



## **CENOP: CENTRO DE SERVIÇOS DE LOGÍSTICA – SÃO PAULO (SP)**

### **LAUDO DE USO RESTRITO N.º 2014/1710**

"O Laudo de Uso Restrito (NBR 14.653-1, item 10.3) é um documento para uso restrito na negociação com o Banco do Brasil, conforme a finalidade da avaliação, não tendo validade para outros usos ou exibição para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação."



**RUA LORETO, 96, APTO 91, JARDIM DA SAÚDE, SÃO PAULO, SP CEP: 04152-130**



## CENOP São Paulo/ Avaliações SP

N.º do laudo:2014/1710

### 1. SOLICITANTE

Empresarial Ipiranga (3322).

### 2. PROPRIETÁRIO

Leda Marcia da Silva. (de acordo com a cópia das matrículas 119.922; 119.923; 119.924; 119.925 e 119.926 do 14º cartório de registro de imóveis de São Paulo emitida em 17/02/2014 e 21/12/2012).

### 3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

#### 3.1 TIPO DO BEM

O presente trabalho tem por objeto quantificar o valor do imóvel do tipo:

**UAP - URBANO APARTAMENTO.**

#### 3.2 DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Trata-se de um apartamento duplex, situado à Rua Loreto, 96, apto 91, Edifício Eçaporã, Jardim da Saúde, município de São Paulo, SP, CEP: 04524-020.

**Área Privativa:** 311,06 m<sup>2</sup> (de acordo com a cópia da matrícula 119.922 do 14º cartório de registro de imóveis de São Paulo).

**Área Total:** 510,03 m<sup>2</sup> (de acordo com a cópia da matrícula 119.922 do 14º cartório de registro de imóveis de São Paulo).

#### 3.3 OCUPANTE DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se desocupado.



- 3 -

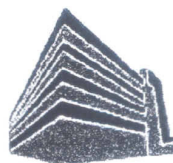
#### 4. FINALIDADE DO LAUDO

GAR – Garantia.

#### 5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

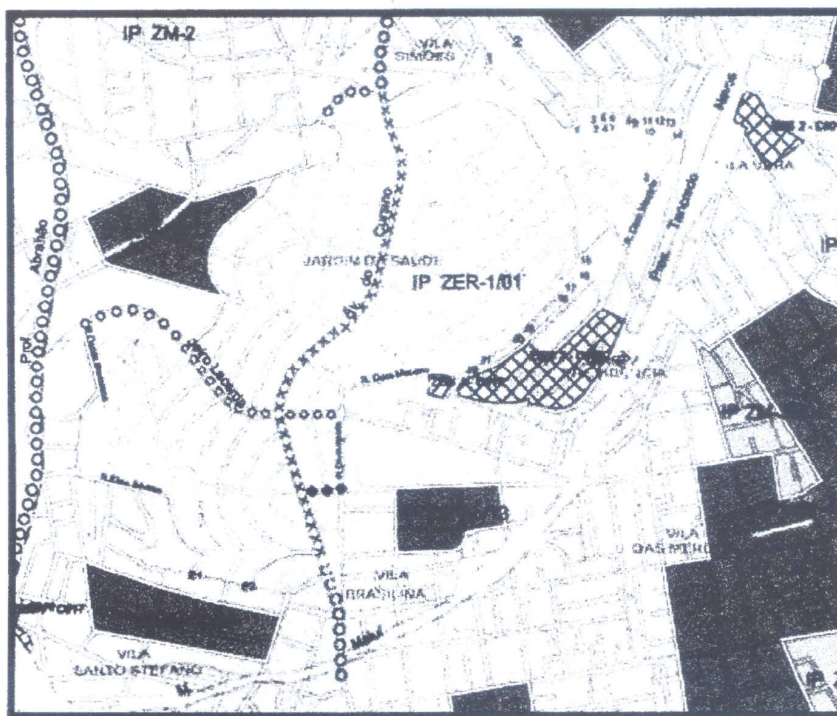
DETERMINAÇÃO DOS VALORES:

Valor de Mercado	R\$ 2.150.000,00 (Dois milhões cento e cinquenta mil reais)
------------------	---



**LENARQ**  
Consultoria de Engenharia  
e Arquitetura

6. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL:



IP- ZER 1/01

PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA DE PIRANGA - PRE-IP  
QUADRO Nº 04 do Livro XIII - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004  
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

Folha 1

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES						RECUSOS MÍNIMOS (m)		
			MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS		
												ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m	
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	ZER - 1/01	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em toda a extensão
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDEIRA A ZER	ZCL-1 ou ZCL-2		0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR DE PROTEÇÃO	ZCL-3		0,05	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m²	10,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)
	ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI	ZPI-01 a ZPI-05	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c) (d)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2		0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	ZM - 3a/01 a ZM - 3a/08	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE (g)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZM - 3b			2,00	4,00 (f) (g)								
	ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP - a	ZCP-a/01 a ZCP-a/04	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZCP - b			2,00	4,00 (h)								
	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC		Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.										
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO	ZEP		Características de aproveitamento, dimensionamento e uso do solo devem obedecer a legislação (Decreto Estadual nº 201-A, de 1893) que criou esta unidade de conservação e ao respectivo plano de manejo.											

NOTAS:

- a) ver artigo 192 da Parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
- b) ver artigo 185 da Parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
- c) ver artigo 186 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
- d) ver §1º e §2º do artigo 156 da Parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
- e) não se aplica o instrumento de PDE da Utilização Compulsória nessas zonas
- f) ver parágrafo 1º do artigo 22 deste livro para as CA das zonas ZM-3b/09 a ZM-3b/12 e ZM-3b/14 a ZM-3b/21
- g) ver parágrafo 2º do artigo 22 deste livro para o CA e o gabarito da ZM-3b/13
- h) ver parágrafo único do artigo 28 deste livro para o CA da ZCP-a/04



- 5 -

## 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Matrículas nº 119.922, 119.923, 119.924, 119.925 e 119.926 cadastradas no 14º Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de São Paulo.

### 7.1. – DATA DA VISTORIA: 03/12/2014.

De acordo com a Matrícula n.º **119.922**, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

*“Apartamento duplex, n.º 91, localizado no 9º andar e cobertura do EDIFÍCIO EÇAPORÃ, situado na Rua Loreto, n.º 96, na Saúde - 21º Subdistrito.*

*Um Apartamento com a área privativa de 311,06m<sup>2</sup>, área comum de 198,97m<sup>2</sup>, área total de 510,03m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 13,4616%.”*

De acordo com a Matrícula n.º **119.923**, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

*“Vaga, n.º 30, da garagem localizada no subsolo do EDIFÍCIO EÇAPORÃ, situado na Rua Loreto, n.º 96, na Saúde - 21º Subdistrito.*

*Uma VAGA de uso indeterminado, com capacidade para abrigar um único automóvel de passeio de porte médio, sujeito a manobrista, com a área privativa de 9,90m<sup>2</sup>, área comum de 18,32m<sup>2</sup>, área total de 28,22m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 0,2496%.”*

De acordo com a Matrícula n.º **119.924**, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

*“Vaga, n.º 31, da garagem localizada no subsolo do EDIFÍCIO EÇAPORÃ, situado na Rua Loreto, n.º 96, na Saúde - 21º Subdistrito.*

*Uma VAGA de uso indeterminado, com capacidade para abrigar um único automóvel de passeio de porte médio, sujeito a manobrista, com a área privativa de 9,90m<sup>2</sup>, área comum de 18,32m<sup>2</sup>, área total de 28,22m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 0,2496%.”*



- 6 -

De acordo com a Matrícula n.º 119.925, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

*"Vaga, n.º 32, da garagem localizada no subsolo do EDIFÍCIO EÇAPORÃ, situado na Rua Loreto, n.º 96, na Saúde - 21º Subdistrito.*

*Uma VAGA de uso indeterminado, com capacidade para abrigar um único automóvel de passeio de porte médio, sujeito a manobrista, com a área privativa de 9,90m<sup>2</sup>, área comum de 18,32m<sup>2</sup>, área total de 28,22m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 0,2496%."*

De acordo com a Matrícula n.º 119.926, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

*"Vaga, n.º 33, da garagem localizada no subsolo do EDIFÍCIO EÇAPORÃ, situado na Rua Loreto, n.º 96, na Saúde - 21º Subdistrito.*

*Uma VAGA de uso indeterminado, com capacidade para abrigar um único automóvel de passeio de porte médio, sujeito a manobrista, com a área privativa de 9,90m<sup>2</sup>, área comum de 18,32m<sup>2</sup>, área total de 28,22m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 0,2496%."*

## 7.2. – DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA REGIÃO

**Matrícula do imóvel:** 119.922

14º Cartório de registro de imóveis e Comarca: São Paulo

Área Útil: 311,06 m<sup>2</sup>

Área Total: 510,03 m<sup>2</sup>

Fração ideal: 13,4616%

**Matrícula do imóvel:** 119.923

14º Cartório de registro de imóveis e Comarca: São Paulo

Área Útil: 9,90 m<sup>2</sup>

Área Total: 28,22 m<sup>2</sup>

Fração ideal: 0,2496%



- 7 -

**Matrícula do imóvel: 119.924**

14º Cartório de registro de imóveis e Comarca: São Paulo

Área Útil: 9,90 m<sup>2</sup>Área Total: 28,22 m<sup>2</sup>

Fração ideal: 0,2496%

**Matrícula do imóvel: 119.925**

14º Cartório de registro de imóveis e Comarca: São Paulo

Área Útil: 9,90 m<sup>2</sup>Área Total: 28,22 m<sup>2</sup>

Fração ideal: 0,2496%

**Matrícula do imóvel: 119.926**

14º Cartório de registro de imóveis e Comarca: São Paulo

Área Útil: 9,90 m<sup>2</sup>Área Total: 28,22 m<sup>2</sup>

Fração ideal: 0,2496%

**IPTU - Nº Contribuinte: 048.071.0067-1**

Data do exercício Fiscal: 2014

Área Construída: 623,00 m<sup>2</sup>

Fração ideal: 0,1446



### 7.3. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

#### LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DA MICRORREGIÃO

- Usos Predominantes  industrial  unifamiliar  multifamiliar  comercial:
- Padrão Const. Predominante  popular  baixo  médio  alto
- Acesso:  difícil  razoável  bom  ótimo
- Topografia  plana  pouco acidentada  muito acidentada  em aclave  em declive
- Drenagem  seco  brejoso  alagadiço
- Densidade Ocupacional  alta  média  baixa
- Facilidade de Estacionamento  nenhuma  pouca  razoável  grande
- Valorização Imobiliária  ruim  razoável  boa  ótima
- Aspectos Desvalorizantes  inundação  feira livre  favela  outros
- Localização:
- no polo principal, em logradouro principal (considerado para moradia)
  - no polo, em logradouro secundário (considerado para moradia)
  - no polo secundário, em logradouro principal
  - no polo secundário, em logradouro secundário
  - região mista ou de transição de usos

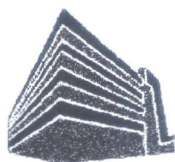
#### Infra-Estrutura e Melhoramentos Públicos:

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> água potável     | <input checked="" type="checkbox"/> energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> rede de telefonia | <input checked="" type="checkbox"/> arborização        |
| <input checked="" type="checkbox"/> esgoto sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> pavimentação     | <input checked="" type="checkbox"/> rede de gás       | <input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública |
| <input checked="" type="checkbox"/> rede pluvial     | <input type="checkbox"/> terra batida                | <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo    | <input checked="" type="checkbox"/> sistema viário     |

#### Serviços Comunitários:

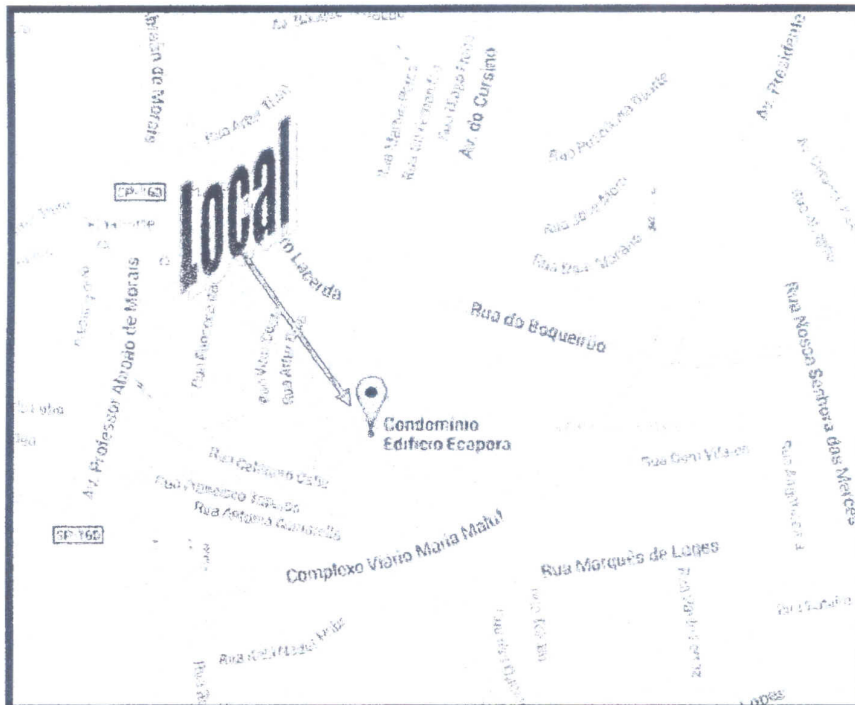
- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> comércio      | <input checked="" type="checkbox"/> hospital          | <input checked="" type="checkbox"/> ensino fundamental | <input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo |
| <input checked="" type="checkbox"/> bancos        | <input checked="" type="checkbox"/> segurança pública | <input checked="" type="checkbox"/> ensino superior    | <input type="checkbox"/> metrô                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> supermercados | <input checked="" type="checkbox"/> correios          | <input checked="" type="checkbox"/> lazer e recreação  |   |



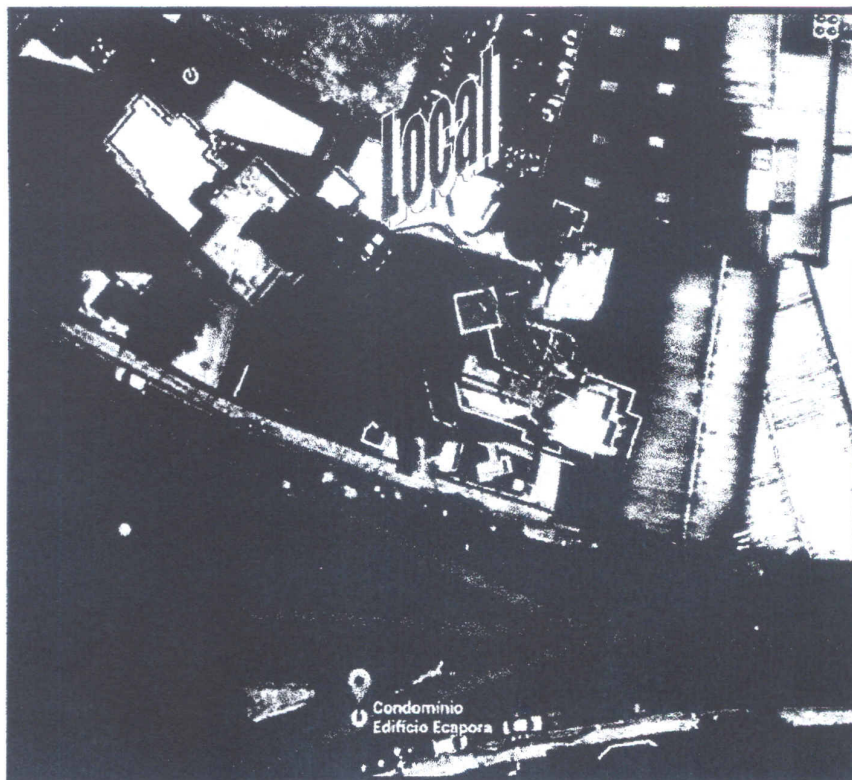


**LENARQ**  
Consultoria de Engenharia  
e Arquitetura

- 9 -



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



VISTA AÉREA



## 7.4. – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

### 7.4.1 Apartamento cobertura duplex

Dados da Imóvel:					
- Quadro de áreas (m²):	- Área Útil: 311,06 m <sup>2</sup> - Área Comum: 198,97 m <sup>2</sup> -Área de Total: 510,03 m <sup>2</sup> - Fração Ideal do Terreno: 13,4616% - Obs.: - Área total de vagas: 112,88 m <sup>2</sup>				
Divisão interna:	(3) Sala (s)                                      (3) Suite (s)                                      (1) Área privativa descoberta(s) ( ) Copa (s)                                      ( ) Quarto (s) Simples                      ( ) Banheiro(s) isolado (s) (1) Cozinha (s)                                      ( ) Quarto de emp. (s)                      ( ) Wc Empregada (s) ( ) Despensa (s)                                      (1) Varandas                                      (1) Lavabo (s) (1) Área de Serviço Coberta (s) (1) closet                      (1) Piscina privativa				
Acabamentos:					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos	Portas	Janelas
Sala de estar	Madeira	Pintura Acrílica	Laje com pintura	Madeira	Alumínio
Sala de Jantar	Madeira	Pintura Acrílica	Laje com pintura	Madeira	Alumínio
Sala de TV	Madeira	Pintura Acrílica	Laje com pintura	Madeira	Alumínio
Sacada	Cerâmica	Pintura Texturizada	-	Vidro	-
Cozinha	Cerâmica	Pintura Acrílica	Laje com pintura	Madeira	Alumínio
Lavabo	Cerâmica	Papel de parede e Pastilhas	Laje com pintura	Madeira	-
Área de serviço	Cerâmica	Pintura Acrílica	Laje com pintura	Madeira	Alumínio
Suites	Madeira	Pintura Acrílica	Laje com pintura	Madeira	Alumínio
Sanitário da suíte	Cerâmica	Pintura Texturizada	Laje com pintura	Madeira	Alumínio
Sanitários	Cerâmica	Pintura Texturizada	Laje com pintura	Madeira	Alumínio
Varanda	Cerâmica	Pintura Texturizada	Laje com pintura	Alumínio	-
Quintal	Pedra mineira	Pintura Texturizada e pastilhas	-	Vidro	-
Churrasqueira	Cerâmica	Azulejos ate teto	Laje com pintura	Vidro	Alumínio



- 11 -

Posição Principal:	<input type="checkbox"/> poente <input checked="" type="checkbox"/> norte/sul <input type="checkbox"/> nascente	Pavimento número: 9
Posição na edificação:	<input type="checkbox"/> vazado <input type="checkbox"/> canto <input type="checkbox"/> Meio <input checked="" type="checkbox"/> frente. <input type="checkbox"/> fundos <input type="checkbox"/> lateral	
Ar Condicionado:	<input checked="" type="checkbox"/> Não possui pontos <input type="checkbox"/> Pontos nos ambientes principais	
Armários	<input type="checkbox"/> Cozinha/ área de serviço <input type="checkbox"/> quartos <input type="checkbox"/> banheiros <input checked="" type="checkbox"/> Não possui	
Iluminação:	<input type="checkbox"/> Baixo rendimento <input checked="" type="checkbox"/> Alto rendimento	
Iluminação natural:	<input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Boa	
Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> Popular <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> inacabado	
Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Ótimo	
Número de vagas de garagem:	4	
Infra-estrutura:	<input checked="" type="checkbox"/> Play-ground- equip. parque Infantil <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira <input checked="" type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> quadra poliesportiva <input checked="" type="checkbox"/> Escada de emergência <input checked="" type="checkbox"/> Sala de jogos <input checked="" type="checkbox"/> Área verde – jardim externo <input checked="" type="checkbox"/> Guarita <input type="checkbox"/> aquecimento solar <input type="checkbox"/> Const. Fundos – área: <input checked="" type="checkbox"/> Garagem em separado – vagas <input type="checkbox"/> Casa de zelador – área:	
Supervisão predial – controles - automação:	<input type="checkbox"/> Não Possui <input checked="" type="checkbox"/> CFTV <input type="checkbox"/> Acesso <input type="checkbox"/> Iluminação	
Fachadas – material predominante	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Cerâmica <input type="checkbox"/> Granito/ Mármore <input type="checkbox"/> Lamina de vidro	
Concepção de projeto:	<input type="checkbox"/> Ultrapassado <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Inovador <input type="checkbox"/> Histórico	
Ocupação:	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado <input type="checkbox"/> Ocupado pelo proprietário <input type="checkbox"/> Locado/ arrendado prazo restante: Pag em dia <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Cedido/ comodato prazo restante: <input type="checkbox"/> Invadido	
Idade Aparente (Anos):	20 anos	Idade real (Anos): 20 anos
Informações complementares:		

2



## 8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O crescimento e desenvolvimento contínuo das grandes cidades refletem seriamente no mercado imobiliário.

Constatamos uma quantidade elevada de agentes, em sua maior parte imobiliárias, atuando nesta área e diversos imóveis sendo ofertados, no que se refere a apartamentos de cobertura duplex para venda. Trata-se de um segmento com atividade intensa devido à grande atratividade da região.

Segundo nossa sondagem, detectamos alguns fatores motivadores de interesse em investidores a ponto de sensibilizá-los a adquirir bens nesta área e conseqüentemente explorar as receitas advindas das locações.

O Jardim da Saúde é um bairro nobre de classe média alta, da cidade de São Paulo, localizado no distrito de Cursino. É um bairro-jardim planejado, idealizado pelo Engenheiro Jorge de Macedo Vieira, que trabalhou na Companhia City (a mesma que projetou a região dos Jardins).

O bairro tem conceito de cidade jardim com grande número de árvores e praças. Também apresenta uma grande concentração da colônia japonesa da cidade. Bairro está localizado a 20 minutos da Avenida Paulista, 10 minutos do Aeroporto de Congonhas e 15 minutos do Parque do Ibirapuera. É delimitado pela Avenida Bosque da Saúde, Avenida Professor Abraão de Moraes, Rua Loreto e Avenida Tancredo Neves. Fonte: Site da Associação dos Moradores do Jardim da Saúde

O Jardim da Saúde é Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade, com 4 bolsões residenciais e corredores de comércio e serviço (Av. Bosque da Saúde, Av. do Cursino e Av. Ribeiro Lacerda).

A ausência do Poder Público Municipal está permitindo a degradação da área pelos usos e obras irregulares e perda da vegetação.

O imóvel está localizado em via de pouco movimento, bem próximo a Avenida do Cursino e com fácil acesso as Avenidas dos Bandeirantes, Avenida Presidente Tancredo Neves e Avenida Professor Abraão de Moraes, que são vias de grande movimento na região.

Conforme a configuração de mercado descrito acima, classificamos o avaliando como imóvel de **MÉDIA LIQUIDEZ**.

## 9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

**Valor de Mercado (referente a 100%):**

R\$ 2.150.000,00 (Dois milhões e cento cinquenta mil reais)



- 13 -

**10. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES**

- O imóvel encontra-se finalização de reforma, necessitando apenas da instalação de luminárias e limpeza.
- O imóvel não possui débito de IPTU.
- Destacamos ainda que o valor adotado é oriundo da convicção de mercado inferida na pesquisa realizada com os agentes locais.

**11. PROFISSIONAL(IS) RESPONSÁVEL(IS):**

*Liliane Brandão lacona*  
**Arq. Liliane Brandão lacona**  
**Lenarq Consultoria de Engenharia e Arquitetura Ltda.**  
CREA - 5062000909/D  
CPF - 221.030.508-00  
CAU - A 43621-6  
RRT - 3012312

**12. LOCAL E DATA DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:**

SÃO PAULO, 05 DE DEZEMBRO DE 2014.

**13. ANEXOS:**

<b>ANEXO I</b>	<b>FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DO AVALIANDO;</b>
----------------	--

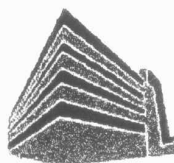


-ANEXOS-

ANEXO I

FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DO AVALIANDO

L ?



**LENARQ**  
Consultoria de Engenharia  
e Arquitetura

-ANEXOS-

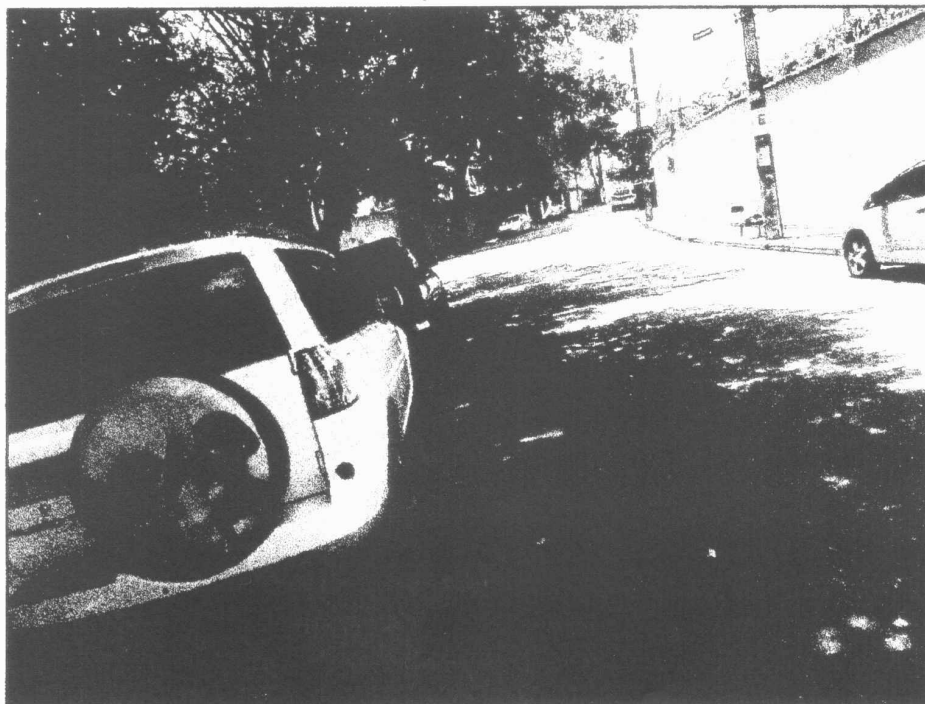


FOTO 01 - VISTA DO LOGRADOURO RUA LORETO



FOTO 02 - VISTA 02 DO LOGRADOURO RUA LORETO

2

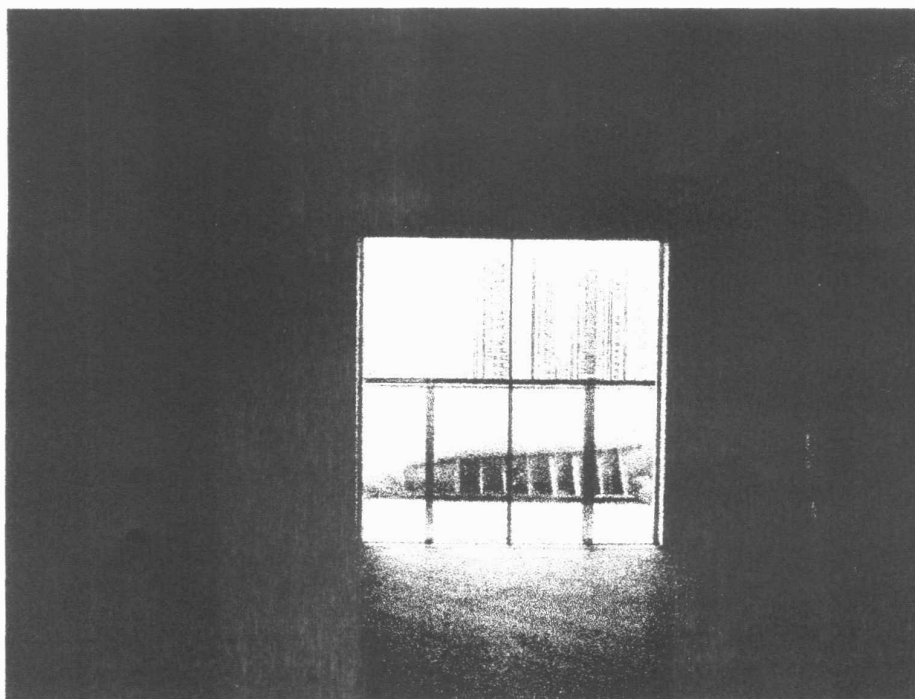


**LENARQ**  
Consultoria de Engenharia  
e Arquitetura

-ANEXOS-



FOTO 03 – VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



*A*





**LENARQ**  
Consultoria de Engenharia  
e Arquitetura

-ANEXOS-

FOTO 04 – VISTA DA SALA DE ESTAR

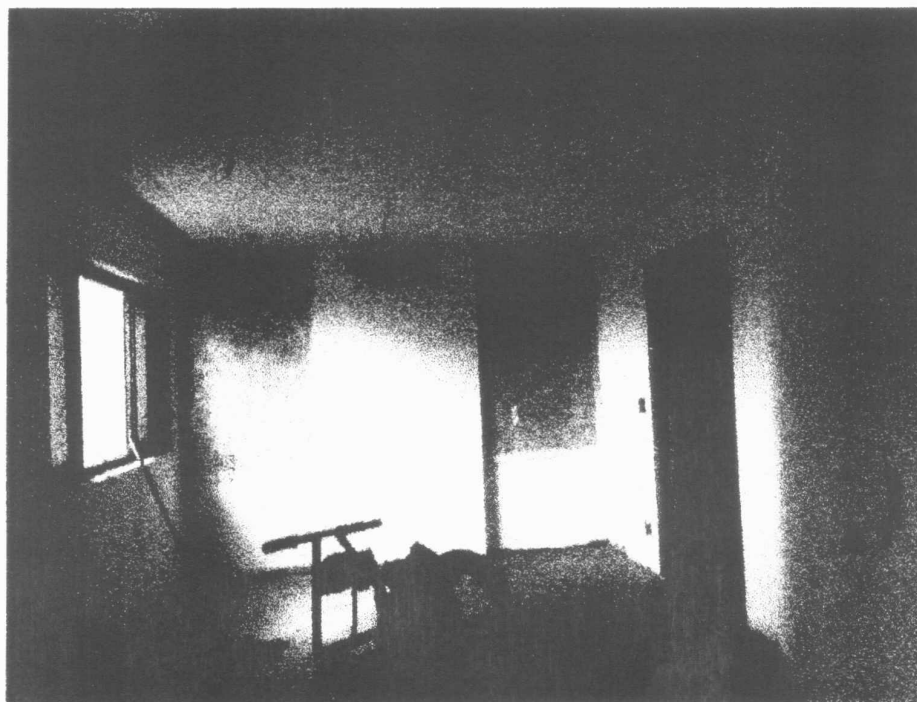


FOTO 05 – VISTA DA SALA DE JANTAR DO IMÓVEL

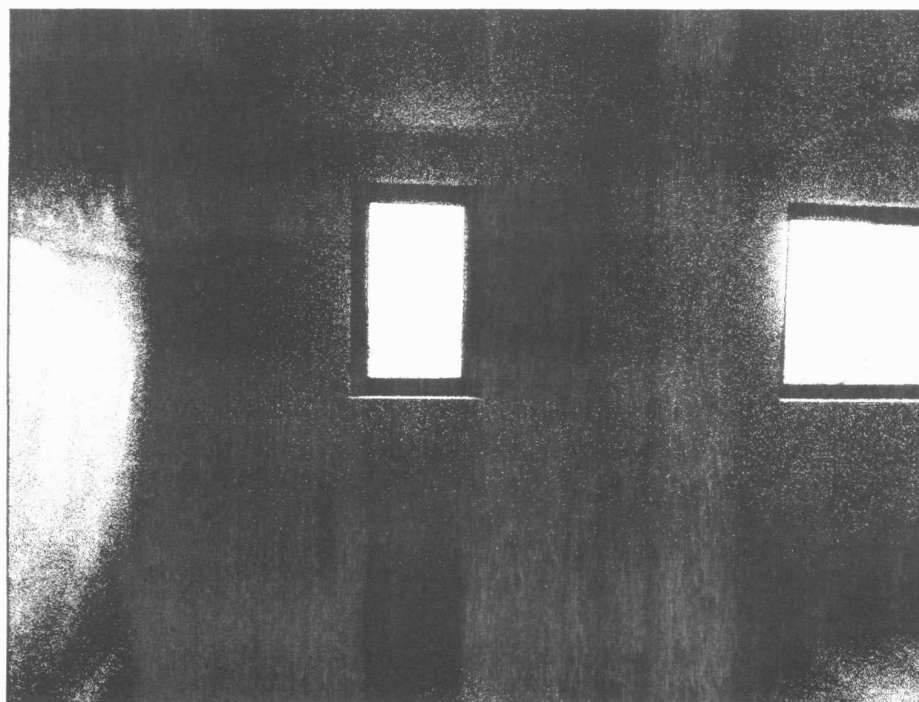


FOTO 06 – VISTA DA SALA DE TV

*L*



-ANEXOS-

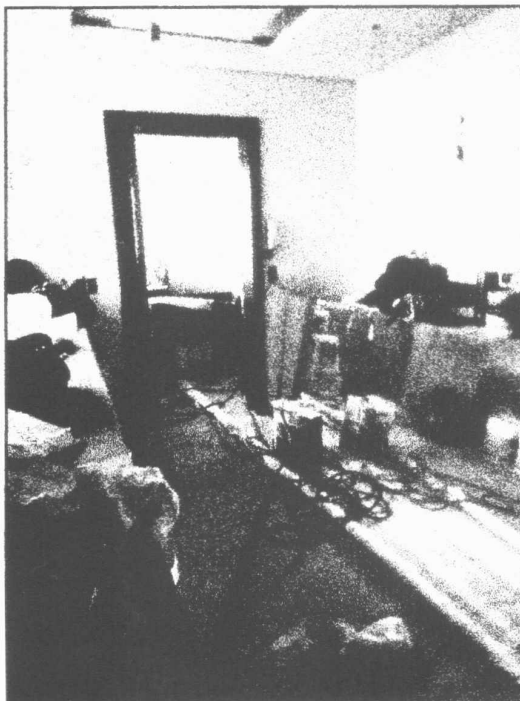
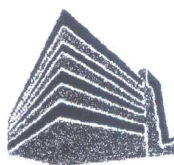


FOTO 07 - VISTA DA COZINHA DO IMÓVEL



FOTO 08 - VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO DO IMÓVEL

L



**LENARQ**  
Consultoria de Engenharia  
e Arquitetura

-ANEXOS-

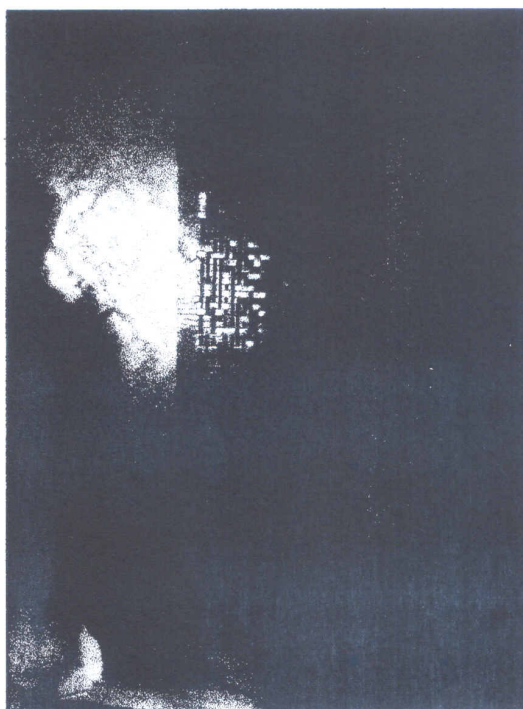


FOTO 09 - VISTA DO LAVABO DO IMÓVEL

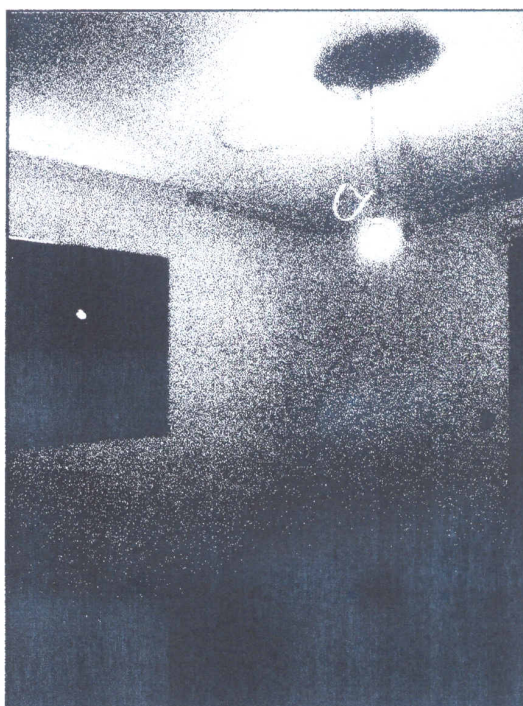


FOTO 10 - VISTA DA SUITE 01

Rua Umuarama, 46 - São Paulo - SP. CEP: 03129-010

Fone: 2021-0386 Cel: 9648-1170 e-mail: lenarq@lenarq.com.br

2



**LENARQ**  
Consultoria de Engenharia  
e Arquitetura

-ANEXOS-

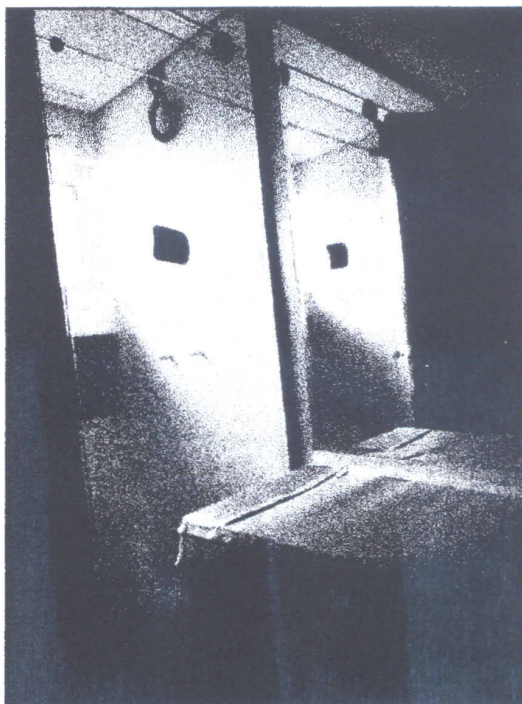


FOTO 11 - VISTA DO SANITÁRIO DA SUÍTE 01

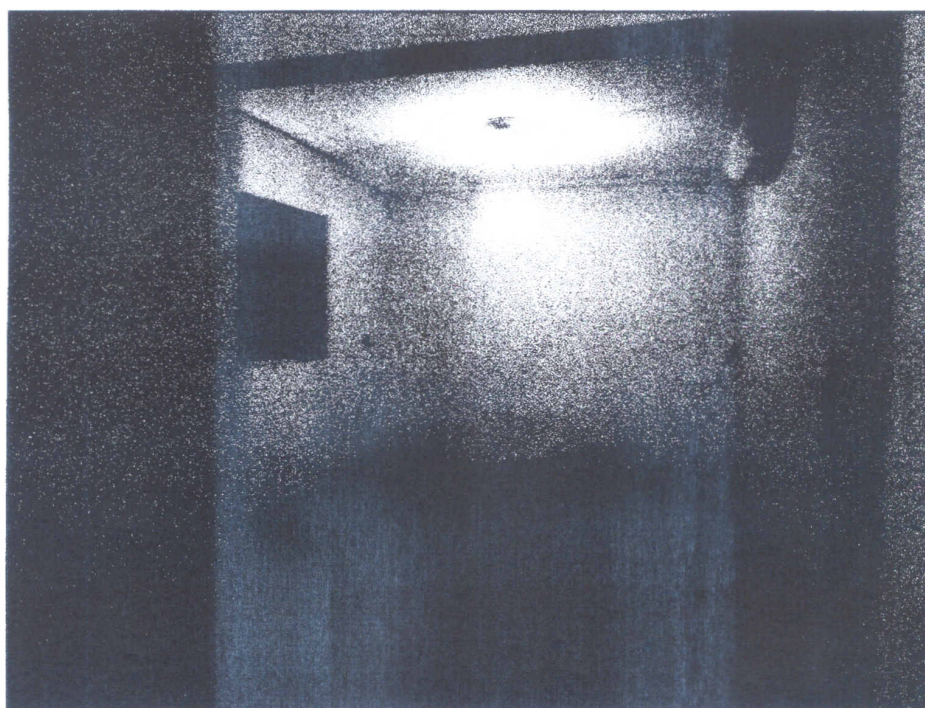


FOTO 12 - VISTA DA SUÍTE 02

*L*



**LENARQ**  
Consultoria de Engenharia  
e Arquitetura

-ANEXOS-

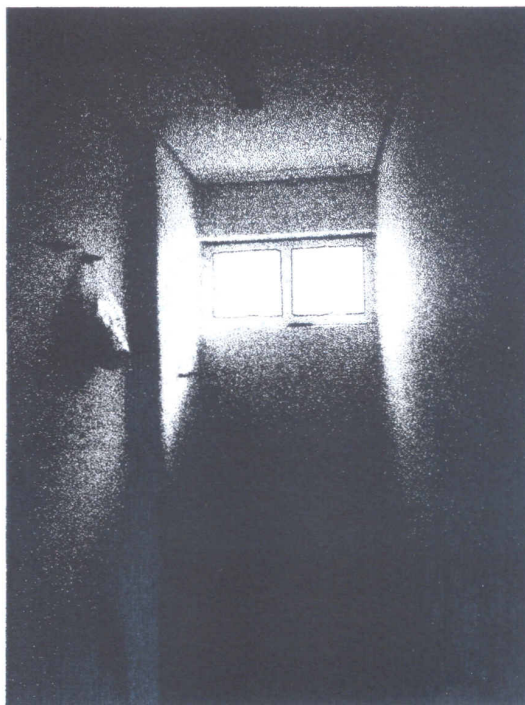


FOTO 13 - VISTA DO SANITÁRIO DA SUÍTE 02

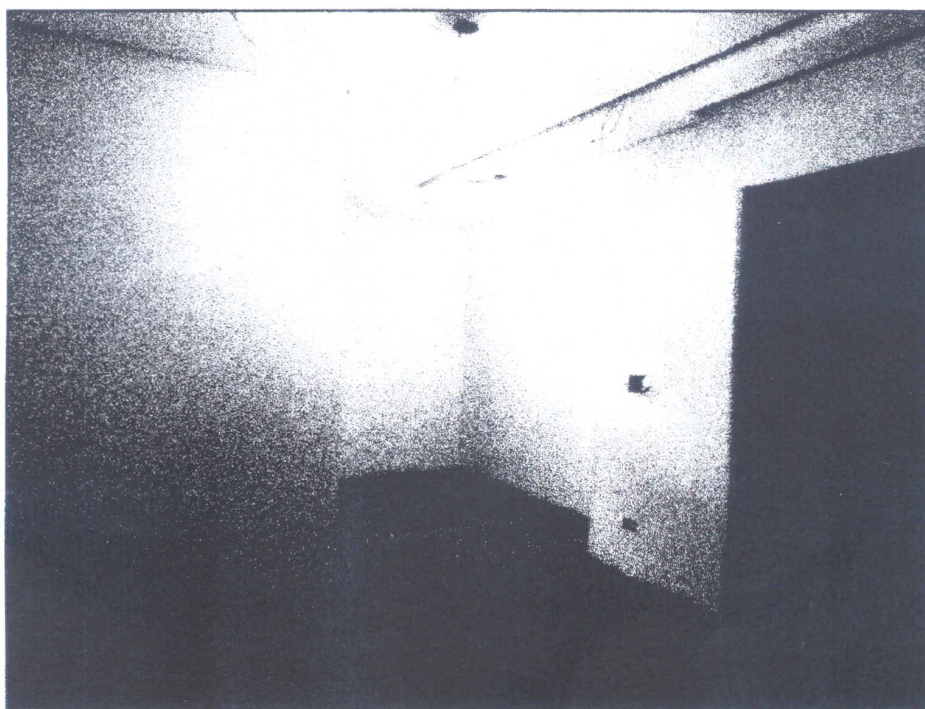


FOTO 14 - VISTA DA SUÍTE MASTER

2



-ANEXOS-



FOTO 15 - DO SANITÁRIO DA SUÍTE MASTER

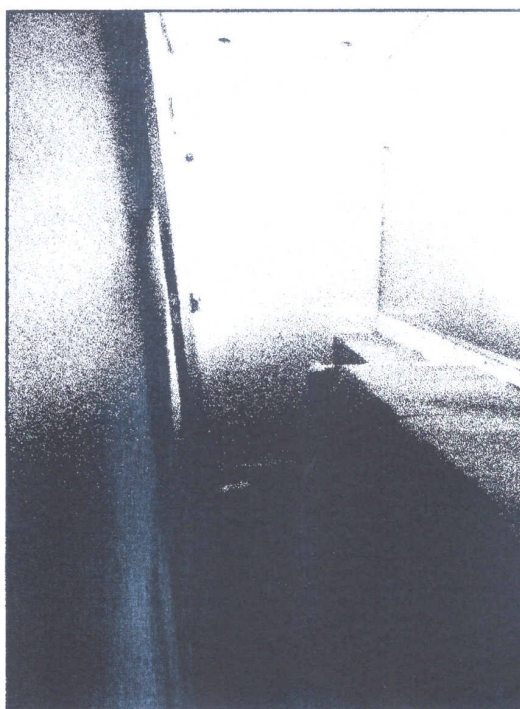


FOTO 16 - VISTA 02 DO SANITÁRIO DA SUÍTE MASTER



**LENARQ**  
Consultoria de Engenharia  
e Arquitetura

-ANEXOS-



FOTO 17 – VISTA DA SACADA

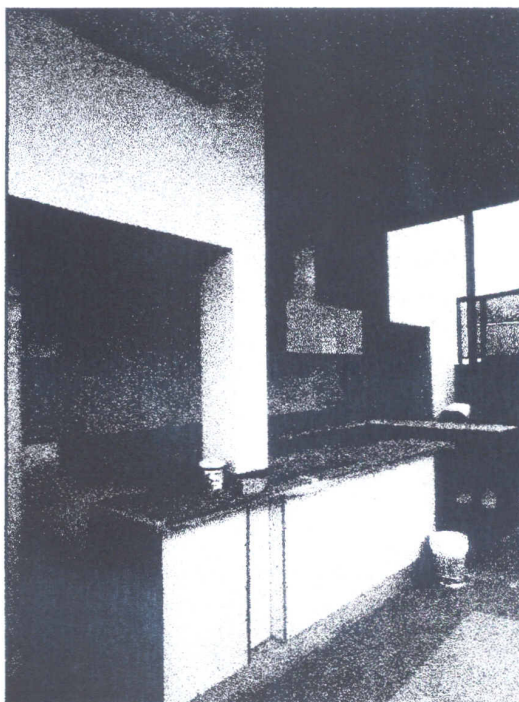
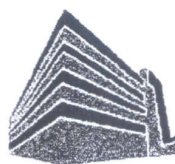


FOTO 18 – VISTA DA AREA DA CHURRASQUEIRA DO PAVIMENTO SUPERIOR

2



**LENARO**  
Consultoria de Engenharia  
e Arquitetura

-ANEXOS-

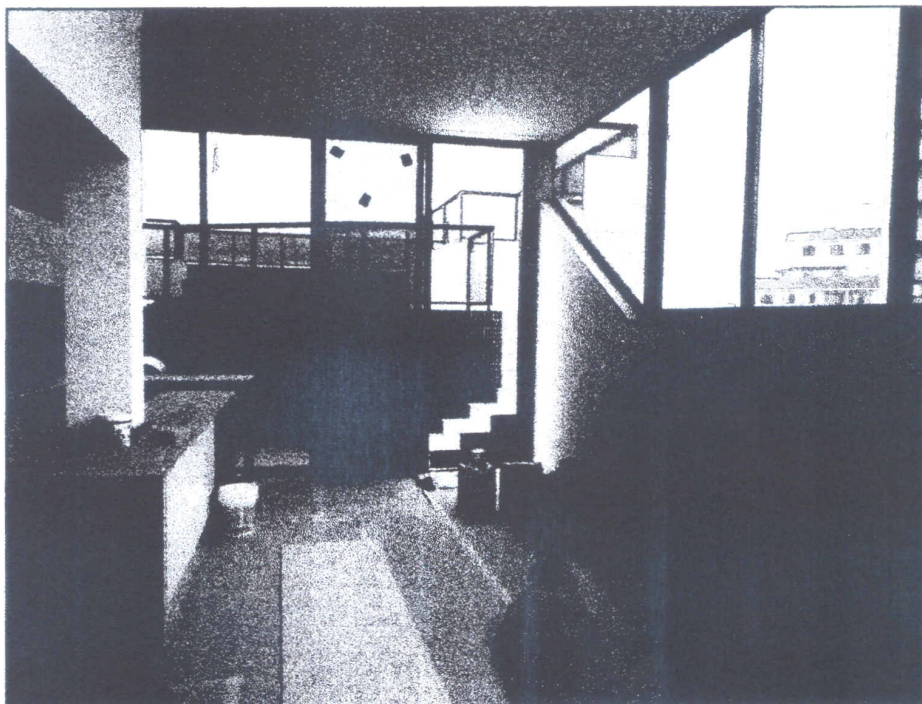
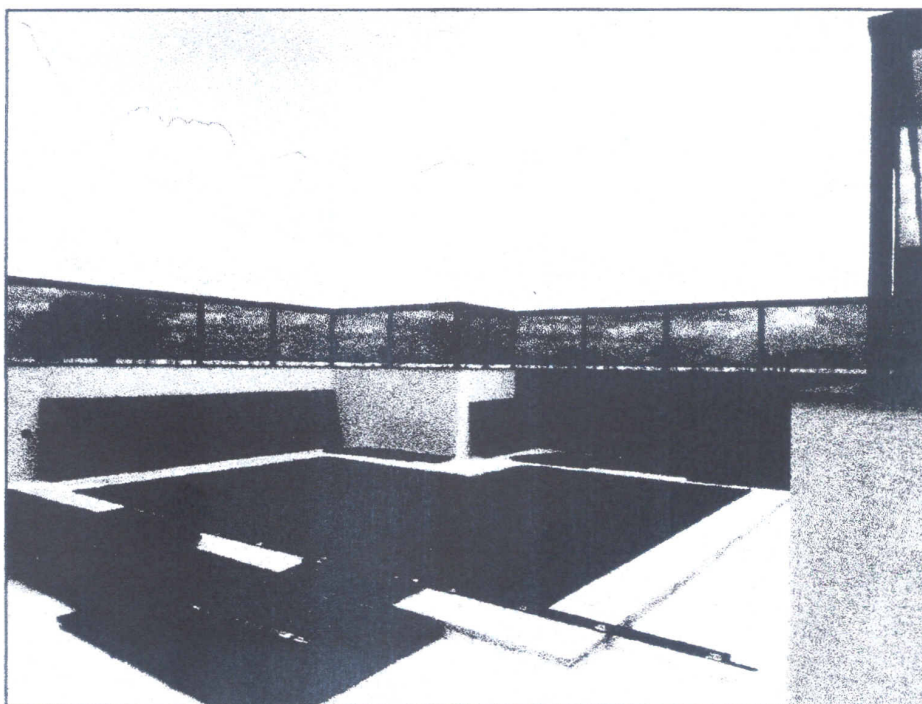


FOTO 19 – VISTA 02 DA AREA DA CHURRASQUEIRA DO PAVIMENTO SUPERIOR



2





-ANEXOS-

FOTO 20 – VISTA DA PISCINA NO PAVIMENTO SUPERIOR

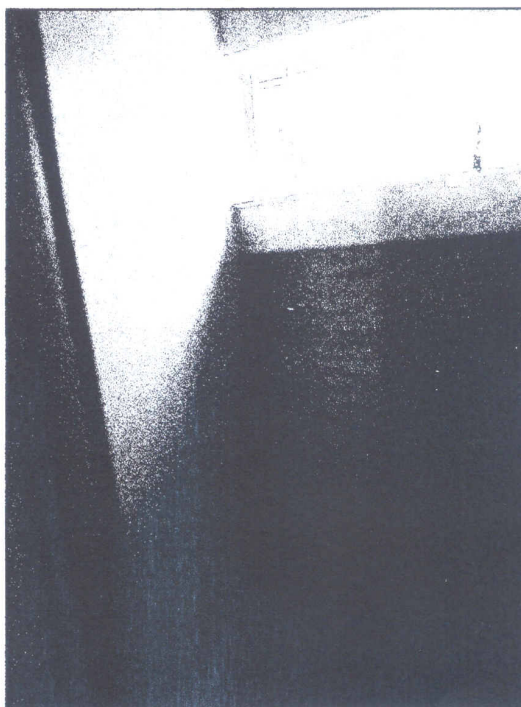


FOTO 21 – VISTA DO SANITÁRIO DA PISCINA NO PAVIMENTO SUPERIOR

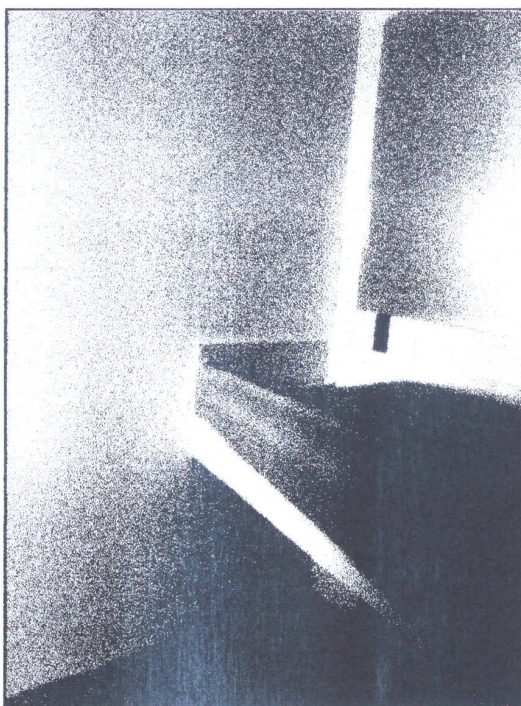


FOTO 22 – VISTA 02 DO SANITÁRIO DA PISCINA NO PAVIMENTO SUPERIOR

2



-ANEXOS-

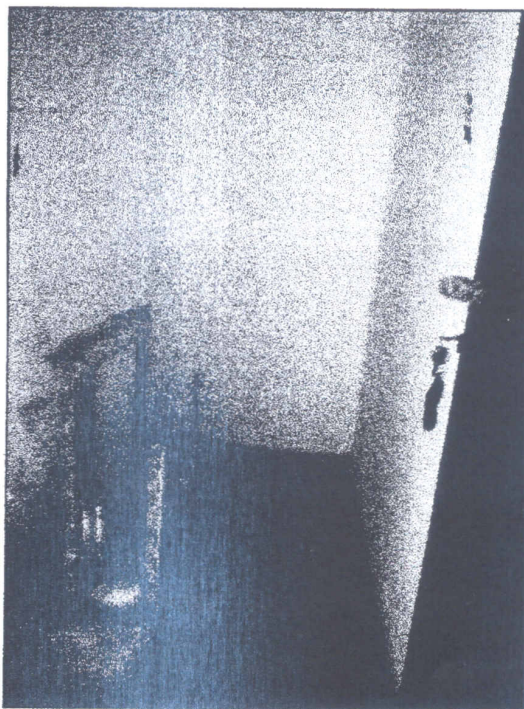


FOTO 23 – VISTA DO DEPÓSITO DA CHURRSAQUEIRA NO PAVIMENTO SUPERIOR

L