

LAUDO DE AVALIAÇÃO



- **Endereço:** Alameda Raja Gabaglia, 100, Vila Olímpia, São Paulo – SP. CEP: 04551-090.
- **Coord. Geográficas do Avaliando:** -23.594928 Latitude, -46.688967 Longitude.
- **Área do Terreno:** 497,00m²

- **Metodologia Utilizada:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Empregando Inferência e Estatística.
- **Especificação da Avaliação:** Fundamentação II/ Precisão III

- **Resultados da Avaliação:**
- **Valor de Avaliação do Imóvel:** R\$ 7.110.000,00 (Sete milhões, cento e dez mil reais).

JAQUELINE ANGELICA
SILVA:36979598830

Assinado de forma digital por JAQUELINE ANGELICA
SILVA:36979598830
Dados: 2021.11.25 20:43:30 -03'00'

Mogi das Cruzes, 25 de novembro de 2021.

Jaqueline Angelica Silva
CPF: 369.795.988-30
(Eng. Civil) - CREA/SP 5063130314

Sumário

01.	Nº DA O.S.....	3
02.	IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE	3
03.	IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO.....	3
04.	OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO.....	3
05.	OBJETO DA AVALIAÇÃO	3
06.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	3
07.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	4
08.	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	7
09.	INDICAÇÃO DA METODOLOGIA E PROCEDIMENTO (S) UTILIZADO (S)	7
10.	ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES	12
11.	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	12
12.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.....	13
13.	OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES	14
14.	ANEXOS	15

01. Nº DA O.S.

027A/SSP/2021

02. IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE

SÃO PAULO PARCERIAS S.A.

CNPJ: 11.702.587/0001-05

03. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, conforme Ação de Desapropriação
Processo nº 156/053/03/002917-4.

04. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, com a finalidade de obter o valor patrimonial do bem.

05. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Com base em vistoria realizada em 26 de outubro de 2021, verificou-se tratar de um terreno. Código do imóvel: 39.

Localizado na Alameda Raja Gabaglia, 100 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04551-090. Coordenadas Latitude: 23°35'41.7"S Longitude: 46°41'20.3"W, Coordenada Geográfica: -23.594928, -46.688967.

Terreno urbano, com vocação comercial, área de 497,00m² conforme Termo de referência. A área construída não foi levada em consideração.

06. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliações de bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), o detalhamento e interpretação das especificações

constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Para as análises estatísticas aqui dispostas, foi empregado o software de avaliação de bens Ts-Sisreg.

A documentação fornecida para a elaboração deste laudo, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

Termo de referência do edital especifica a utilização do Método Evolutivo, tal método é a soma do valor do terreno, construções e benfeitorias, com sua devida depreciação. Para este laudo foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para determinar o valor do terreno, sem edificação.

Tabela 1 – Informações referentes a documentação disponível do imóvel avaliando.

Matrícula nº	Cartório	Data
25877	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	25/10/2016
Obs: Não Consta a desapropriação feita pela PMSP ref. Melhoramento viário na R. Gomes de Carvalho		

07. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Uso Predominante:	Comercial/Residencial
Localização:	Boa
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio/Alto
Distribuição da Ocupação:	Vertical/Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia/Sarjeta, Iluminação Pública, Transporte Coletivo.
Transportes Coletivos:	Ônibus, Trem, Metrô
Equipamentos Comunitários:	Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.
Intensidade de Tráfego:	Alto
Nível de Escoamento:	Médio

Imóvel se configura como pátio asfaltado, onde funciona estacionamento privado, com acesso de veículos pela esquina. Também são identificadas estruturas de

boxes comerciais, em edificações metálicas, voltadas à Alameda Raja Gabaglia. À frente, no leito viário, ponto de táxi executivo.

Há também uma estrutura em alvenaria, disposto na esquina, que serve de guarita do estacionamento. O estacionamento se apresenta com mureta e grades de alambrado no limite do terreno. Na face externa, pela Rua Gomes de Carvalho, existência de uma banca de jornais e revistas. Aos dois lotes confrontantes, a presença de dois edifícios, sendo um comercial e outro residencial, com lojas ao térreo.

ZONEAMENTO

ZM - Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Coeficiente de aproveitamento máximo 2,0 e taxa de ocupação máxima do lote 0,85.

Tabela 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental - Quadro 3

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²	
ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28
	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15
	ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28
	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15

LOCALIZAÇÃO

PLANTA DE LOTEAMENTO



Figura 1 – Croqui - Setor 299 Quadra 045

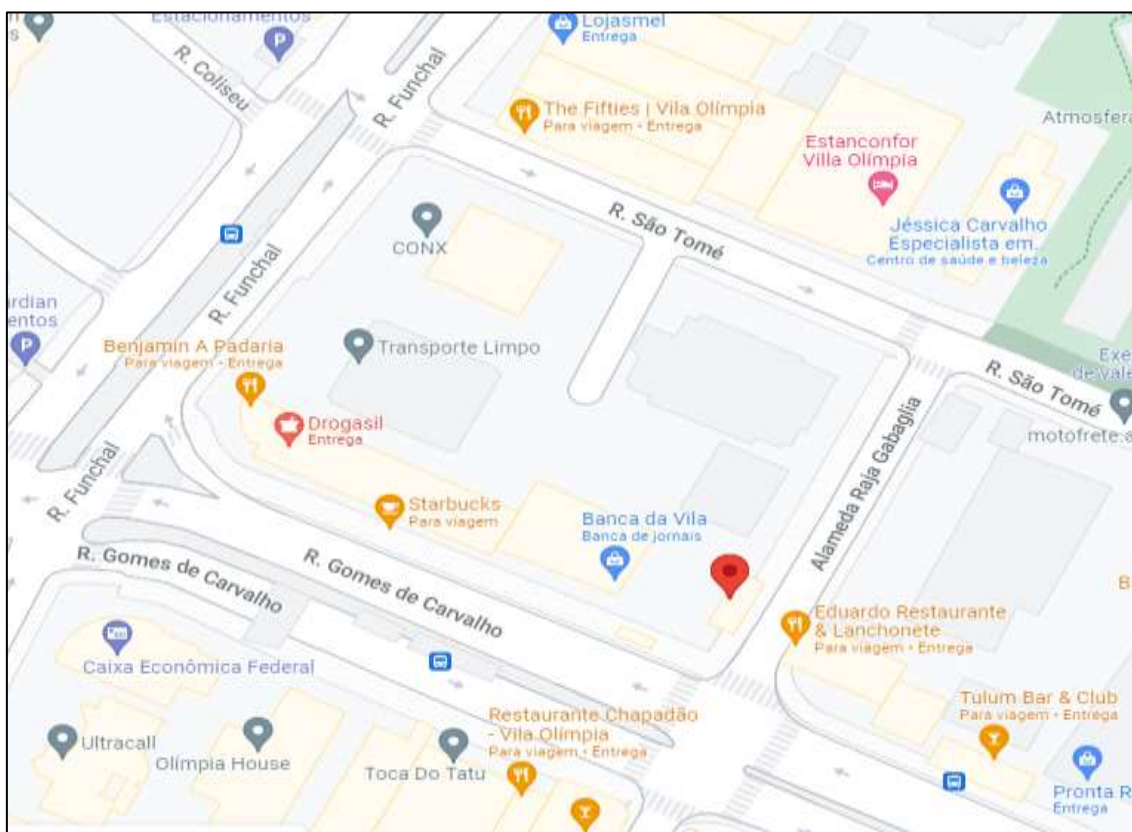


Figura 2 - Visão Mapa Geral

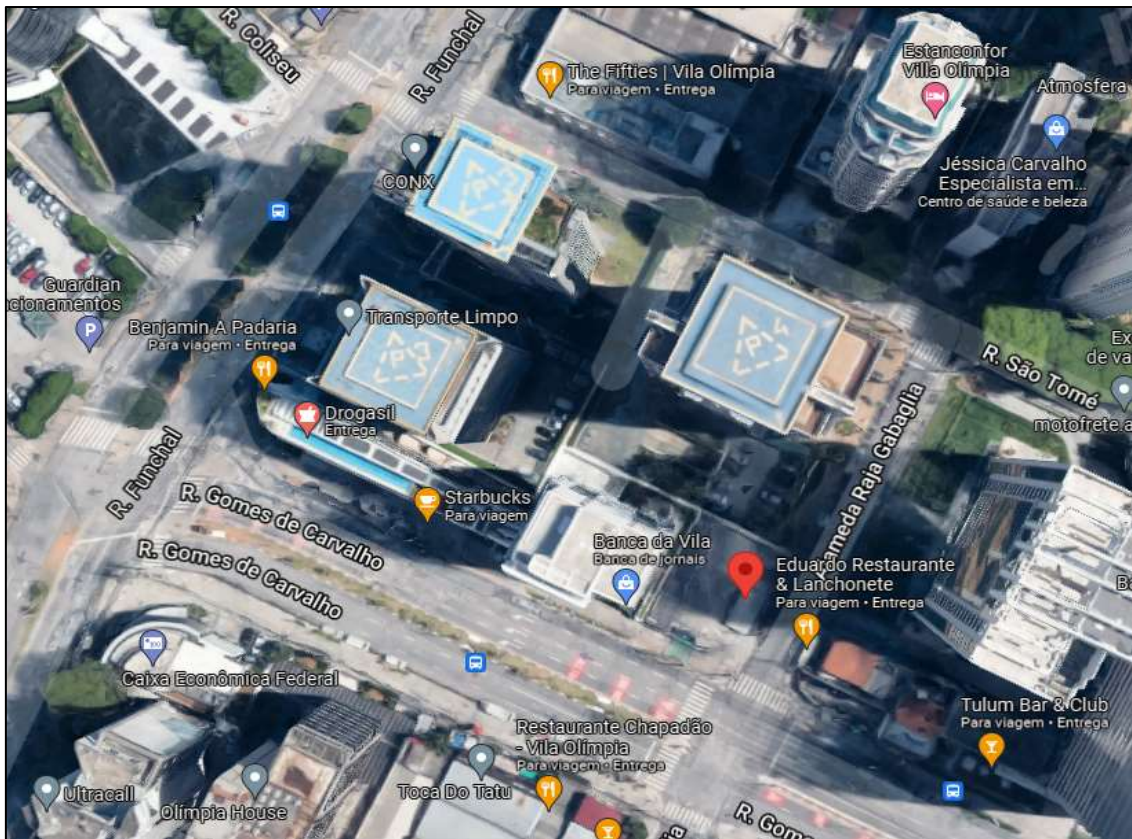


Figura 3 - Visão Satélite

Latitude: 23°35'41.7"S Longitude: 46°41'20.3"W

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Para a tipologia de imóvel neste laudo aqui abordado, para venda, pode-se considerar o mercado imobiliário como tendo performance Recessiva, Nível de Ofertas de Comportamento Médio e Liquidez Baixa.

09. INDICAÇÃO DA METODOLOGIA E PROCEDIMENTO (S) UTILIZADO (S)

Este laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Regulamentando de Avaliações de Imóveis Urbanos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para obtenção do valor do imóvel, realizando tratamento dos dados por inferência estatística.

Para as análises estatísticas aqui dispostas, foi empregado o software de avaliação de bens Ts-Sisreg.

Normas de Referência:

- NBR 14.653-01 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais

- NBR 14.653-02 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos

- Conceito do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O modelo utilizado é um macromodelo considerando maior diversidade de locais para garantir o tratamento estatístico, dividido a amostra em regiões Norte, Sul, Oeste, Leste.

Foram coletadas informações referentes ao índice fiscal de cada logradouro, coeficientes de aproveitamento e ocupação do terreno. O tratamento científico tende justamente verificar se existe a influência do atributo selecionado na formação do valor.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ TO

Tipo: Proxy

Amplitude: 0,5 a 0,85

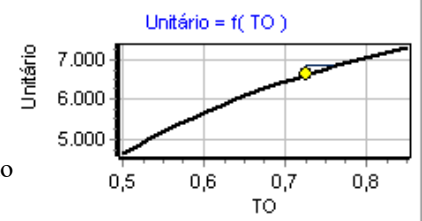
Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,26 % na estimativa

Taxa de Ocupação Máxima do terreno de acordo com o zoneamento do município.

Anexo integrante da lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental



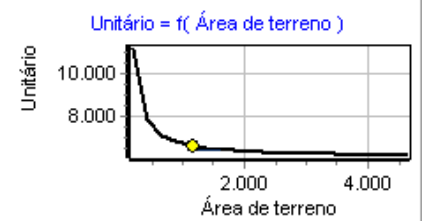
X₂ Área de terreno

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 200,00 a 4.873,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -2,65 % na estimativa

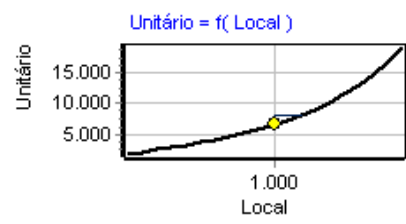


X₃ Local

Tipo: Proxy

Amplitude: 70,00 a 1898,00

Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 24,50 % na estimativa
Índice fiscal SP
Site: <http://www.indicefiscal.com.br/indicefiscal/if/default.aspx>



Y Unitário

Tipo: Dependente
Amplitude: 1.710,53 a 20.000,00
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

*** Topografia**

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
1 = aclave/declive; 2 = plana

*** Mult. frente**

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
1 = meio de quadra; 2 = esquina/frente p/ 2 ruas

*** Acesso**

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 2 a 2
Impacto esperado na dependente: Positivo
1 = sem asfalto; 2 = com asfalto

*** CA**

Tipo: Proxy
Amplitude: 1 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Coeficiente de aproveitamento máximo do terreno de acordo com o zoneamento do município.
Anexo integrante da lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.
Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

9.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
TO	0,85	0,50	0,85
Área de terreno (m ²)	497,00	200,00	4.873,00
Local (R\$)	1.466,00	70,00	1.898,00
*CA	2,00	1,00	4,00
*Topografia	2,00	1,00	2,00
*Mult. frentes	2,00	1,00	2,00
*Acesso	2,00	2,00	2,00
Unitário (R\$/m²)	16.276,20	1.710,53	20.000,00

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Confiança:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
14.306,08	16.276,20	18.683,18

Predição:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
11.734,28	16.276,20	24.073,06

Resultados para o Campo de Arbítrio:

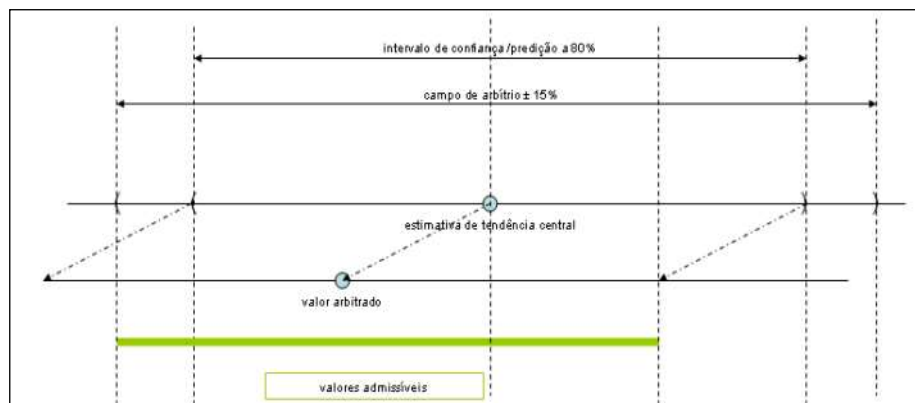
Amplitude	Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo	Amplitude
-15%	13.834,77	16.276,20	18.717,63	15%

O intervalo de confiança será adotado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.

O campo de arbítrio definido é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Sendo assim, a avaliação intervalar foi adotada.

No momento da pesquisa, o mercado não dispõe de dados de imóveis vendidos. Neste caso, é recomendável no momento de definir o valor pontual final da avaliação, adotar o limite inferior (Li) do Intervalo de Confiança (IC), pois os preços dos imóveis pesquisados estão em oferta, e possuem grande probabilidade de sofrer descontos quando se efetivarem as vendas.



Valores projetados para o cálculo, Avaliação Intervalar:

Adotado o limite inferior (Li) do Intervalo de Confiança (IC) como nova média, devido a não utilização da variável oferta.

TO	Área Terreno (m ²)	Local (R\$)	Unitário (R\$/m ²)	Valor do Imóvel	Valor adotado
0,85	497,00	1.466,00	14.306,08	R\$ 7.110.121,76	R\$ 7.110.000,00

Obs.:

A variável status não foi levada em consideração, pois durante a pesquisa de mercado não foi possível identificarmos elementos transacionados. Aplicou-se a

avaliação intervalar tendo em vista a não utilização da variável independente oferta, sendo assim adotamos um novo valor pontual.

1.0 Expurgamos do modelo as variáveis CA (coeficiente de aproveitamento), topografia, mult. frente e acesso, pois apresentavam alto grau de significância e micronumerosidade.

10. ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II (tabela, anexo III).

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III. (Memória de Cálculo, Anexo I)
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 26,89%.

11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 48 elementos e 19 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos à oferta na zona sul de São Paulo contemplando o período de outubro de 2021, os dados amostrais encontram-se detalhados no anexo específico (anexo V).

Tratamento dos dados adotado: estatística inferencial.

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_i TO

Tipo: Proxy
Amplitude: 0,5 a 0,85
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,26 % na estimativa

X₂ Área de terreno

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 200,00 a 4.873,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,65 % na estimativa

X₃ Local

Tipo: Proxy
Amplitude: 70,00 a 1.898,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 24,50 % na estimativa

Y Unitário

Tipo: Dependente
Amplitude: 1.710,53 a 20.000,00
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, sendo, um terreno urbano, localizado na Alameda Raja Gabaglia, 100 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04551-090. Coordenadas Latitude: 23°35'41.7"S Longitude: 46°41'20.3"W, Coordenada Geográfica: -23.594928, -46.688967.

O seguinte valor de mercado (Memória de cálculo anexo I):

**Valor de Mercado:
R\$ 7.110.000,00 (Sete milhões, cento e dez mil reais).**

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso o presente laudo composto de 13 (treze) folhas rubricadas e esta última assinada e datada.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO

DA

J.A.S SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Mogi das Cruzes/SP, 25 de novembro de 2021.

JAQUELINE ANGELICA Assinado de forma digital por JAQUELINE
ANGELICA SILVA:36979598830
Dados: 2021.11.25 20:44:57 -03'00'
SILVA:36979598830

Jaqueline Angelica Silva CPF:369.795.988-30

Responsável pelo preenchimento

(Eng. Civil) – CREA/SP 5063130314

JAQUELINE ANGELICA Assinado de forma digital por JAQUELINE
ANGELICA SILVA:36979598830
Dados: 2021.11.25 20:45:06 -03'00'
SILVA:36979598830

Jaqueline Angelica Silva CPF:369.795.988-30

J.A.S Serviços de Engenharia

J.A. Silva Serviços de Engenharia – Me.

CNPJ: 33.617.636/0001-36

CREA/SP: 2207197

14. ANEXOS

Anexo I: Memória de cálculo

Data de referência:

05/11/2021 16:36:13

Informações complementares:

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 48
- Número de dados considerados: 19

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,986069
- Coeficiente de determinação: 0,972333
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,966799
- Fisher-Snedecor: 175,72
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,879044

Normalidade dos resíduos

- 68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• TO	$1/x^2$	4,52	0,04	3,26 %
• Área de terreno	$1/x$	-3,09	0,75	-2,65 %
• Local	$x^{1/2}$	-18,77	0,01	24,50 %
• Unitário	$1/y^{1/2}$			

$$\text{Unitário} = 1 / (0,025255204 + 0,0011469853 * 1/\text{TO}^2 + -0,68073984 * 1/\text{Área de terreno} + -0,00046057579 * \text{Local}^{1/2})^2$$

Dados do imóvel avaliado:

- TO 0,85
- Área de terreno 497,00
- Local 1.466,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Unitário Médio: 16.276,20
- Unitário Mínimo: 14.306,08
- Unitário Máximo: 18.683,18

Precisão: Grau III

Correlações entre variáveis

	<u>Isoladas</u>	<u>Parciais</u>
<u>TO</u>		
• Área de terreno	-58	16
• Local	2	78
• Unitário	33	76
<u>Área de terreno</u>		
• Local	29	55
• Unitário	-57	62
<u>Local</u>		
• Unitário	-91	98

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 48
Utilizados	: 19
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 8
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 15

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: $1/y^{1/2}$

COEFICIENTES

Correlação	: 0,98607
Determinação	: 0,97233
Ajustado	: 0,96680

VARIAÇÃO

Total	: 0,00050
Residual	: 1,3914e-05
Desvio Padrão	: 0,00096

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 175,71988
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,86057
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,025255 + 0,001147 * 1/X_1^2 + -0,680740 * 1/X_2 + -0,000461 * X_3^{1/2})^2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

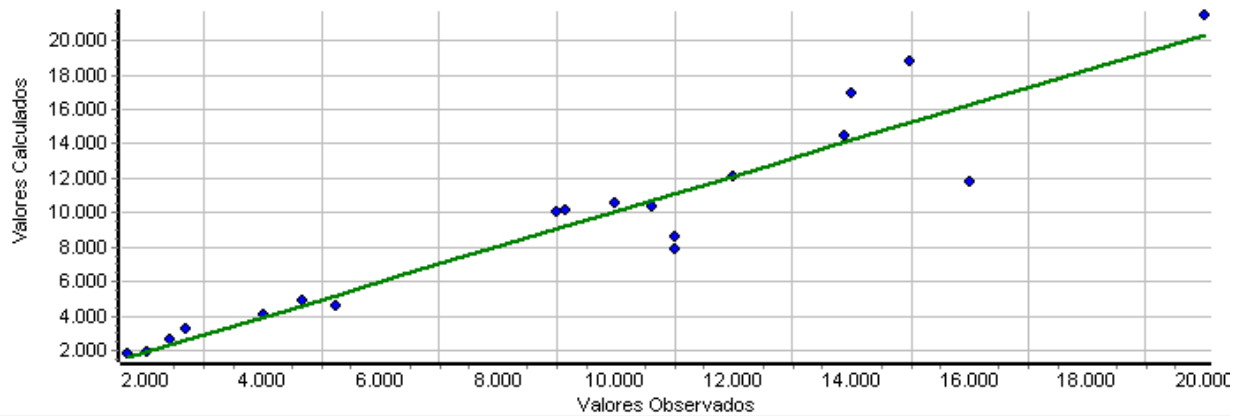
AMOSTRA

Média	: 9184,35
Variação Total	: 516645663,42
Variância	: 27191877,02
Desvio Padrão	: 5214,58

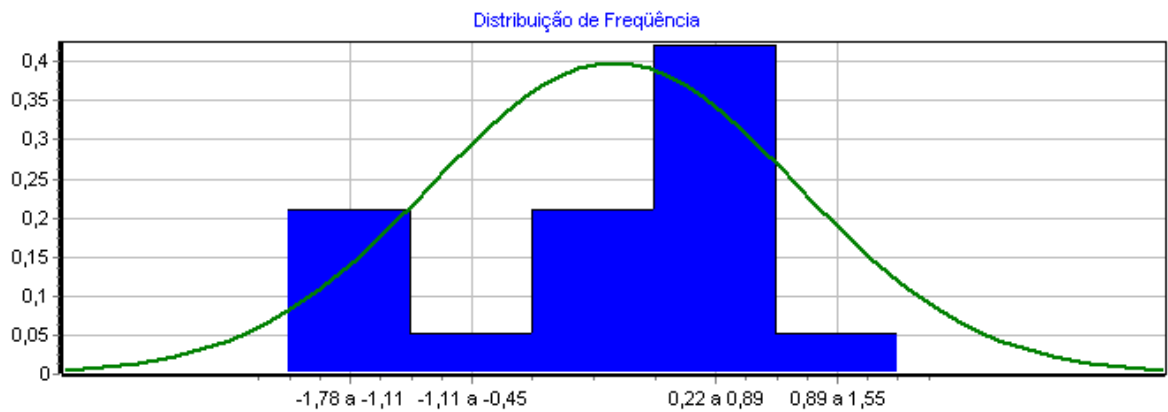
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,87904
Variação Residual	: 62491367,99
Variância	: 4166091,20
Desvio Padrão	: 2041,10

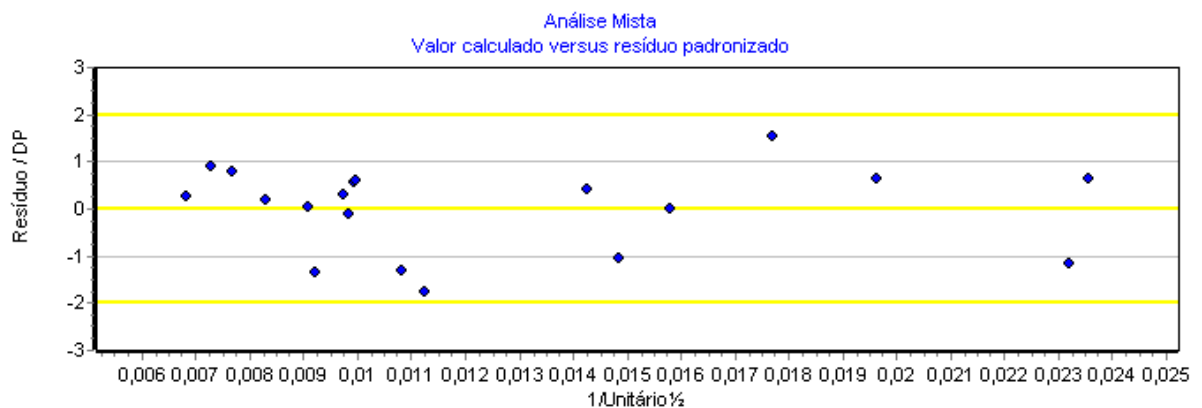
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,96680)
X ₁ TO	1/x ²	4,52	0,0405126	0,92644
X ₂ Área de terreno	1/x	-3,09	0,75	0,94906
X ₃ Local	x ^{1/2}	-18,77	0,01	0,23813

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	TO	Área de terreno	Local	Unitário
X ₁	1/x ²		16	78	76
X ₂	1/x	-58		55	62
X ₃	x ^{1/2}	2	29		98
Y	1/y ^{1/2}	33	-57	-91	

No	Endereço	Fonte	TO	Área de terreno	Local	Unitário
1	Av. Ellis Maas, 821 - Capão Redondo, São Paulo - SP	AGEU RIBEIRO DOS SANTOS SILVA / (11) 4448-2410 (11) 97355-3932	0,7	4873,00	85,00	2052,12
2	Av. Comendador Sant'Anna, 466 - Capão Redondo, São Paulo - SP	Quadreto Negócios Imobiliários / (11) 5814-3866	0,7	3800,00	70,00	1710,53
3	Av. Cândido José Xavier, 284 - Parque Santo Antônio, São Paulo - SP, - 23.661601, -46.755115	NOVA SOLAR / (11) 5524-2814	0,85	369,00	136,00	2439,02
4	R. Casa do Ator, 621 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	Exato Consultoria Imobiliária / (11) 5052-0300 (11) 97567-5189	0,85	500,00	1134,00	9000,00
5	Av. Dr. Cardoso de Melo, 989 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	CS Negócios Real Estate / (11) 94372-3562	0,85	216,00	1115,00	13888,89
6	Av. Dr. Cardoso de Melo, 720 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	CENTURY 21 Ello / (11) 3052-2121 (11) 97324-8552	0,7	1000,00	1157,00	11000,00
7	Rua Ampélio Dionísio Zocchi - Morumbi, São Paulo - SP, -23.596254, -46.707531	Bamberg Imóveis únicos / (11) 3194-7500	0,5	4603,00	1125,00	4670,87
8	R. Janaúba, 101 - Paineiras do Morumbi, São Paulo - SP, -23.600928, -46.703884	Bamberg Imóveis únicos / (11) 3194-7500	0,5	872,00	830,00	4013,76
9	Av. Rebouças, 2083 - Pinheiros, São Paulo - SP	Invictus Imóveis / (11) 4432-4112	0,5	1000,00	1898,00	12000,00
10	R. Butantã, 403 - Pinheiros, São Paulo - SP	PRABITAR NEGOCIOS / (11) 3645-4565	0,85	408,00	1111,00	10629,66
11	Av. São Gualter, 122 - Pinheiros, São Paulo - SP, - 23.547766, -46.710126	Rogério Gonçalves de Oliveira / (17) 3042-1557	0,5	515,00	883,00	5242,72
12	R. Mourato Coelho, 1109 - Pinheiros, São Paulo - SP, - 23.558342, -46.691308	ZIMMERMANN IMÓVEIS / (11) 3868-0255 / 99999-0938	0,85	350,00	1085,00	10000,00
13	R. Eugênio de Medeiros, 565 - Pinheiros, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	0,7	800,00	1198,00	11000,00

14	R. Cristóvão Gonçalves, 84 - Pinheiros, São Paulo - SP	MBCORP SOLUCOES CORPORATIVAS / (11) 3036-1940 / 94767-1503	0,85	330,00	1441,0 0	15000,00
15	R. Fidalga, 741 - Pinheiros, São Paulo - SP	Torres e Picolomini Empr. Imobiliários / (11) 3469-9696 (11) 98954-8309	0,85	350,00	1057,0 0	9142,86
16	Rua Cardeal Arcoverde, 93 - Pinheiros, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	0,85	450,00	1469,0 0	14000,00
17	Rua Comandante Garcia D'Ávila, Morumbi, São Paulo - SP, -23.606869, - 46.717327	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	0,5	1143,00	628,00	2712,16
18	R. Alvorada, 1491 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, - 23.595887, -46.682553	Denize Marin / (11) 2741-5050	0,85	200,00	953,00	16000,00
19	R. Prof. Atílio Innocenti, 1033 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP	PAULO ROBERTO LEARDI FARIA LIMA / (11) 98115- 3026	0,85	460,00	1620,0 0	20000,00

Anexo II - Relatório Fotográfico



Fachada - Rua Raja Gabaglia nº 100



Rua Raja Gabaglia, imóvel na direita esquina com a Rua Gomes de Carvalho, com pequenas lojas em estrutura metálica desmontável



Rua Raja Gabaglia, olhando para a direita sentido a Rua São Tomé



Acesso pela Rua Raja Gabaglia esquina com a Rua Gomes de Carvalho, área maior funciona um estacionamento



Fachada para Rua Gomes de Carvalho com alambrado, comercio de rua e banca de jornal na calçada



Rua Gomes de Carvalho lado direito



Rua Gomes de Carvalho lado esquerdo



Vista do interior para os fundos



Vista do interior para Rua Raja Gabaglia

Anexo III - Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados de variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados de variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a todos os dados de variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida			3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Total		09	06	00	15

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2,4,5 e 6 no mínimo Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no Grau I

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Anexo IV: Matrícula e documentações complementares do Imóvel

Anexo V: Tabela de dados amostrais

matrícula
25877

ficha
01

São Paulo, 07 de março de 1978


IMÓVEL:- CASA E TERRENO à Rua Gomes de Carvalho, antiga Rua
Moçambique, esquina da Rua Rajá Gabaglia número 100, antiga
Alameda da Madeira, no 28º sub-distrito do Jardim Paulista,
o terreno, que é de forma retangular, tem a área de -/////-
1.000,00m², corresponde aos lotes ns. 19 e 20 da quadra nº
4 da planta de "Vila Funchal" e mede 20,00m de frente para-
a citada rua Gomes de Carvalho, por 50,00m. da frente aos -
fundos, em ambos os lados, confrontando de um lado com a -
Rua Rajá Gabaglia antiga Alameda da Madeira, com a qual faz
esquina, de outro com terreno de Anna Gomes Corrêa ou suces-
sores e nos fundos com terreno de Grazia Dannela Rodrigues,
ou quem de direito.-

CONTRIBUINTE SOB Nº 084.112.0001-9.-

PROPRIETÁRIOS:- HANS FODITSCH, alemão, casado, industrial,-
domiciliado nesta Capital, à rua Prudente Corrêa, nº 8.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 41.239, deste Cartório.-

WALDYR WALDER
Oficial Substituto



R.01/25877

Data: 07/março/1.978

PELA CARTA DE ADJUDICAÇÃO passada em 20 de outubro de 1975,
e aditada em 06 de dezembro de 1977, pelo Cartório do 6º -
Ofício e Juízo de Direito da 6a. Vara, ambos da família e -
das sucessões desta Capital, o ESPÓLIO DE HANS FODITSCH, -
também conhecido por FRANS FODITSCH e JOÃO FODITSCH (faleci-
do em 24 de março de 1971, no estado civil de casado com -/
Hildegard Foditsch, também conhecida como Hilda Foditsch), -
TRANSMITIU O IMÓVEL, por adjudicação, a HILDEGARD FODITSCH,
também conhecida como HILDA FODITSCH, alemã, viúva, de -// -
prezadas domésticas, domiciliada nesta Capital, à rua Pruden-
te Correia, 461, pelo valor de CR\$595.349,00 (valor venal).

-continua no verso-

matricula

25877

ficha

01

verso

O escrevente habilitado: Gouveias Lda

WALDYR WALDER
Oficial Substituto

Av.02/

Data: 06/DEZEMBRO/1.996

Consta a ARRECADAÇÃO do imóvel desta matrícula, conforme sentença prolatada em 04 de setembro de 1.995, nos termos do Mandado passado em 22 de outubro de 1.996, pelo Cartório do 4º Ofício e Juízo de Direito da 4ª Vara, ambos da Família e das Sucessões desta Capital, subscrito pela MM.ª Juíza de Direito Dr.ª Daniela Mari Cilento Morsello, expedido nos autos nº 610/95 - Arrecadação de Herança Jacente, figurando como requerente **ILDEU LARA DE ALBUQUERQUE** em face do falecimento de **HILDEGARD FODITSCH**.

Marleudo F. de Assis
Escrevente Habilitado

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Substituto do Oficial

Obs:

NÃO CONSTA A DESAPROPRIAÇÃO feita pela Pmsp Ref. melhoramento viário pela R. Gomes de Carvalho.

Sr. Ildeu - Rua Pravi, 247 - Apto 72

3256-2676

Qtdd.	Endereço completo	Fonte	Evento	Valor (R\$)	Área de terreno (m²)	Topografia	Mult. Frente	Acesso	Índice fiscal (R\$/m²)	Zona	CA máx.	TO	Zona SP	Unitário (R\$/m²)
1	R. Batista Júnior, 190 - Parque do Lago, São Paulo - SP	MITUR FUNABASHI / (11) 96270-0203	1,00	1.800.000,00	5.400,00	1,00	2,00	1,00	61,00	ZEIS 1	2,5	0,70	Sul	333,33
2	Av. Ellis Maas, 821 - Capão Redondo, São Paulo - SP	AGEU RIBEIRO DOS SANTOS SILVA / (11) 4448-2410 (11) 97355-3932	1,00	10.000.000,00	4.873,00	1,00	2,00	1,00	85,00	ZEUP	2,0	0,70	Sul	2.052,12
3	Av. Comendador Sant'Anna, 466 - Capão Redondo, São Paulo - SP	Quadreto Negócios Imobiliários / (11) 5814-3866	1,00	6.500.000,00	3.800,00	2,00	2,00	1,00	70,00	ZEUP	2,0	0,70	Sul	1.710,53
4	R. República de El Salvador, 402-438 - Praia da Lagoa, São Paulo - SP, -23.683730, -46.735654	ADRIANO SILVA IMOVEIS / (11) 5053-1790 (11) 95030-9207	1,00	1.070.000,00	2.124,00	1,00	2,00	1,00	120,00	ZPDS	1,0	0,25	Sul	503,77
5	Av. Cândido José Xavier, 284 - Parque Santo Antônio, São Paulo - SP, -23.661601, -46.755115	NOVA SOLAR / (11) 5524-2814	1,00	900.000,00	369,00	2,00	1,00	1,00	136,00	ZC	2,0	0,85	Sul	2.439,02
6	Estr. de Itapecerica, 2720 - Cidade Auxiliadora, São Paulo - SP	CDO Empreendimentos imobiliários / (11) 2574-1825 (11) 94019-5134	1,00	8.500.000,00	2.900,00	2,00	1,00	1,00	162,00	ZEU	4,0	0,70	Sul	2.931,03
7	R. Roberto Sampaio Ferreira, 55 - Jardim Germania, São Paulo - SP	Vilson Visotto / (11) 2812-8171 (11) 94777-0525	1,00	765.000,00	540,00	1,00	1,00	1,00	161,00	ZM	2,0	0,70	Sul	1.416,67
8	Rua Chilon 318 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	Cosebra Imóveis / (11) 3848-9300 (11) 94725-7201	1,00	16.000.000,00	400,00	2,00	1,00	1,00	1.450,00	ZM	2,0	0,85	Sul	40.000,00
9	Rua Professor Vahia de Abreu 693 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	IMOBILIÁRIA VIVER MORUMBI / (11) 4118-2828 (11) 98828-4101	1,00	8.000.000,00	494,00	2,00	2,00	1,00	1.100,00	ZM	2,0	0,85	Sul	16.194,33
10	Rua Gomes de Carvalho, 260 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	GRM IMÓVEIS / (11) 3815-4000 (11) 99111-2131	1,00	3.000.000,00	400,00	2,00	1,00	1,00	1.130,00	ZM	2,0	0,85	Sul	7.500,00
11	R. Ramos Batista, 490 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, -23.594837, -46.683568	Sh Prime Imóveis / (11) 4750-2725 (11) 97652-0442	1,00	30.750.000,00	1.600,00	2,00	2,00	1,00	1.355,00	ZM	2,0	0,70	Sul	19.218,75
12	R. Casa do Ator, 621 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	Exato Consultoria Imobiliária / (11) 5052-0300 (11) 97567-5189	1,00	4.500.000,00	500,00	2,00	1,00	1,00	1.134,00	ZM	2,0	0,85	Sul	9.000,00
13	R. Quatá, 1032 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	MIRANTTE IMÓVEIS / (11) 2997-7940	1,00	6.000.000,00	382,00	2,00	1,00	1,00	919,00	ZM	2,0	0,85	Sul	15.706,81
14	Av. Dr. Cardoso de Melo, 989 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	CS Negócios Real Estate / (11) 94372-3562	1,00	3.000.000,00	216,00	2,00	1,00	1,00	1.115,00	ZM	2,0	0,85	Sul	13.888,89

15	R. Chilon, 170 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	SCHEID IMÓVEIS - MARAJOARA / (11) 5523-0177 (11) 99194-8704	1,00	17.650.000,00	425,00	2,00	1,00	1,00	1.450,00	ZM	2,0	0,85	Sul	41.529,41
16	Av. Dr. Cardoso de Melo, 720 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	CENTURY 21 Ello / (11) 3052-2121 (11) 97324-8552	1,00	11.000.000,00	1.000,00	2,00	2,00	1,00	1.157,00	ZM	2,0	0,70	Sul	11.000,00
17	Rua Ampélio Dionísio Zocchi - Morumbi, São Paulo - SP, -23.596254, -46.707531	Bamberg Imóveis únicos / (11) 3194-7500	1,00	21.500.000,00	4.603,00	2,00	1,00	1,00	1.125,00	ZER-1	1,0	0,50	Sul	4.670,87
18	R. Janaúba, 101 - Paineiras do Morumbi, São Paulo - SP, -23.600928, -46.703884	Bamberg Imóveis únicos / (11) 3194-7500	1,00	3.500.000,00	872,00	2,00	1,00	1,00	830,00	ZER-1	1,0	0,50	Sul	4.013,76
19	R. Ferreira de Araújo, 920 - Pinheiros, São Paulo - SP	Priscila Macedo Perazzolo / (11) 95484-3466	1,00	3.200.000,00	372,00	2,00	1,00	1,00	1.147,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	8.602,15
20	Av. Rebouças, 2083 - Pinheiros, São Paulo - SP	Invictus Imóveis / (11) 4432-4112	1,00	12.000.000,00	1.000,00	2,00	2,00	1,00	1.898,00	ZCOR-2	1,0	0,50	Oeste	12.000,00
21	R. Butantã, 403 - Pinheiros, São Paulo - SP	PRABITAR NEGOCIOS / (11) 3645-4565	1,00	4.336.900,00	408,00	2,00	1,00	1,00	1.111,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	10.629,66
22	Av. São Gualter, 122 - Pinheiros, São Paulo - SP, -23.547766, -46.710126	Rogério Gonçalves de Oliveira / (17) 3042-1557	1,00	2.700.000,00	515,00	2,00	1,00	1,00	883,00	ZCOR-1	1,0	0,50	Oeste	5.242,72
23	R. Fidalga, 553 - Vila Madalena, São Paulo - SP	Diagonal Imóveis / (11) 97543-9477	1,00	4.240.000,00	500,00	2,00	1,00	1,00	1.126,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	8.480,00
24	R. Alves Guimarães, 217 - Pinheiros, São Paulo - SP	CS Negócios Real Estate / (11) 94372-3562	1,00	3.500.000,00	264,00	2,00	1,00	1,00	1.472,00	ZEU	4,0	0,85	Oeste	13.257,58
25	R. Mourato Coelho, 1109 - Pinheiros, São Paulo - SP, -23.558342, -46.691308	ZIMMERMANN IMÓVEIS / (11) 3868-0255 / 99999-0938	1,00	3.500.000,00	350,00	2,00	1,00	1,00	1.085,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	10.000,00
26	R. Eugênio de Medeiros, 565 - Pinheiros, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	1,00	8.800.000,00	800,00	2,00	1,00	1,00	1.198,00	ZM	2,0	0,70	Oeste	11.000,00
27	R. Ferreira de Araújo, 98 - Pinheiros, São Paulo - SP	Tereza Jesus Gomes Dornela / (11) 96899-5499	1,00	6.500.000,00	660,00	2,00	1,00	1,00	933,00	ZPR	1,0	0,50	Oeste	9.848,48
28	R. Pascoal Bianco, 416 - Pinheiros, São Paulo - SP, -23.569421, -46.699340	Ambar Vitorino Imóveis / (11) 2936-6555 (11) 99112-5832	1,00	850.000,00	152,00	2,00	2,00	1,00	1.049,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	5.592,11
29	R. Cristóvão Gonçalves, 84 - Pinheiros, São Paulo - SP	MBCORP SOLUCOES CORPORATIVAS / (11) 3036-1940 / 94767-1503	1,00	4.950.000,00	330,00	2,00	1,00	1,00	1.441,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	15.000,00
30	R. Fidalga, 741 - Pinheiros, São Paulo - SP	Torres e Piccolomini Empr. Imobiliários / (11) 3469-9696 (11) 98954-8309	1,00	3.200.000,00	350,00	2,00	1,00	1,00	1.057,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	9.142,86

31	Av. Pedroso de Morais, 1654 - Pinheiros, São Paulo - SP	ESCODELAR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA / (11) 2476-1887 (11) 95226-0030	1,00	2.400.000,00	210,00	2,00	1,00	1,00	1.578,00	ZPR	1,0	0,50	Oeste	11.428,57
32	R. Amaro Cavalheiro, 173, Pinheiros, São Paulo - SP, -23.566734, -46.699098	ZIMMERMANN IMÓVEIS / (11) 3868-0255 / 99999-0938	1,00	2.450.000,00	360,00	2,00	1,00	1,00	1.170,00	ZM	2,0	0,85	Oeste	6.805,56
33	Rua Cardeal Arcoverde, 93 - Pinheiros, São Paulo - SP	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	1,00	6.300.000,00	450,00	2,00	1,00	1,00	1.469,00	ZEU	4,0	0,85	Oeste	14.000,00
34	Rua Jacunda, 180 - Morumbi, São Paulo - SP, -23.601909, -46.701771	ALFREDO MARQUES / (11) 3286-0631 (11) 99944-3254	1,00	1.480.000,00	682,00	2,00	2,00	1,00	822,00	ZER-1	1,0	0,50	Sul	2.170,09
35	R. Gameleira, Vila Inah, São Paulo - SP, -23.592085, -46.723679	DANILO O BELTRAN / (11) 98106-7474	1,00	800.000,00	575,00	1,00	1,00	1,00	543,00	ZER-1	1,0	0,50	Sul	1.391,30
36	Rua Comandante Garcia D'Ávila, Morumbi, São Paulo - SP, -23.606869, -46.717327	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	1,00	3.100.000,00	1.143,00	1,00	1,00	1,00	628,00	ZER-1	1,0	0,50	Sul	2.712,16
37	Rua Dr. Celso Dario Guimarães - Morumbi, São Paulo - SP, -23.607940, -46.717504	Bamberg Imóveis únicos / (11) 3194-7500	1,00	4.100.000,00	2.712,00	1,00	2,00	1,00	602,00	ZER-1	1,0	0,50	Sul	1.511,80
38	R. David Gebara - Vila Suzana, São Paulo - SP, -23.618455, -46.734314	COELHO DA FONSECA / (11) 3882-4000	1,00	18.315.000,00	2.442,00	1,00	2,00	1,00	612,00	ZC	2,0	0,70	Sul	7.500,00
39	Rua Bandeirante Sampaio Soares - Morumbi, São Paulo - SP, -23.609672, -46.712211	Rogério Gonçalves de Oliveira / (17) 3042-1557	1,00	700.000,00	725,00	1,00	1,00	1,00	674,00	ZER-1	1,0	0,50	Sul	965,52
40	R. Casa do Ator, 545 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	Taiyo Imóveis SP / (11) 99664-0188	1,00	50.000.000,00	3.000,00	2,00	2,00	1,00	1.134,00	ZM	2,0	0,70	Sul	16.666,67
41	Rua Cavazzola, 62 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	LOPES STILLO / (11) 93732-1045	1,00	1.378.000,00	176,00	2,00	1,00	1,00	1.081,00	ZM	2,0	0,85	Sul	7.829,55
42	R. Alvorada, 1491 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, -23.595887, -46.682553	Denize Marin / (11) 2741-5050	1,00	3.200.000,00	200,00	2,00	1,00	1,00	953,00	ZM	2,0	0,85	Sul	16.000,00
43	R. Pedro Teixeira, 61 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	LOPES PRIME / (11) 3894-1000 / 94449-3237	1,00	1.400.000,00	280,00	2,00	1,00	1,00	1.094,00	ZM	2,0	0,85	Sul	5.000,00
44	R. Henrique de Carvalho, 62 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	Leardi do Brooklin / (11) 93707-8717	1,00	1.300.000,00	280,00	2,00	1,00	1,00	1.108,00	ZM	2,0	0,85	Sul	4.642,86
45	R. Prof. Atilio Innocenti, 1033 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP	PAULO ROBERTO LEARDI FARIA LIMA / (11) 98115-3026	1,00	9.200.000,00	460,00	2,00	1,00	1,00	1.620,00	ZM	2,0	0,85	Sul	20.000,00
46	R. Casa do Ator, 1110 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	Rudner Imóveis / (11) 3862-5153 / (11) 94458-1101	1,00	37.575.000,00	1.503,00	2,00	2,00	1,00	977,00	ZM	2,0	0,70	Sul	25.000,00
47	Rua Quatá, 283 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	Cíntia Maria / (11) 98925-1160	1,00	20.000.000,00	1.200,00	2,00	1,00	1,00	1.137,00	ZM	2,0	0,70	Sul	16.666,67

48	R. Quatá, 1060 - Vila Olímpia, São Paulo - SP	EXE Empreendimentos / (11) 96652-3020	1,00	8.360.000,00	418,00	2,00	2,00	1,00	919,00	ZM	2,0	0,85	Sul	20.000,00
----	---	---	------	--------------	--------	------	------	------	--------	----	-----	------	-----	-----------

Evento	1 = Oferta	2 = transação	código alocado
Topografia	1 = aclive/declive	2 = plana	código alocado
Mult. Frente	1 = meio de quadra	2 = esquina/frente p/ 2 ruas	código alocado
Local	Índice fiscal		proxy
Área	Variável independente quantitativo		
Acesso	1 = sem asfalto	2 = com asfalto	dicotômica isolada
CA e TO	Zoneamento SP		proxy
Unitário	Variável dependente		

ELEMENTO 01



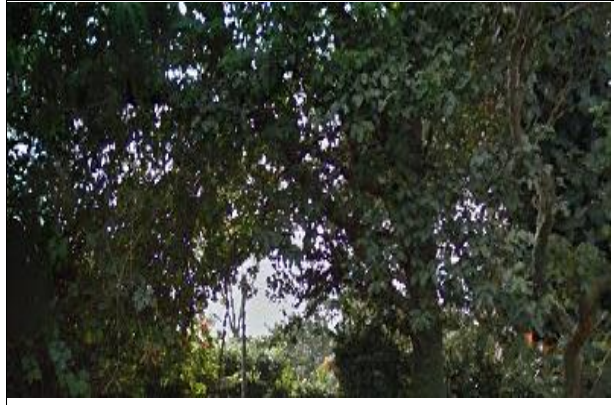
ELEMENTO 02



ELEMENTO 03



ELEMENTO 04



ELEMENTO 05



ELEMENTO 06



ELEMENTO 07



ELEMENTO 08



ELEMENTO 09



ELEMENTO 10



ELEMENTO 11



ELEMENTO 12



ELEMENTO 13



ELEMENTO 14



ELEMENTO 15



ELEMENTO 16



ELEMENTO 17



ELEMENTO 18



ELEMENTO 19



ELEMENTO 20



ELEMENTO 21



ELEMENTO 22



ELEMENTO 23



ELEMENTO 24



ELEMENTO 25



ELEMENTO 26



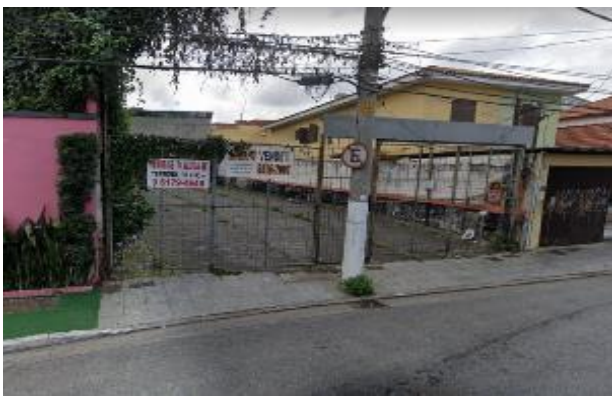
ELEMENTO 27



ELEMENTO 28



ELEMENTO 29



ELEMENTO 30



ELEMENTO 31



ELEMENTO 32



ELEMENTO 33



ELEMENTO 34



ELEMENTO 35



ELEMENTO 36



ELEMENTO 37



ELEMENTO 38



ELEMENTO 39



ELEMENTO 40



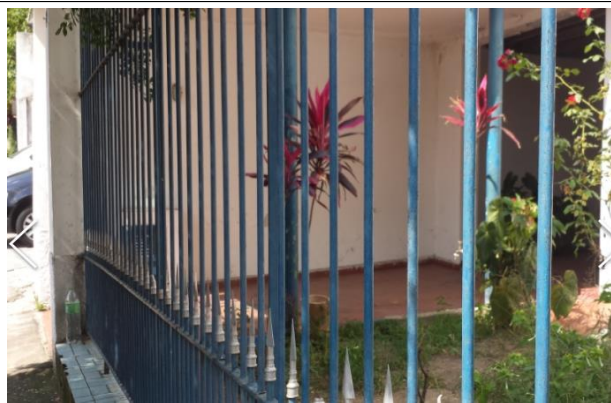
ELEMENTO 41



ELEMENTO 42



ELEMENTO 43



ELEMENTO 44



ELEMENTO 45



ELEMENTO 46



ELEMENTO 47



ELEMENTO 48

