura interna e externa. Alguns reparos são mais urgentes, como a manutenção do telhado e dos beirais, que aparentemente estão com parte da madeira comprometida. O adiamento da manutenção do telhado pode vir a causar infiltração de água na laje. Os pisos e azulejos das paredes do banheiro e da cozinha, embora não apresentem defeitos, são antigos, o que torna a casa um pouco menos atrativa comercialmente. A troca dos pisos e azulejos das paredes traria um aspecto geral muito melhor à casa, elevando consideravelmente seu valor e poder de venda.

3) Em matrícula a casa consta com área construída de 162,69m², foi realizada a medição em todos ambientes do apartamento e foi encontrado uma área construída de 152,85m², esta diferença é aceitável, levando em consideração a área de projeção das paredes internas, para efeito de cálculo na avaliação imobiliária será mantida a área de 162,69m², conforme consta em matrícula.

65
4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08 , sob o número WPIUE19700314278 para conferir o original <https://esaj.tjsp.jus.br/nacladital/nr/abrirConferenciaDocumento.do?informe=10025544-14-2019-R-26.0266-e-civil000551949-1>

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 60

68

4

ANEXO I: Pesquisa de mercado

	LOCALIZAÇÃO	TIPO	FONTE PESQUISA	VALOR	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR DO M² CONSTRUÍDO
1	Jd. Márcia	Casa	Centro Imobiliário	R\$ 500.000,00	143,00m²	R\$ 3.496,50
2	Jd. Márcia	Casa	Centro Imobiliário	R\$ 600.000,00	189,00m²	R\$ 3.174,60
3	Jd. Márcia	Casa	Centro Imobiliário	R\$ 490.000,00	156,00m²	R\$ 3.141,02
4	Jd. Márcia	Casa	Centro Imobiliário	R\$ 700.000,00	215,00m²	R\$ 3.255,81
5	Jd. Márcia	Casa	Centro Imobiliário	R\$ 710.000,00	270,00m²	R\$ 2.629,62
6	Jd. Márcia	Casa	imovelweb.com.br	R\$ 280.000,00	114,00m²	R\$ 2.456,14
7	Jd. Márcia	Casa	imovelweb.com.br	R\$ 270.000,00	138,00m²	R\$ 1.956,52
8	Jd. Márcia	Casa	imovelweb.com.br	R\$ 370.000,00	147,00m²	R\$ 2.517,00
9	Jd. Márcia	Casa	vivareal.com.br	R\$ 350.000,00	120,00m²	R\$ 2.916,67
10	Pq. Baln. Oásis	Casa	Centro Imobiliário	R\$ 860.000,00	400,00m²	R\$ 2.150,00
11	Pq. Baln. Oásis	Casa	Centro Imobiliário	R\$ 400.000,00	160,00m²	R\$ 2.500,00
12	Pq. Baln. Oásis	Casa	Centro Imobiliário	R\$ 420.000,00	133,00m²	R\$ 3.157,89
13	Jd. Márcia	Casa	Miriam Imóveis	R\$ 400.000,00	147,00m²	R\$ 2.721,09
14	Jd. Márcia	Casa	Miriam Imóveis	R\$ 380.000,00	140,00m²	R\$ 2.714,28
15	Jd. Márcia	Casa	Miriam Imóveis	R\$ 320.000,00	120,00m²	R\$ 2.666,67
16	Jd. Márcia	Casa	Louzada Imóveis	R\$ 600.000,00	250,00m²	R\$ 2.400,00
17	Jd. Márcia	Casa	Litoral Imóveis	R\$ 500.000,00	250,00m²	R\$ 2.000,00
18	Jd. Márcia	Casa	Litoral Imóveis	R\$ 710.000,00	500,00m²	R\$ 1.420,00
19	Jd. Márcia	Casa	Proprietário	R\$ 650.000,00	190,00m²	R\$ 3.421,05
20	Jd. Márcia	Casa	Proprietário	R\$ 500.000,00	175,00m²	R\$ 2.857,15
TOTAL						R\$ 53.552,01

Divide-se o valor do imóvel pela área dele. Após soma-se todas as amostras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPUE19700314278 para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007588-14.2019.8.26.0266 e código FRRQR7.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 61

659
4

ANEXO II: Memorial de cálculos

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M²

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO M² DAS 20 AMOSTRAS PEQUISADAS

MÉDIA ARITMÉTICA: $\frac{\text{SOMA DO VALOR DO M}^2 \text{ DAS 20 AMOSTRAS}}{20 \text{ AMOSTRAS}} = \frac{53.552,01}{20} = \text{R\$ } 2.677,60$

VALOR DO IMÓVEL: ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA x R\$ m² médio

VALOR DO IMÓVEL NA MÉDIA ARITMÉTICA: $162,69\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.677,60 = \text{R\$ } 435.618,74$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

(EXCLUE-SE AMOSTRAS DE VALOR MAIS ALTO E MAIS BAIXO)

MÉDIA HOMOGENEIZADA: $\frac{\text{SOMA DO VALOR DO M}^2 \text{ DAS 18 AMOSTRAS}}{18 \text{ AMOSTRAS}} = \frac{48.635,52}{18} = \text{R\$ } 2.701,97$

VALOR DO IMÓVEL: ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA x R\$ m² médio

VALOR DO IMÓVEL NA MÉDIA HOMOGENEIZADA: $162,69\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.701,97 = \text{R\$ } 439.583,50$

OBS: FORAM RETIRADOS OS VALORES DAS AMOSTRAS NÚMEROS 01 E 18 (mais alta/mais baixa)

MÉDIA PONDERADA

VALOR DO IMÓVEL NA MÉDIA PONDERADA: $\text{R\$ } 2.677,60 + 20\% = \text{R\$ } 3.213,12$
 $\text{R\$ } 2.677,60 - 20\% = \text{R\$ } 2.142,08$

AMOSTRAS ACIMA DE R\$ 3.213,12/m² E ABAIXO DE R\$ 2.142,08/m² SERÃO RETIRADAS PARA EFEITO DE CÁLCULO.

FORAM RETIRADAS AS AMOSTRAS DE NÚMEROS: 01, 04, 07, 17, 18 e 19.

MÉDIA HOMOGENEIZADA: $\frac{\text{SOMA DO VALOR DO M}^2 \text{ DAS 14 AMOSTRAS}}{14 \text{ AMOSTRAS}} = \frac{38.002,13}{14} = \text{R\$ } 2.714,44$

VALOR DO IMÓVEL: ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA x R\$ m² médio

VALOR DO IMÓVEL NA MÉDIA PONDERADA: $162,69\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.714,44 = \text{R\$ } 441.612,24$

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 62

660
4

CONCLUSÃO

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL: R\$ 441.612,24

LIMITE INFERIOR: R\$ 397.451,01 (Variação de até o máximo de 10% - inferior)

LIMITE SUPERIOR: R\$ 485.773,46 (Variação de até o máximo de 10% - superior)

VALOR ARREDONDADO ARBITRADO: R\$ 410.000,00

ANEXO III: Memorial fotográfico



FOTO 01 – Fachada frontal.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

66
49

FOTO 02 – Fachada frontal.



FOTO 03 – Sala.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 64

662
4

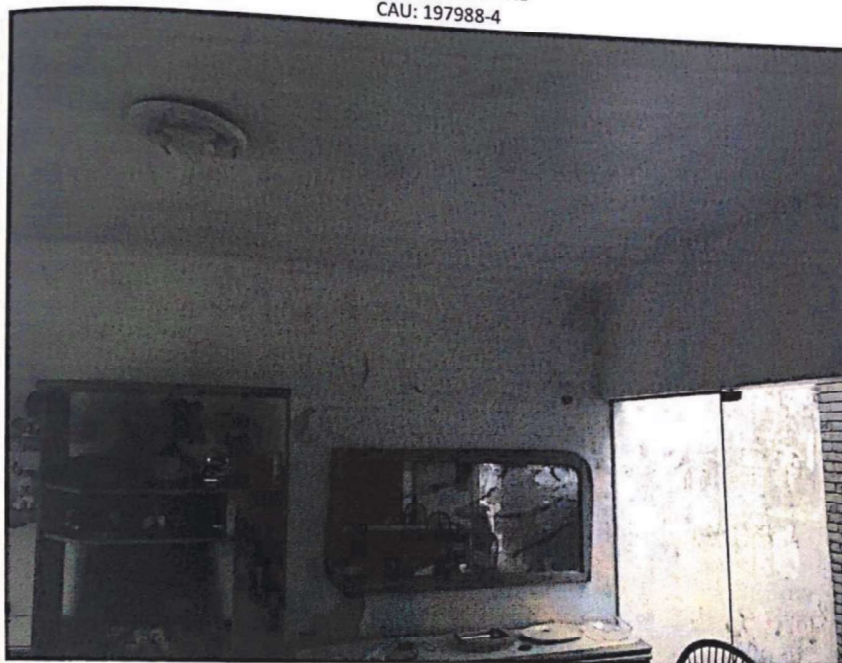


FOTO 04 - Sala.

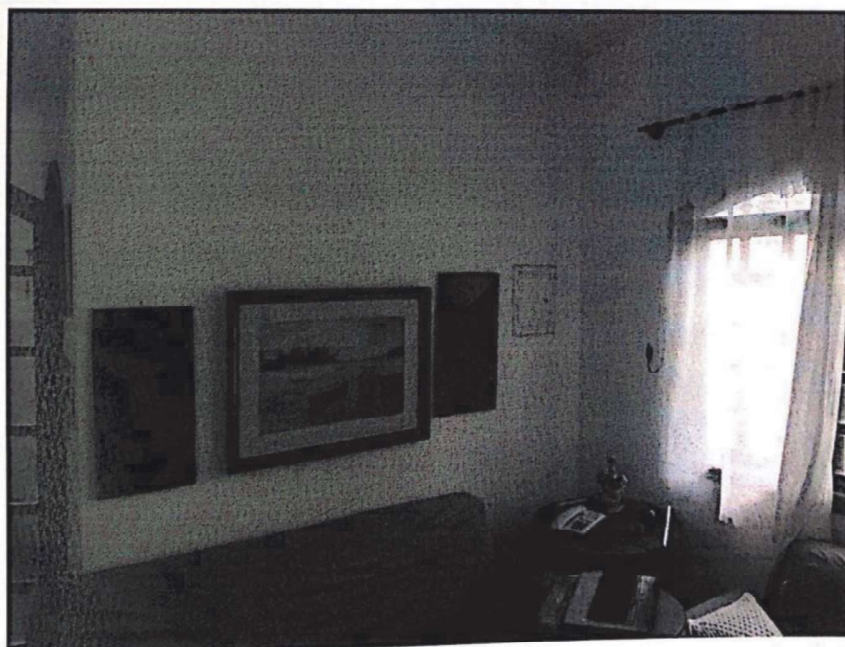


FOTO 05 - Sala.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 65

663
9

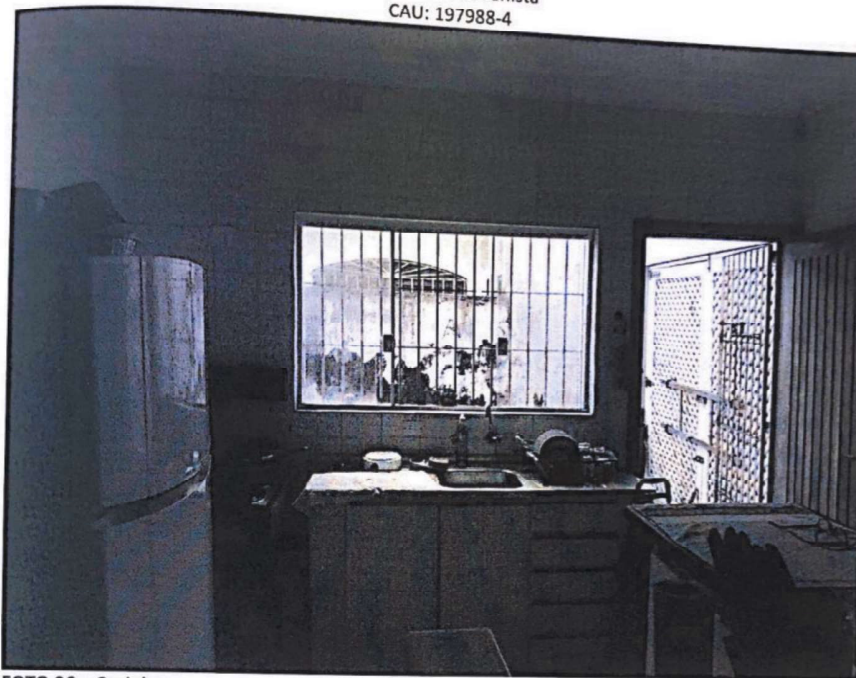


FOTO 06 – Cozinha.

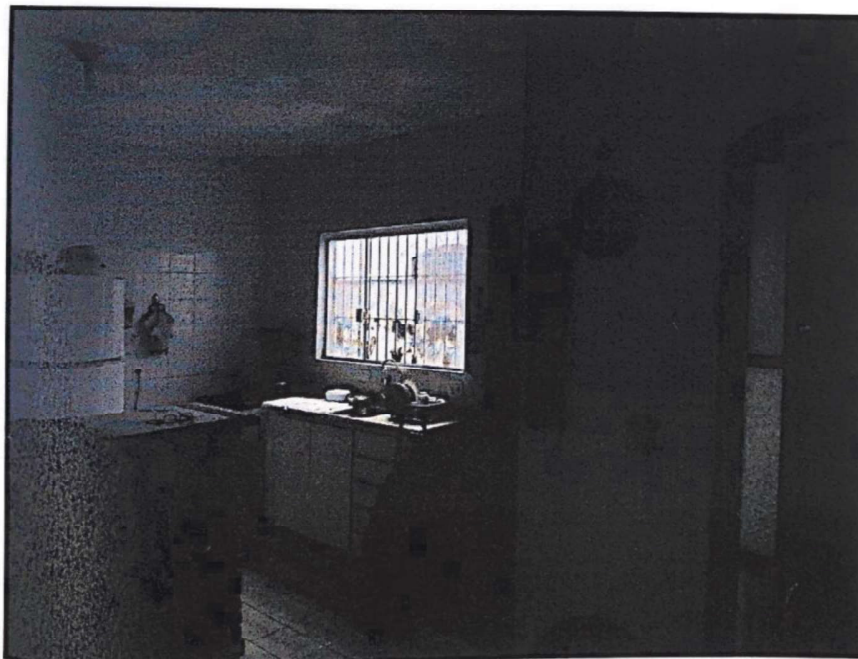


FOTO 07 – Cozinha.

site documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPJUE19700314278
ara conferir o original acesse o site https://eajf.tjst.jus.br/handle/nf/6588-14 2018 R 26 0266 e código SRJRAQC:1

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 66

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPUE19700314278 para conferir o original https://esaj.tjsp.jus.br/nucl-eletronico/documento.do?infome_n_processo=1002558-14.2018.8.26.0266&codigo=SRD69C1

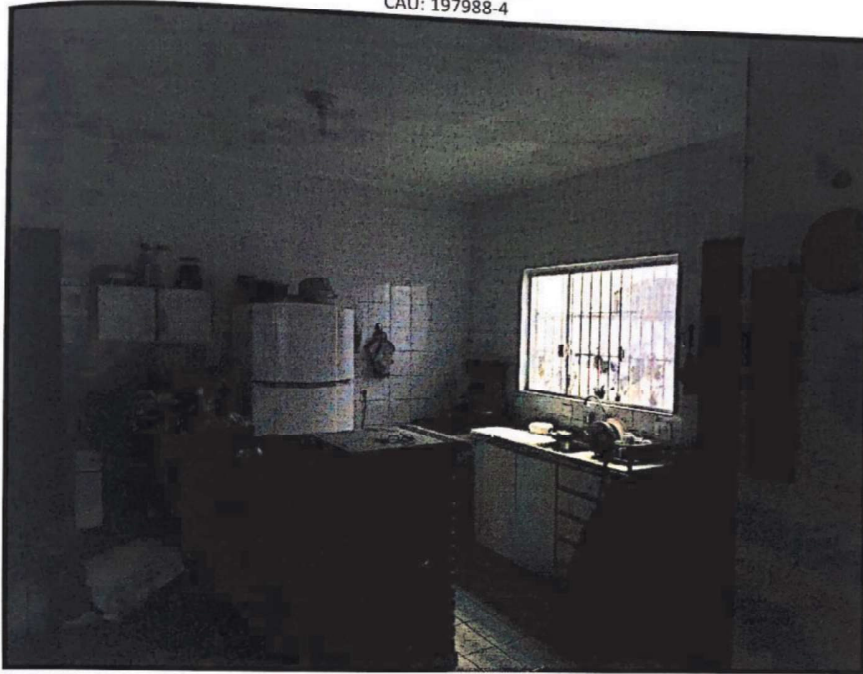


FOTO 08 – Cozinha.

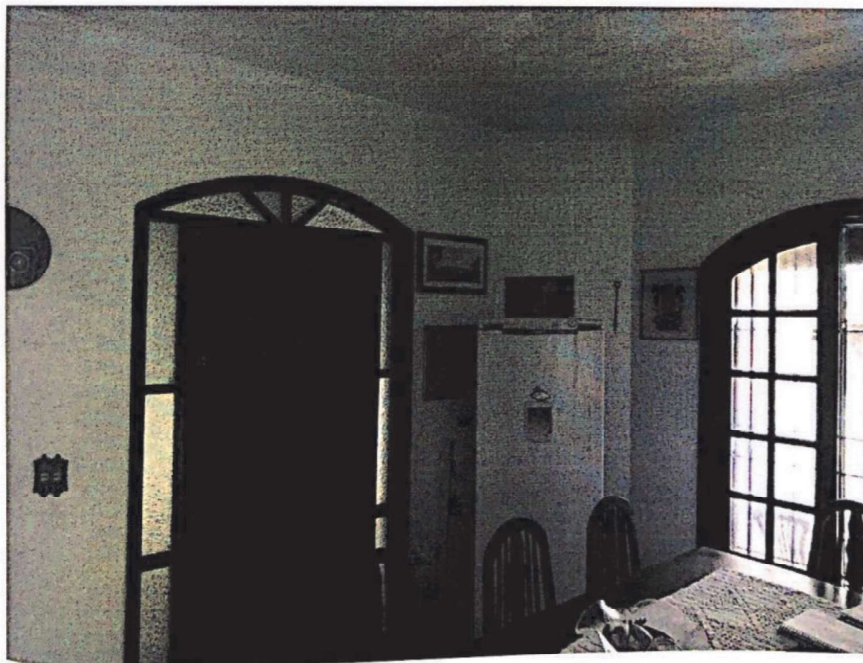


FOTO 09 – Área de ligação cozinha/sala.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 67

665
4

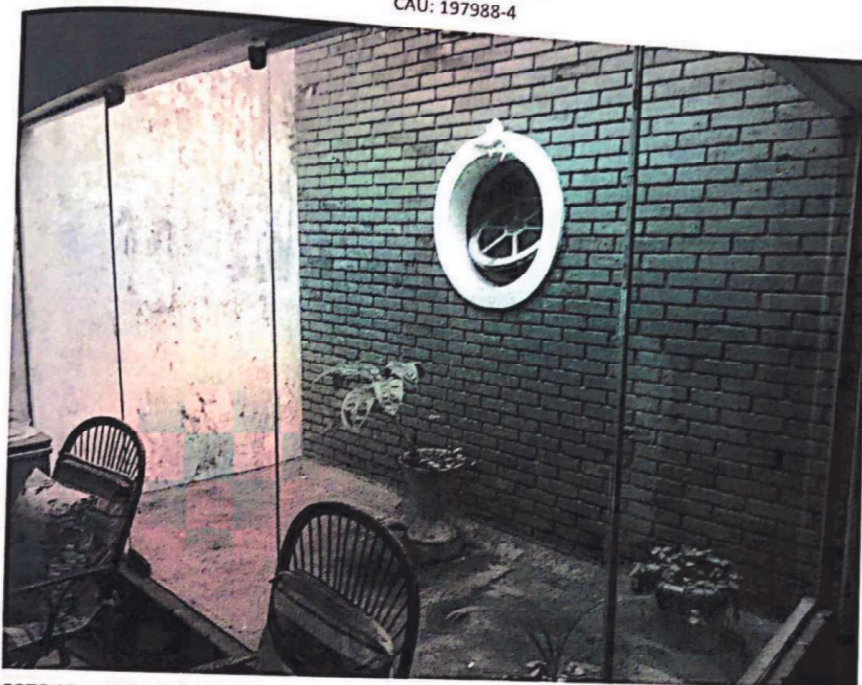


FOTO 10 – Jardim de inverno.



FOTO 11 – Jardim de inverno.

19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPJUE19700314278 para fornecer o original. Assinatura: https://portaltrf.jus.br/portaltrf/assinatura/assinatura.html

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 68

666

9



FOTO 12 – Jardim de inverno.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 69

662
9

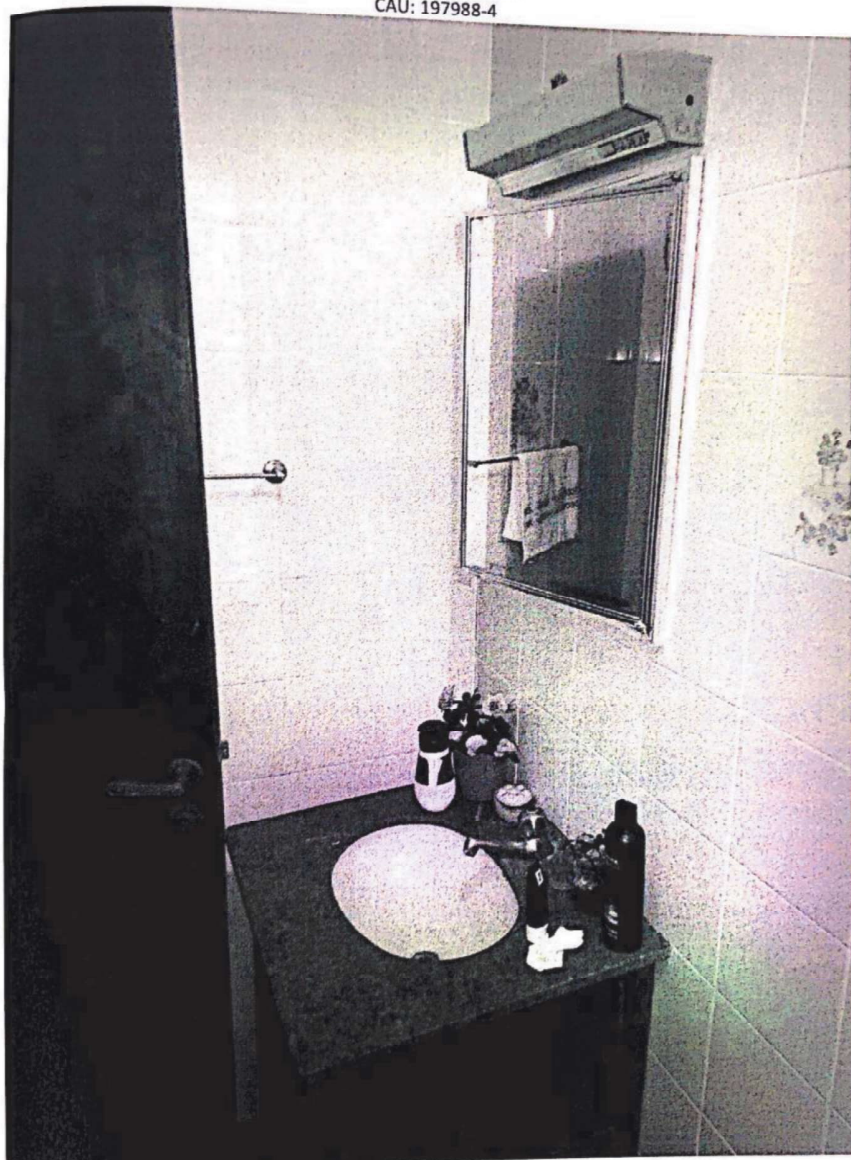


FOTO 13 – Bwc 01.

ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPUE19700314278
ara conferir o original acesse o site <http://acel.tjst.jus.br/nastadital/nst/abrirConferenciaDocumento.do> informe o número 1002588-14 2018 e 26 02/66 e o código 550000-1

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 70

668
4



FOTO 14 – Bwc 01.

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/05/2019 às 15:08, sob o número WPUE19700314278
para conferir o original acesse o site <https://pje2j.tjst.jus.br/assessoria/consultas/conferenciaDocumentos.do> informe o número 1002598-14 2018 R 26 0266 e o código 5F1766C1

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4



FOTO 15 – Bwc 01.

fls. 71

669
9

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPJUE19700314278
para conferir o original acessar o site https://esaj.tjsp.jus.br/naoassinadadigitalizarConferenciaDocumento do informe n processo 1007588-14 2019 e 26 0266 a código FAT164q:1

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 72

670
4

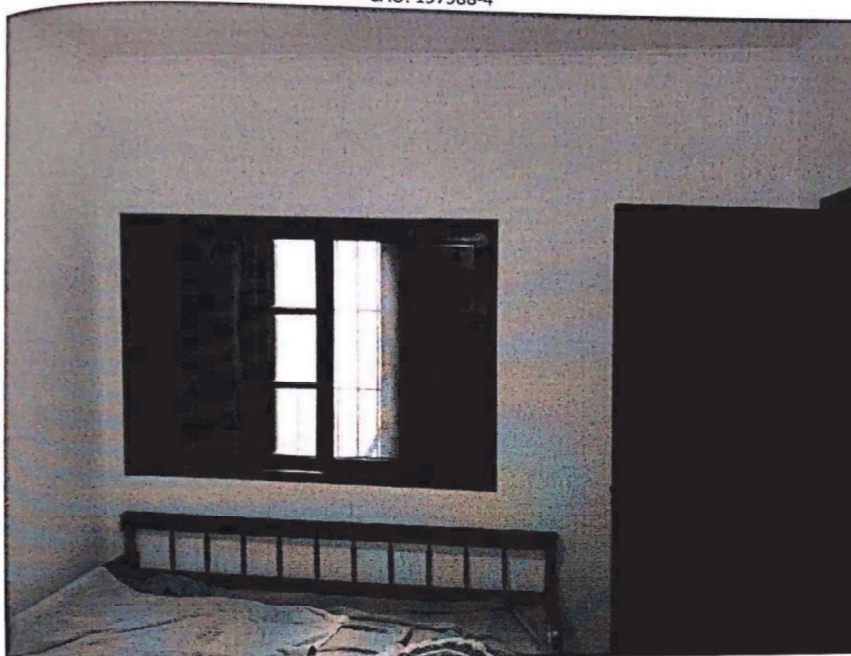


FOTO 16 – Dormitório 01.



FOTO 17 – Dormitório 01.

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08 , sob o número WPUE19700314278 para conferir o original https://esaj.tjsp.jus.br/autenticar/proc/ah/rct/conferencia?processo=1002548-14_2019_A%20NRR&e=edf69c71

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 73

621
7

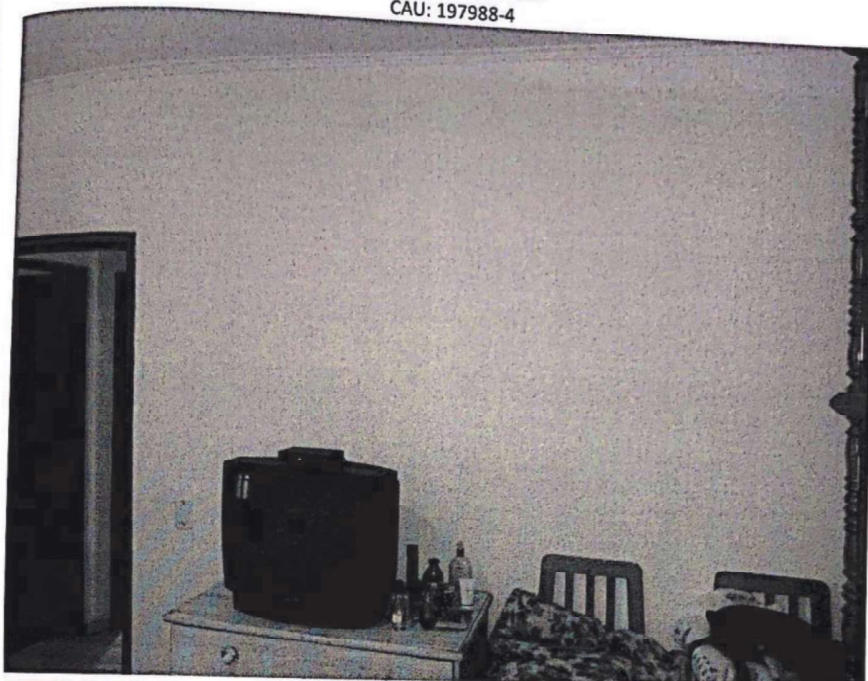


FOTO 18 – Dormitório 01.

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPJF19700314278
para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/consultas/materia/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002588-14.2018.8.26.0266 e código 5416971

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 74

672
5

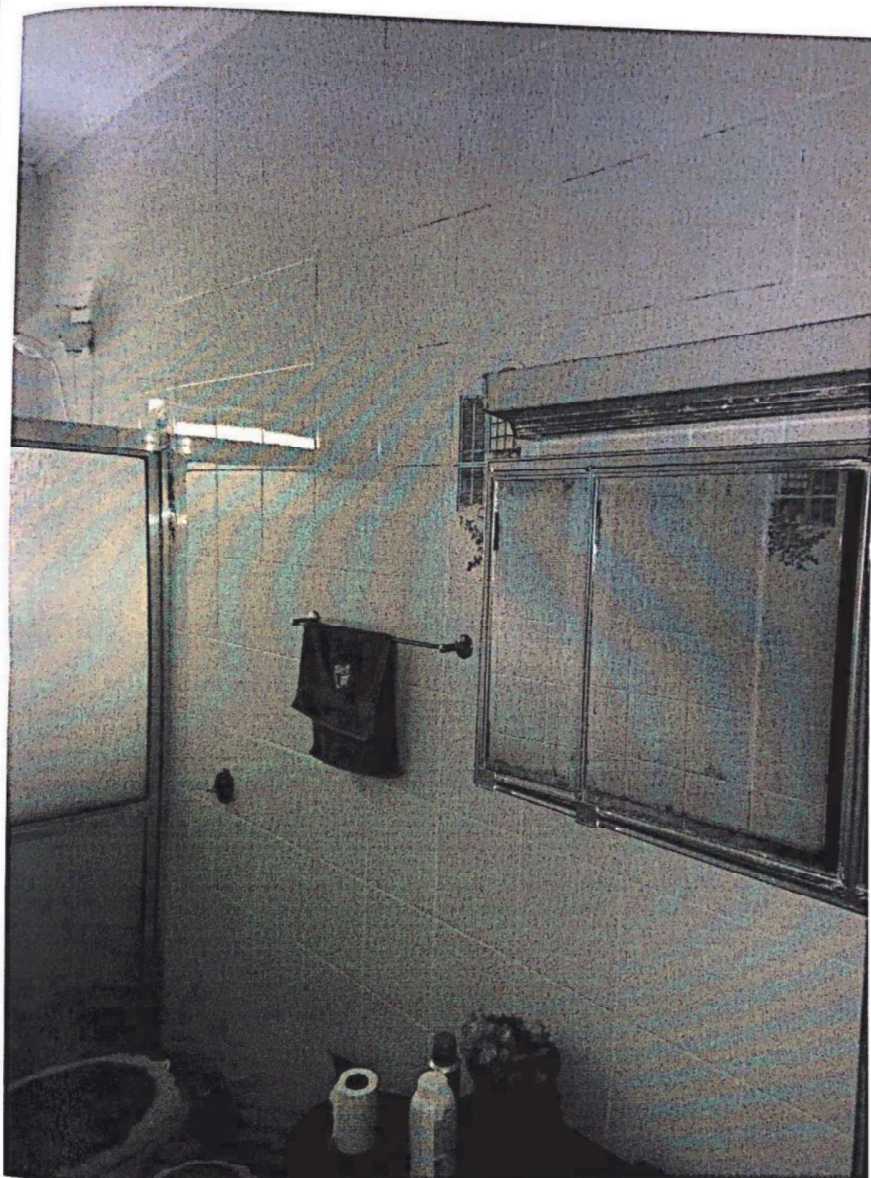


FOTO 19 – Bwc 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPJUE19700314278 para conferir o original <https://esaj.tjsp.jus.br/naefadigital/naefadigitalConferenciaDocumento.do?informa=19072588-14.2018.8.26.0268-e-e-filial-FRTRAC-1>

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPUE19700314278 para conferir o original https://lscas.tjst.jus.br/hashedurl?url=info%2F19072588-14_2018_A_26_0266_e-eflcm5FR16QC%3A.pdf

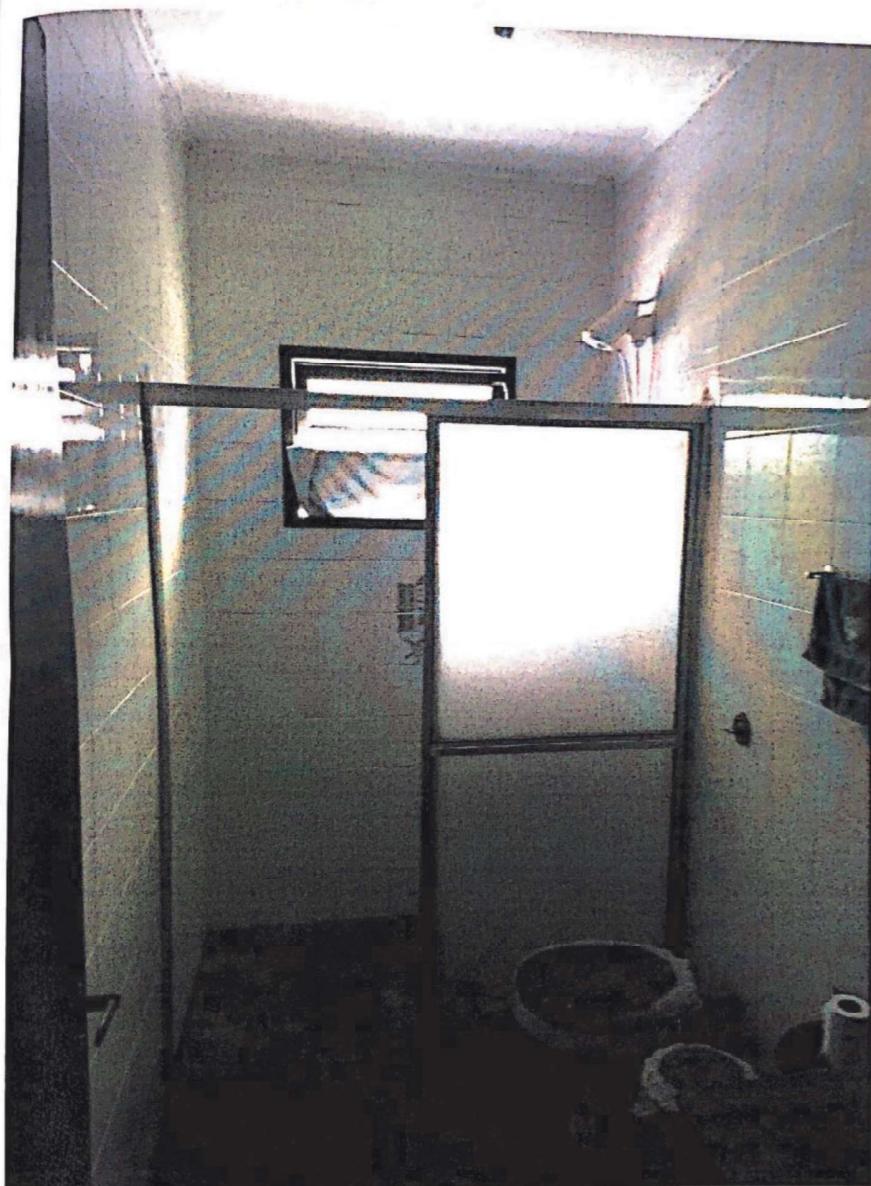


FOTO 20 - Bwc 02.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fig. 76

644
9



FOTO 21 – Dormitório 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08 , sob o número WPJPE19700314278 para conferir o original <https://esaj.tjsp.jus.br/astadigital/fant/confirmacaoDocumento.do>, informe o processo 1002588-14 2018 e o código 5RNFQC1

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 77

675
4

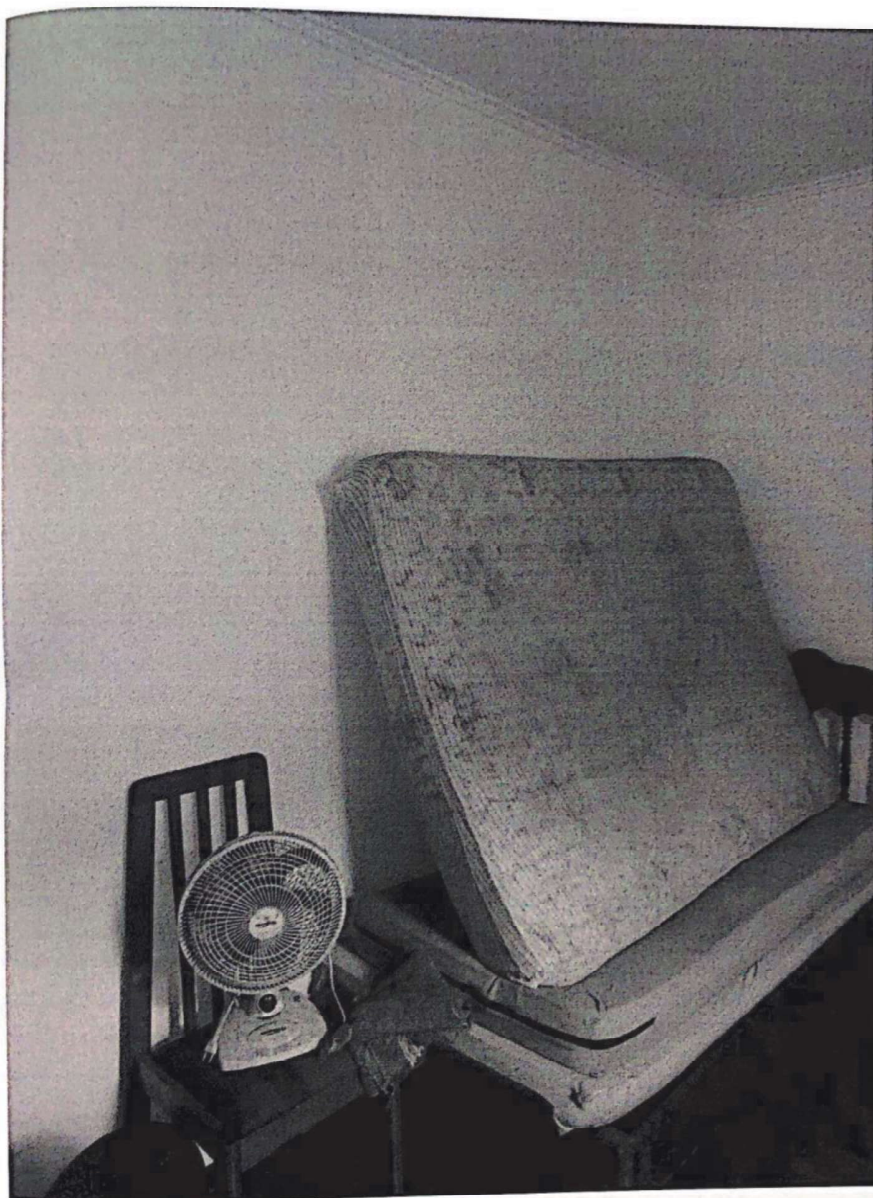


FOTO 22 – Dormitório 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPJUE19700314278 para conferir o original <https://esaj.tjsp.jus.br/acta/final/nr/abrirConferenciaDocumento.do?informe=1002586-14.2019.8.26.0266> e código 581169C1

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 78

676
4



FOTO 23 – Dormitório 02.

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPUE19700314278
para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/astadadital/oi/fahirConferenciaDocumentos e informe o número 1007588-14 2018 8 26 0268 e o código 5276927

fls. 79

GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4



677
4



FOTO 25 – Dormitório 03.

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08 , sob o número WPUE19700314278 para conferir o original <https://ojs.tj-sp.jus.br/haestadigital/haestadigital/conferencia/download.do?processo=100258R-14-2018-R-26-1266&codigo=55RNRQC:1>

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 80

628
4

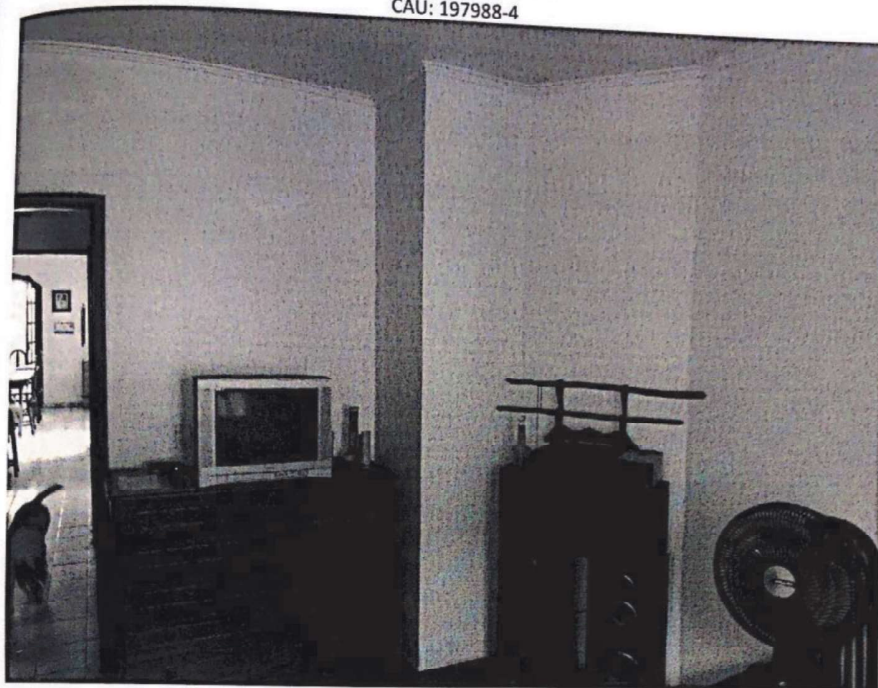


FOTO 26 – Dormitório 03.



FOTO 27 – Área coberta edícula.

ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPUE19700314278
ara conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/naclartinfal/m/ahdr/ConferenciaDocimento.do Infrma o processo 1002588-14 2018 8 26 0266 a código 58769071

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 81

639
7



FOTO 28 - Área coberta edícula e hall.



FOTO 29 - Espaço entre casa e edícula.

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPUE19700314278
para conferir o original acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/naefadigital/naefadigitalConferenciaDocumento.do> informe o processo 1007588-14 2018 e o código SPD060C-1

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

Arquiteto e Urbanista

CAU: 197988-4

fls. 82

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPJUE19700314278. Confira o original [acesse o site https://portaltrj.jus.br/assinadigital/nr/abrConferenciaDocumento.do?informe=1005588-14-2018.8.26.12368-8&idInq=71](https://portaltrj.jus.br/assinadigital/nr/abrConferenciaDocumento.do?informe=1005588-14-2018.8.26.12368-8&idInq=71)

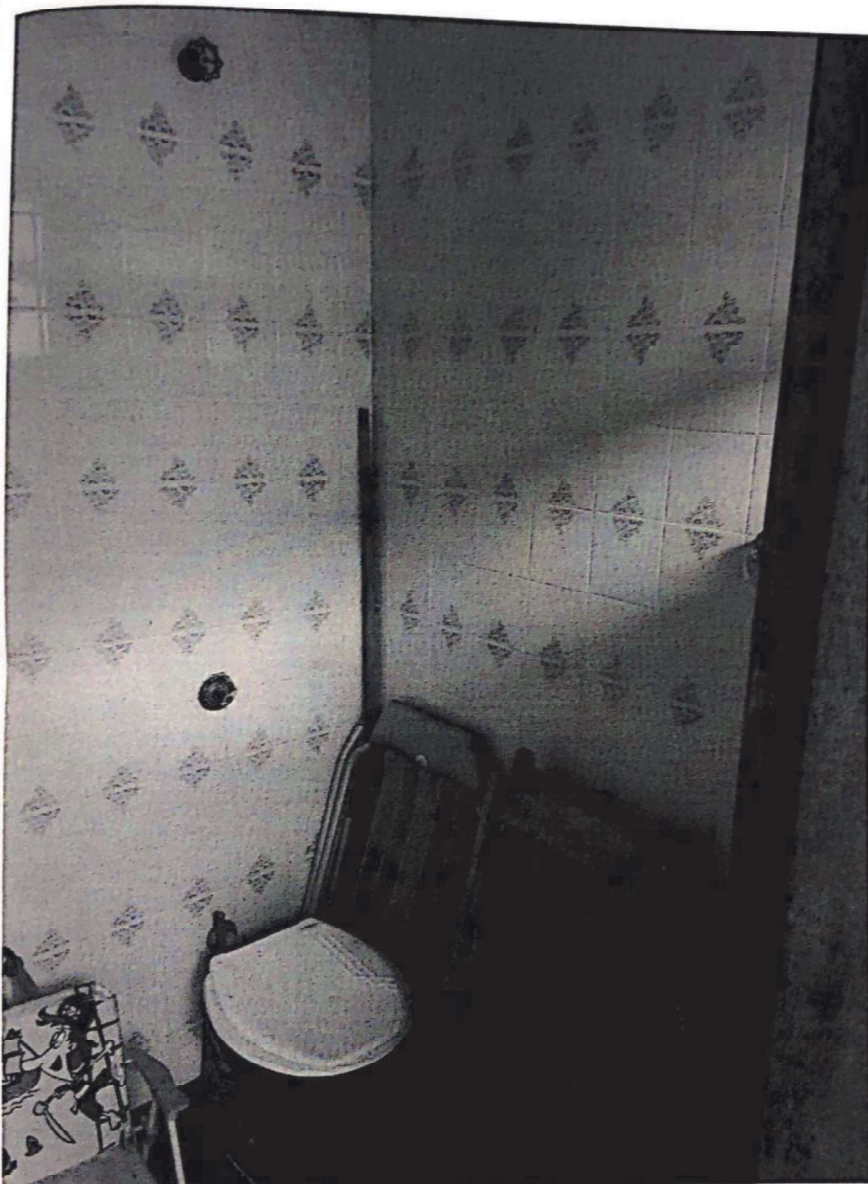


FOTO 30 – Bwc edícula.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 83

681
9

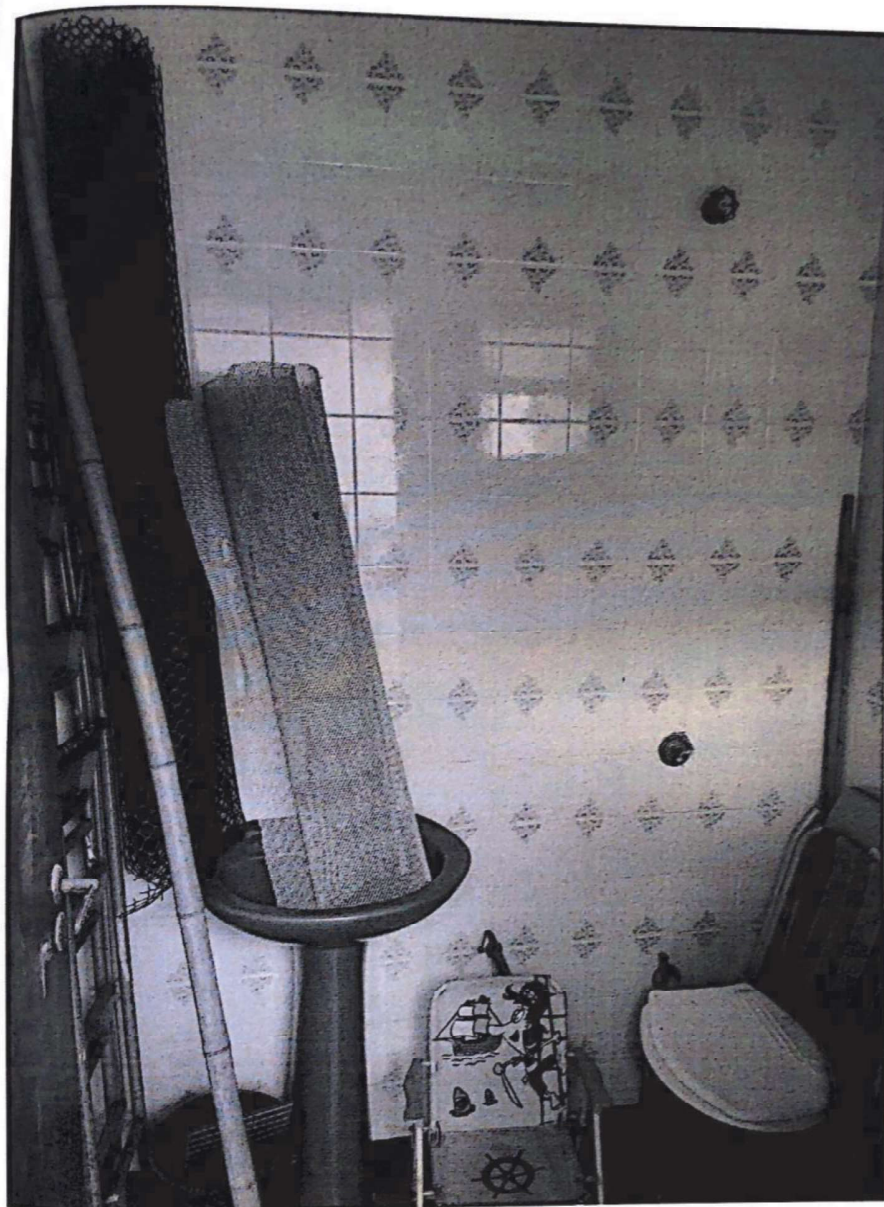


FOTO 31 – Bwc edícula.

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPUE19700314278
para conferir o original acesse o site <https://eajp.jus.br/assinar/digital/assinatura/confirmacao> ou informe o número 1002588-14 2019 A 26 0266 e o código 88888888

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 84

682



FOTO 32 – Bwc edícula.

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPJUE19700314278
para conferir o original acesse o site https://eajacil.tjst.jus.br/assinar_documento ou informe o número 10025583-14 2019 R 26 0266 e código 587669C1

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 85

683
9



FOTO 33 – Dormitório empregada.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 86

684

9

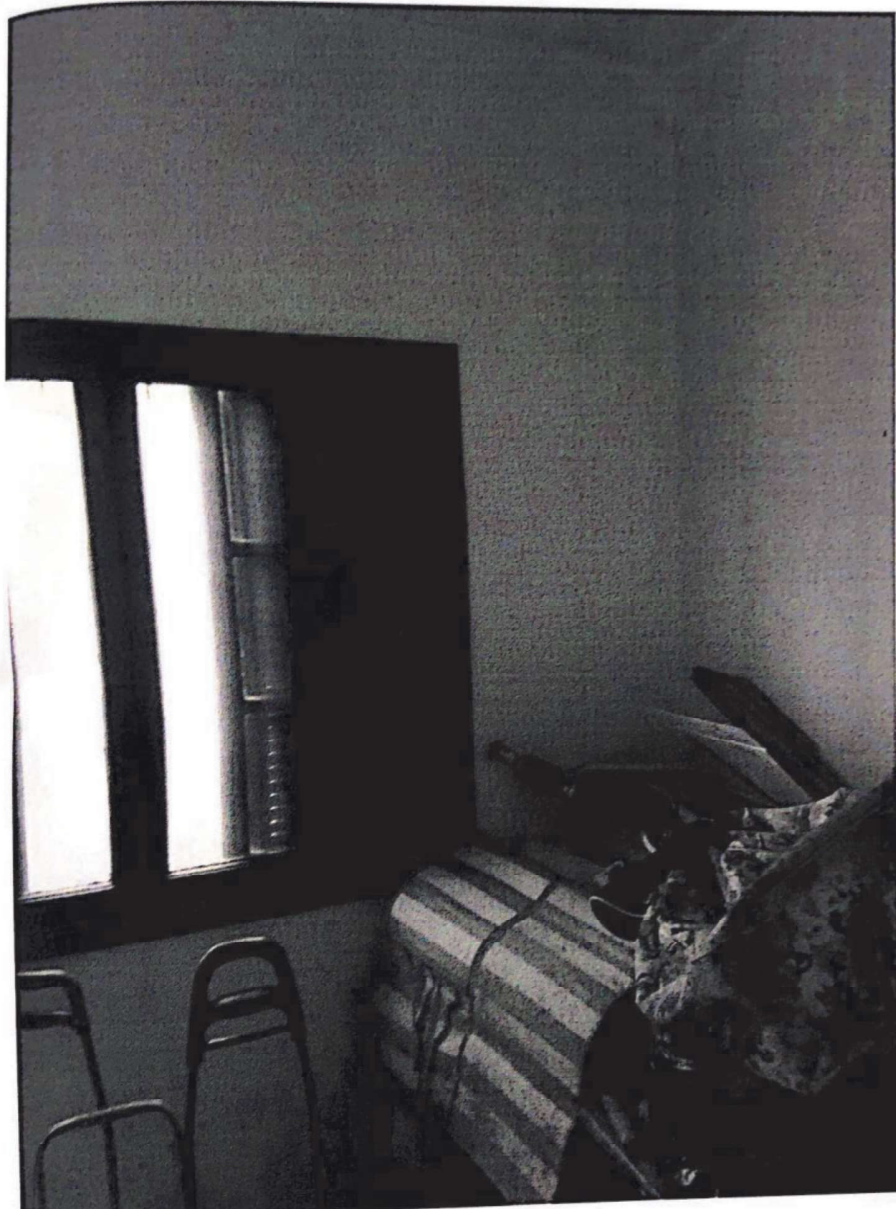


FOTO 34 – Dormitório empregada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPJUE19700314278 para conferir o original <https://esaj.tjsp.jus.br/portal/autenticacao/assinatura.do>

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 87

685
4



FOTO 35 – Dormitório empregada.

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPJF19700314278
para conferir o original acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/nacladigital/navegar/conferenciaDocumento.do> informe o número 10025586-14 2019 R 2 R 0255 e número 551988-4

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 88

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPUE19700314278 para conferir o original <https://esaj.tjsp.jus.br/naefinal/nln/abrirConferenciaDocumento.do?informa=1007588-14.2018.8.26.0266-e-04010554969q>;



FOTO 36 – Corredor externo.

682
4



FOTO 37 – Corredor externo.

688
5



FOTO 38 – Corredor externo.

600
9



43

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08 , sob o número WPUE19700314278 para conferir o original https://esaj.jus.br/astefadigital/arquivo/conferencia/confirmar/informa_novacaoem_1002588-14_2019_8_28_0266_a_crdclm5RNFqC:1

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 92

690
9



FOTO 40 – Detalhe piso externo.

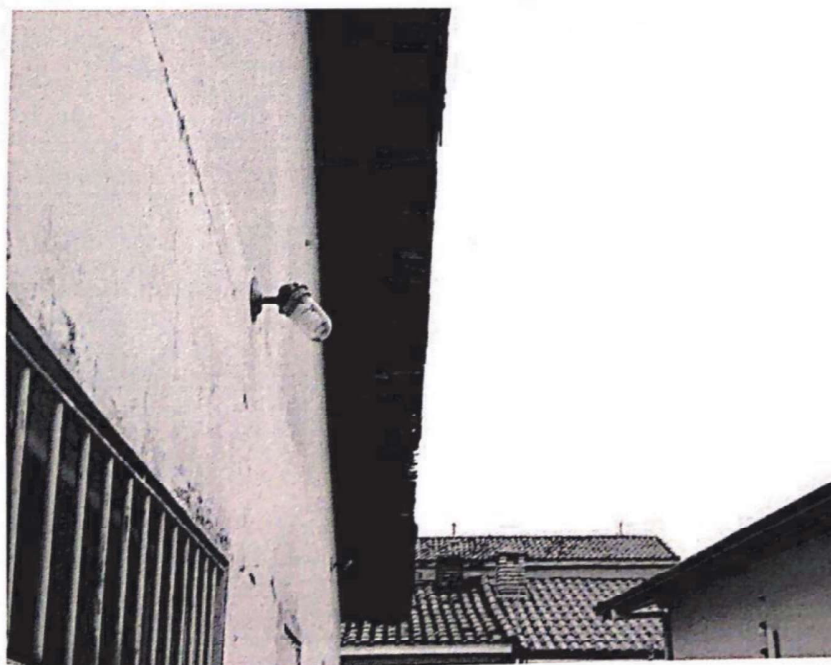


FOTO 41 – Detalhe beiral.

44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPUE19700314278 para conferir o original <https://esaj.jf.sp.br/portal/autenticar/consultar/autenticar.do>

LAUDO DE AVALIAÇÃO
GABRIEL LOPES GRASSMANN
Arquiteto e Urbanista
CAU: 197988-4

fls. 93

69
4

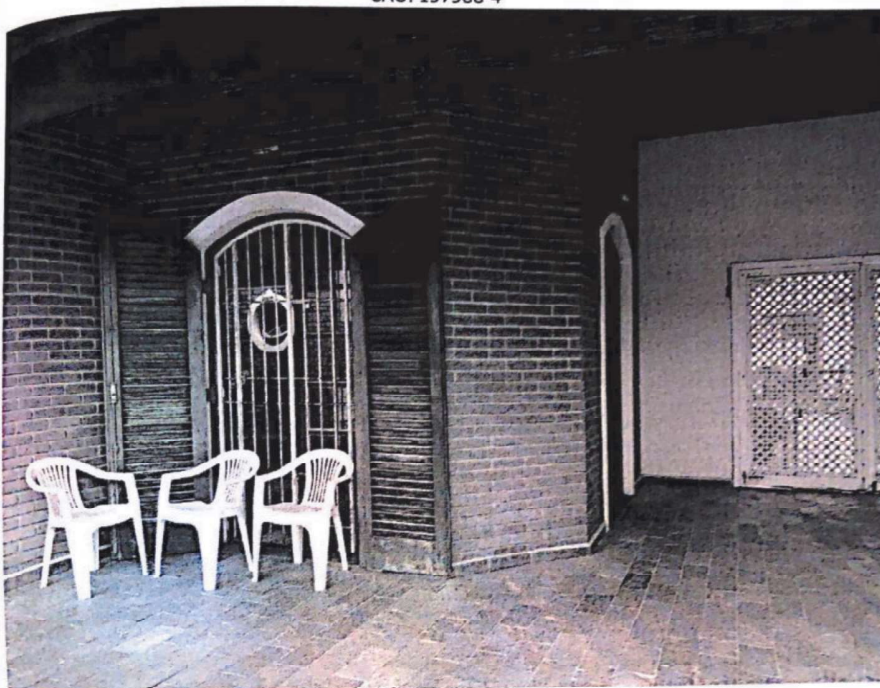


FOTO 42 – Varanda frontal.

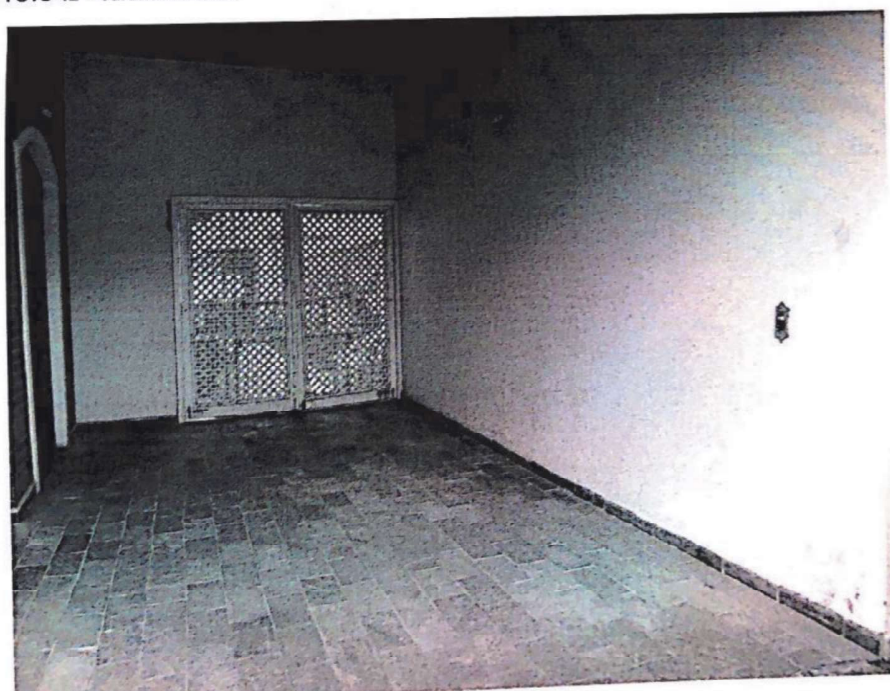


FOTO 43 – Abrigo auto.

ste documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL LOPES GRASSMANN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2019 às 15:08, sob o número WPUE19700314278 para conferir o original <https://esaj.tjsp.jus.br/portal/autenticacao/assinado.html?numero=19700314278&assinado=19700314278>