

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL “VI” PENHA DE FRANÇA- SÃO PAULO -SP**

Tipo de Petição: Cumprimento de Sentença

Processo nº 0007886-71.2019.8.26.0006

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos (fls. 123) da Ação de Cumprimento de Sentença, requerido por **CONDOMINIO EDIFICIO DONA MARLENE** em face de **ANDRÉ LUIS CARRIJO FERREIRA**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

1-) Considerações Preliminares

Condomínio Edifício Dona Marlene propôs Ação de Cumprimento de Sentença em face de André Luis Carrijo Ferreira , onde se alega resumidamente na inicial:

O requerido Andre Luis Carrijo Ferreira não paga o condomínio da unidade 181 há 9 anos , com várias tentativas de composição de pagamento dos valores devidos , mas todas elas foram tentativas infrutíferas.

O condomínio está localizado na Avenida Cangaíba 1180, Cangaíba, São Paulo .

O apartamento 181 é uma cobertura duplex, com área de 119,62 m², localizada no 18º andar.

Cadastrada no IPTU sob o número 060.072.0157-0

A requerente pediu a penhora de contas bancárias, veículos, assim como a penhora da unidade 181 para a quitação do valor devido.

2-) Objetivo da Perícia

Avaliação do imóvel localizado no Condomínio Edifício Dona Marlene, apartamento nº 181, localizado no 18º pavimento, na Avenida Cangaíba nº 1180 Cangaíba, São Paulo, perímetro urbano, com a área útil de 119,62m², conforme Auto de Penhora (fl. 113) e Matrícula 26993 do 17ºCartorio de Registro de Imóveis de São Paulo

3-) Vistoria (realizada em 04/07/2024)

Primeiramente este signatário deve deixar consignado que as partes foram convidadas para a vistoria pericial através de agendamento de vistoria conforme fls. 220 dos autos.

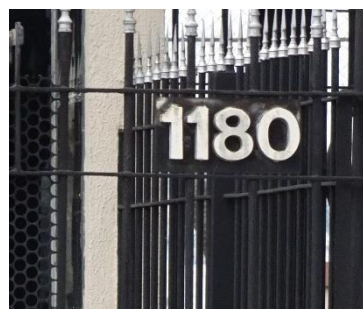
Comparecendo na vistoria, ciente de seus objetivos e tudo acompanharam, do início ao fim dos trabalhos:

- Dicarlo Soares de Moraes (síndico)
- Mikael (zelador)

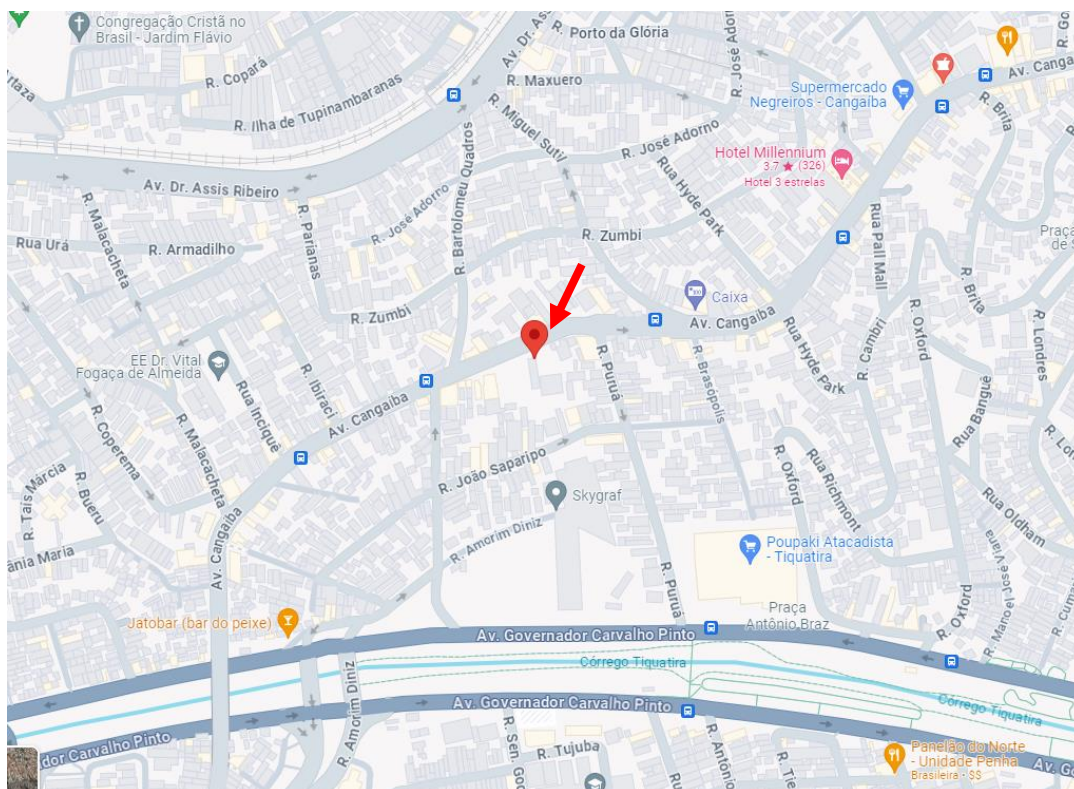
3.1-) Localização

- Condomínio Edifício Dona Marlene, apartamento nº 181, localizado no 18º pavimento, na Avenida Cangaíba 1.180, Bairro Cangaíba, São Paulo – SP.

Foto 01/03: Identificação do nome da rua, e condomínio e numeração.



Localização do imóvel avaliando - Fonte: Google Maps.



Vista aérea do Condomínio Dona Marlene.



3.2-) Descrição e Características do local

- Melhoramentos Públicos:


O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: pavimentação, luz, água, telefone, iluminação pública, esgoto, drenagem pluvial, guias, etc.

É ocupado majoritariamente por residências e comércios, dispõe de serviço de transporte coletivo na Avenida Cangaíba.

Foto 04: Vista da Av. Cangaíba e a localização do Condomínio.



3.3-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 060.072.0157-0

Local do Imóvel:
 AV CANGAIBA, 1180 - APTO 181
 ED DONA MARLENE CEP 03712-002
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 AV CANGAIBA, 1180 - APTO 181
 ED DONA MARLENE CEP 03712-002

Contribuinte(s):
 INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 1.633

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 1.633

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 182

Área ocupada pela construção (m²): 607

Ano da construção corrigido: 1984

Valores de m² (R\$):

- de terreno: 1.236,00

- da construção: 2.291,00

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

- da área incorporada: 41.845,00

- da área não incorporada: 0,00

- da construção: 233.499,00


Base de cálculo do IPTU: 275.344,00

Testada (m): 18,15

Fração ideal: 0,0184

Padrão da construção: 2-C

Uso: residência



Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO LUIZ AVANCINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2024 às 17:33, sob o número WPEN24701761940. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007886-71.2019.8.26.0006 e código JoRG5b4T.

3.4-) Dados do imóvel avaliando junto ao Registro de Imóveis

Imagem extraída das fls. 189 dos autos.

358667 23/11/2022 12:19:56 1/3

fls. 189

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 17.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula ficha
26,993 01

São Paulo, 26 de novembro de 1.987

IMÓVEL:- Apartamento nº 181 (duplex), localizado no 18º andar ou 21º pavimento do "EDIFÍCIO DONA MARLENE", situado à Av. - Cangaíba, nº 1.180, antigo nº 1.172, no 41º Subdistrito/Cangaíba, contendo a área privativa de 119,62m², uma área comum do edifício de 33,33m², uma área comum de garagem de 28,07m², correspondente a uma vaga na garagem do edifício, para guarda de um carro de passeio em lugar indeterminado, sujeito a atuação de manobrista, uma área comum de lazer e paisagismo de - 28,47m², perfazendo uma área bruta de 209,49m², e possui uma área ideal de 30,29m², a qual corresponde a uma fração no terreno do condomínio de 1,8549%, e uma cota de participação nas despesas gerais de 1,8549%.

Contribuinte:- 060.072.0049-3 (maior área).

PROPRIETÁRIA:- CHRISTIANE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. - LTDA., com sede nesta Capital, à rua Cangaíba nº 1.180, CGC. - nº 45.006.277/0001-60.

REGISTRO ANTERIOR:- R. 84/Matrícula nº 8.840 deste Cartório.

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

RO - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2022 às 06:32, sob o número WPEN2701920914, para fins de registro, conforme o processo 0007886-71.2019.8.26.0006 e código YeK1TBK.

3.5-) Descrição do Condomínio

- Edifício:

O Condomínio Edifício Dona Marlene é composto por 1 (um) bloco, com unidades de 43 a 57 m² (apartamento tipo) e coberturas de 119,62 m² distribuídas em 18 andares, sendo cada unidade composta de 2 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, além de 1 (uma) vaga de garagem.

O condomínio tem idade aparente de 40 anos e sua construção é em alvenaria com fachada revestida e pintada látex externamente e caixilhos em alumínio palhetas das janelas em PVC. Dotado de: piscina, quadra, salão de festas, salão de jogos, playground, portão automático, interfone e portaria 24h.

Foto 05: Fachada da frente do edifício e a localização do imóvel avaliando.



Foto 06: Fachada lateral.



Fotos 07: AVCB.

CORPO DE BOMBEIROS **POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO**

CORPO DE BOMBEIROS

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

AVCB Nº 634841

O CORPO DE BOMBEIROS E O PRESENTE AUTO DE VISTORIA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO DO CONCEL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU AVALIAÇÃO DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Projeto Nº 148587/3550308/2017	Nº: 1180
Endereço: AVENIDA CANGAIBA	Bairro: CANGAIBA
Complemento:	
Município: SÃO PAULO	
Ocupação: RESIDENCIAL - A-2	
Proprietário: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA MARLENE	
Responsável pelo Uso: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA MARLENE	
Responsável Técnico: MARCELO PESSOA ENRIQUEZ VAN	
CREA/CAU: 5071111023-SP	ART/RRT: 2830316968
Área Total (m²): 9660,00	Área Aprovada: 9660,00
Validade: 09/02/2028	
Vistoriador: 2. SGT PM KLEBER DANIEL OLIVEIRA GOMES	
Homologação: CAP PM RUBIA QUEIROZ CURIONI	

OBSERVAÇÕES:

Fotos 08 e 09: área verde e entrada do edifício.



Fotos 10 e 11: piscina e playground.



Fotos 12 e 13: mini quadra e salão de festas.



Fotos 14 e 15: sala de jogos e hall dos elevadores.

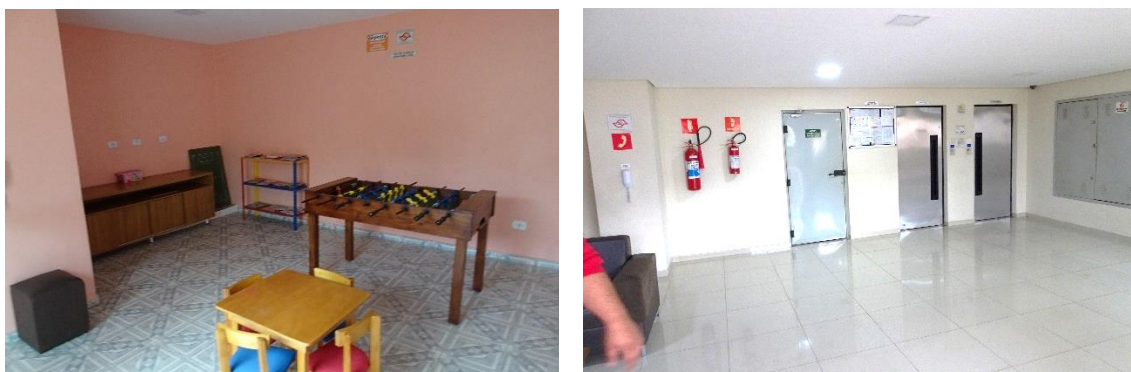
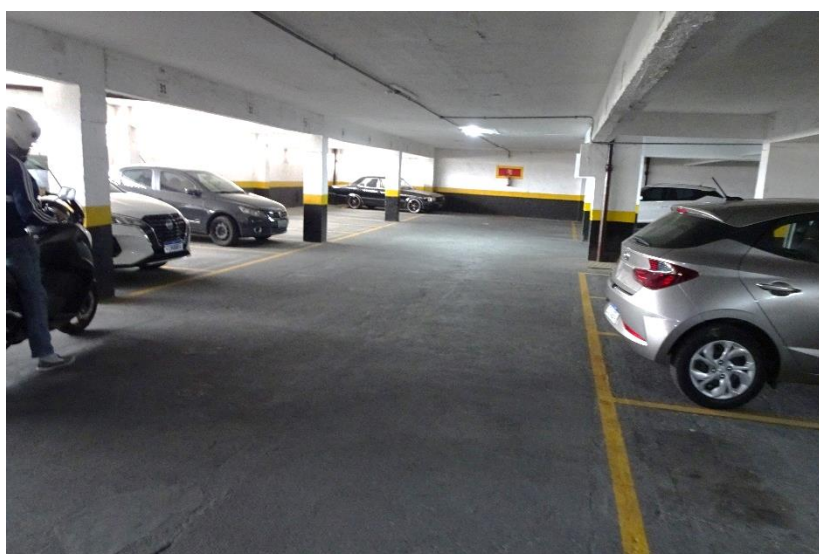


Foto 16: garagem no subsolo.



3.6-) Dados do imóvel avaliando

O apartamento nº 181, localizado no 18º pavimento do Edifício Dona Marlene, situado na Avenida Cangaíba nº 1180, Bairro Cangaíba, São Paulo.

A matrícula do imóvel não fornece área privativa por pavimento, sendo então medido no dia da vistoria tanto o pavimento inferior como o superior, obtendo-se as seguintes áreas:

Pavimento inferior: 57,00m²

- 2 (dois) dormitórios, sala, banheiro, cozinha, lavanderia e pequena varanda.

Pavimento superior:

Área coberta: 22,09m²

Área descoberta: 55,22m²

Sala, banheiro e área descoberta incluindo simples cobertura e churrasqueira.

Área equivalente da unidade vistoriada (adoptado área coberta com peso 1,0 e área descoberta com peso 0,5):

Área equivalente: $(57,00 + 22,09)1,0 + (55,22 \times 0,5) = 106,70\text{m}^2$

Estado de conservação: imóvel desocupado faz muito tempo, reforma estava em andamento mas foi paralisada, sem portas, troca parcial de pisos e azulejos (alguns com som cavo, ôco).

Estado de Conservação: “F” – Necessitando de Reparos Simples e Importantes

Vida referencial aparente: 20 anos Idade Referencial: 60 anos

% vida referencial: $20/60 = 33\%$

$F_{oc} = 0,2 + [0,5158 (1-0,2)] = \mathbf{0,613}$

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples – Médio **3,958** (Ibape-SP)

Fotos 17 e 18: Sala de jantar e estar com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e caixilhos em alumínio com vidro.



Fotos 19 e 20: Cozinha e lavanderia com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, laje revestida com pintura e caixilho de alumínio com vidro.



Fotos 21 e 22: Dormitórios com piso cerâmico, laje e paredes revestidas com pintura e caixilho em alumínio com vidro.



Foto 23: Banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, sem louças sanitárias e caixilho em alumínio com vidro.



Piso superior - Área descoberta

Fotos 24, 25 e 26





Fotos 27 e 28 - Área Coberta.



4-) Avaliação

4.1-) Metodologia utilizada

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR-14.653-2: 2011 e “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a 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 “Índice – Unidades Padronizadas – Ibapec/SP – Atualização 2.019”.

O método mais recomendado para avaliação de apartamentos, conforme orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) é o “Método Comparativo”, que leva em conta imóveis semelhantes existentes no mercado, fazendo a homogeneização conforme suas características de localização, padrões construtivos, estados de conservação, transposição, etc.

Para a coleta dos dados de mercado visando a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes, valores ofertados para venda de imóveis residenciais, na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos **06 (seis)** elementos comparativos e fizeram-se os cálculos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 20% (vinte por cento) em torno da média.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir

delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

Fator Oferta: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de imóveis já comercializado não haverá o referido desconto.

Fator atualização: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

Fator padrão construtivo: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Índice – Unidades Padronizadas – Ibape/SP – Atualização 2.019”.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.1.2. – Apartamento Padrão Simples – Índice Médio (com elevador)”, adotando-se o valor unitário igual a **3,958**.

Fator depreciação: Através do fator de obsolescência, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda, através da seguinte expressão:

$$\text{FOC} = R + ((K) \times (1-R)), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

4.2-) Pesquisa de Valores

Dados da amostra:

Elemento Comparativo nº 1

Endereço: Avenida Cangaíba, nº 3564, Cangaíba

Valor de venda: R\$ 330.000,00

Ofertante: A.P. Abreu Imóveis – **Tel.** (11) 2641-2966 – **Cód. da Oferta:** V3048

Área útil: 47,00 m² **Vaga de garagem:** 1 **Fator oferta:** 0,90

Com elevador

Valor de venda com fator oferta: $(330.000,00 \times 0,9) / 47,00 = \mathbf{R\$ 6.319,00/m^2}$

Estado de Conservação: “D” – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

$Foc = 0,2 + [0,8794 (1-0,2)] = \mathbf{0,903}$

Relação avaliando/amostra: $0,613/0,903 = \mathbf{0,679}$

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples – Médio **3,958**

Relação avaliando/amostra: $3,958/3,958 = \mathbf{1,00}$



Elemento Comparativo nº 2

Endereço: Avenida Cangaíba, nº 3564, Cangaíba

Valor de venda: R\$ 292.000,00

Ofertante: Lello Imóveis – **Tel.** (11) 3018-0000 – **Cód. da Oferta:** 283848

Área útil: 51 m² **Vaga de garagem:** 1 **Fator oferta:** 0,90

Com elevador

Valor de venda com fator oferta: $(292.000,00 \times 0,9) / 51,00 = \mathbf{R\$ 5.153,00/m^2}$

Estado de Conservação: “D” – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

$F_{oc} = 0,2 + [0,8794 (1-0,2)] = \mathbf{0,903}$

Relação avaliando/amostra: $0,613/0,903 = \mathbf{0,679}$

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples – Médio **3,958**

Relação avaliando/amostra: $3,958/3,958 = \mathbf{1,00}$



Lello Imóveis > Venda > Residencial > Apartamento > 2 Quartos > São Paulo > Cangaíba > Imóvel 283848

Apartamento para comprar com 2 quartos, 51m²

Cód. 283848

Gostou? Favorite seus preferidos!

Av. Avenida Cangaíba, Cangaíba, São Paulo SP

51m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

4º a 7º andar

Valor R\$ 292.000

C Condomínio R\$ 500

IP T U Isento

Agendar visita

Fazer proposta

Escolha a melhor data para visitar o imóvel



Elemento Comparativo nº 3

Endereço: Avenida Cangaíba, nº 1153, Cangaíba

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Ofertante: De Paula Imóveis – **Tel.** (11) 3215-8000

– **Cód. da Oferta:** 5575

Área útil: 54,00 m² **Vaga de garagem:** 1 **Fator oferta:** 0,90

Com elevador

Valor de venda com fator oferta: $(320.000,00 \times 0,9) / 54,00 = \mathbf{R\$ 5.333,00/m^2}$

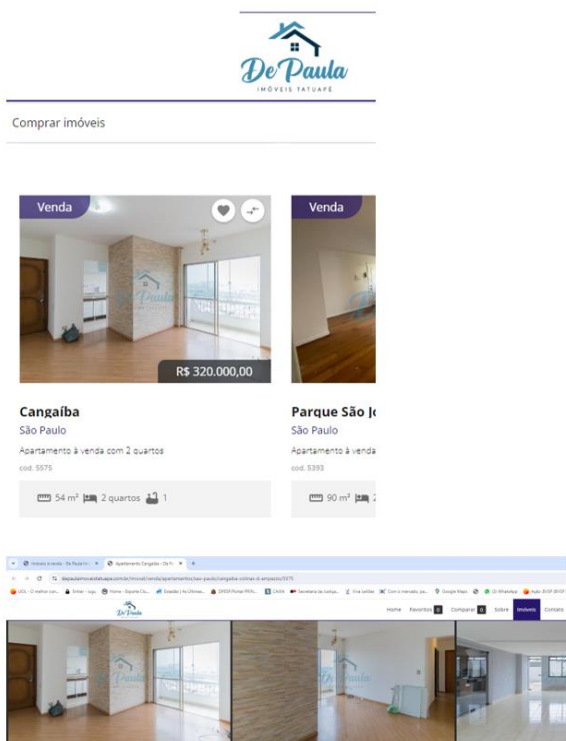
Estado de Conservação: “D” – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

$F_{oc} = 0,2 + [0,7399 (1-0,2)] = \mathbf{0,792}$

Relação avaliando/amostra: $0,613/0,903 = \mathbf{0,679}$

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples – Médio **3,958**

Relação avaliando/amostra: $3,958/3,958 = \mathbf{1,00}$



Elemento Comparativo nº 4

Endereço: Avenida Cangaíba , nº 1180, Cangaíba (mesmo edifício do avaliando)

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Ofertante: S.Battistuzo Imóveis – **Tel.** (11) 2296-4666 – **Cód. da Oferta:** BN32BE

Área útil: 51,00 m² **Vaga de garagem:** 1 **Fator oferta:** 0,90

Com elevador

Valor de venda com fator oferta: $(320.000,00 \times 0,9) / 51,00 = \mathbf{R\$ 5.647,00/m^2}$

Estado de Conservação: “D” – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

$F_{oc} = 0,2 + [0,7399 (1-0,2)] = \mathbf{0,792}$

Relação avaliando/amostra: $0,613/0,792 = \mathbf{0,774}$

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples – Médio **3,958**

Relação avaliando/amostra: $3,958/3,958 = \mathbf{1,00}$



Cangaíba, São Paulo
Avenida Cangaíba

02 DORMITÓRIOS / SALA COM SACADA / COZINHA / BANHEIRO SOCIAL /
ÁREA DE SERVIÇO / 01 VAGA DE GARAGEM.

51 m² 2 1 1

R\$ 320.000
Cond. R\$ 850 | IPTU R\$ 750

[Telefoni](#)



Elemento Comparativo nº 5

Endereço: Avenida Cangaíba, nº 3734, Cangaíba

Valor de venda: R\$ 192.000,00

Ofertante: Chedid Imóveis– **Tel.** (11) 2548-4424 – **Cód. da Oferta:** AP1045

Área útil: 29,00 m² **Fator oferta:** 0,90 Com elevador

Valor de venda com fator oferta: $(192.000,00 \times 0,9) / 29,00 = \mathbf{R\$ 5.959,00/m^2}$

Estado de Conservação: “C” – Regular

$F_{oc} = 0,2 + [0,8843 (1-0,2)] = \mathbf{0,907}$

Relação avaliando/amostra: $0,613/0,907 = \mathbf{0,675}$

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples – Médio **3,958**

Relação avaliando/amostra: $3,958/3,958 = \mathbf{1,00}$



Elemento Comparativo nº 6

Endereço: Avenida Cangaíba, nº 1180, Cangaíba

Valor de venda: R\$ 390.000,00

Ofertante: Bons Dias Imobiliária – **Tel.** (11) 2681-4200 – **Cód. da Oferta:** 8588

Área útil: 55,00 m² **Fator oferta:** 0,90 Com elevador

Valor de venda com fator oferta: $(390.000,00 \times 0,9) / 55,00 = \mathbf{R\$ 6.381,00/m^2}$

Estado de Conservação –“D” – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

$F_{oc} = 0,2 + [0,7399 (1-0,2)] = \mathbf{0,792}$

Relação avaliando/amostra: $0,613/0,792 = \mathbf{0,774}$

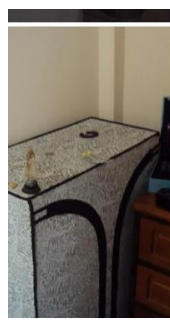
Estado de Conservação: “D” – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples – Médio **3,958**

Relação avaliando/amostra: $3,958/3,958 = \mathbf{1,00}$



Avenida Cangaíba, 1180 - Cangaíba, São Paulo - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 55m²
 55 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga
 Garagem
R\$ 390.000 TELEFON



Resumo dos valores dos elementos amostrais

Elementos amostrais	Valores R\$/m ²	Estado conservação	Padrão construtivo	Valor homogeneizado R\$/m ²
1	6.319,00	0,679	1,00	4.290,60
2	5.153,00	0,679	1,00	3.498,89
3	5.333,00	0,679	1,00	3.621,11
4	5.674,00	0,774	1,00	4.391,68
5	5959,00	0,675	1,00	4.022,32
6	6381,00	0,675	1,00	4.307,17
Soma				24.131,77
Média 24.131,77/6				4.021,96
Limite superior: + 20% da média				4.826,35
Limite inferior: - 20% da média				3.217,57

Todos os 5 elementos amostrais encontram-se dentro dos limites prescritos, não ficando nenhuma amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior, 20%, portanto, o valor do imóvel:

Valor do imóvel avaliando

Valor por m²: R\$ 4.021,96

Área Útil equivalente do imóvel: 106,70 m²

Valor do Imóvel = Área Útil do Imóvel x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do Imóvel = 106,70 m² x 4.021,96 R\$ / m² = R\$ 429.143,00

Arredondando teremos: R\$ 429.000,00

(quatrocentos e vinte e nove mil reais – data base agosto de 2024)

5-) Conclusão

Avaliação do imóvel localizado no Condomínio Dona Marlene, apartamento nº 181, localizado no 18º pavimento, na Avenida Cangaíba, nº 1180 Cangaíba, São Paulo, com a área útil equivalente de 106,70 m², área total bruta 209,49m², fração ideal de 1,8549%, cabendo ao apartamento 01 (uma) vaga na garagem. Inscrição Cadastral nº 060.072.0049-3 (maior área) Matrícula 26.993 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

A matrícula do imóvel não fornece área privativa por pavimento, sendo então medido no dia da vistoria tanto o pavimento inferior como o superior, obtendo-se as seguintes áreas:

Pavimento inferior: 57,00m²

- 2 (dois) dormitórios, sala, banheiro, cozinha, lavanderia e pequena varanda.

Pavimento superior:

Área coberta: 22,09m²

Área descoberta: 55,22m²

Sala, banheiro e área descoberta incluindo simples cobertura e churrasqueira.

Área equivalente da unidade vistoriada (adoptado área coberta com peso 1,0 e área descoberta com peso 0,5):

Área equivalente: $(57,00 + 22,09)1,0 + (55,22 \times 0,5) = 106,70\text{m}^2$

Estado de conservação: imóvel desocupado faz muito tempo, reforma estava em andamento mas foi paralisada, sem portas, troca parcial de pisos e azulejos (alguns com som cavo, ôco). **Estado de Conservação:** “F” – Necessitando de Reparos Simples e Importantes.

Valor do imóvel

R\$ 429.000,00

(quatrocentos e vinte e nove mil reais – data base agosto de 2024)

6-) Encerramento

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 28 (vinte e oito) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 30 de agosto de 2024.

Caio Luiz Avancine

Engenheiro Civil – CREA/SP 0601037630

Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 1.357

Perito Judicial