

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE - ENGENHEIRO CIVIL -  
CREA: 060044470-3 - ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO  
TRABALHO N° 3.042, MEMBRO TITULAR DO IBAPE- INSTITUTO  
BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA -  
N° 347, PERITO JUDICIAL NOMEADO E DEVIDAMENTE  
COMPROMISSADO NOS AUTOS - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO  
EXTRAJUDICIAL - ORDEM: 719/06 "REQUERENTE": BANCO  
BRADESCO S/A " REQUERIDOS": ESCOLA DE EDUCAÇÃO  
INFANTIL MENINO MALUQUINHO LTDA e outro(s)  
DILIGÊNCIAS E VISTORIAS - ENTREVISTAS E PESQUISAS -  
ANÁLISES E ESTUDOS - VEM APRESENTAR O RESULTADO DE  
SEU TRABALHO CONSUBSTANCIADO NO SEGUINTE:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



2  
74  
P

**I - SÍNTESE DO FEITO**

NATUREZA : AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO  
EXTRAJUDICIAL  
REQUERENTE : BANCO BRADESCO S/A  
REQUERIDOS : ESCOLA DE EDUCAÇÃO INFANTIL MENINO  
MALUQUINHO LTDA e outro(s)  
ORDEM : 719/06  
PERITO DO JUÍZO : Eng. MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE

**II.- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

A avaliação em tela deverá ter as seguintes finalidades precípuas:

II - CONCEITOS BÁSICOS

III - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO

IV - DA AVALIAÇÃO

IV.1- Métodos Adotados

IV.2- Conceitos Gerais

IV.3 - Pesquisas de Valores Imobiliários

IV.4 - Cálculo do valor do terreno

IV.5 - Cálculo do Valor da Construção

IV.6 - Cálculo do Valor Final do Imóvel

IV.7 - Cálculo do Valor da Parte Ideal

V. - ENCERRAMENTO

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495





## II- CONCEITOS BÁSICOS

No transcorrer deste trabalho, serão utilizados os critérios evidenciados nas "Normas para Avaliações" adotados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, do qual este signatário é Membro Titular.

Valor de mercado: é o valor pelo qual se realizaria uma transação de venda e compra espontaneamente entre as partes desejosas mas não obrigadas, ambas perfeitamente conhecedoras dos bens em avaliação e do mercado, como bem explica o Engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em sua tese apresentada no 1 Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações, assim resumindo na parte referente a noção de valor e preço:

"Evidentemente, não pode haver uma definição precisa de que seja valor, eis que é ele resultante de muitos fatores na maior parte das vezes de origem psicológica. Fundamentalmente, porém, é ele dado por venda feita entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades econômicas da coisa negociada".

Entre as inúmeras espécies de valor: valor estimativo - valor para alguém - valor histórico - valor de mercado, Tc, interessa em avaliação o valor de mercado que é admitido como o que resulta da livre ação da lei de oferta e da procura.

A tradução em dinheiro, do valor, é o preço.

Aos terrenos, o preço é fixado em relação aos dados disponíveis de ofertas e de transações, aí se incluindo também a capacidade do terreno em receber construções, que é o seu fim fundamental.

Vejamos agora alguns conceitos importantes e definições encontradas na Norma Brasileira nº 502 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

Avaliação : É a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre um imóvel.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495





4 76  
P

Lote : É uma porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitado de imediato, para fins urbanos.

Método Comparativo: É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

Benfeitoria: É qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, fratura, dano ou modificação.

Vistoria: É, para fins desta Norma e exame circunstanciado a conseqüente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação.

### III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

**LOCALIZAÇÃO : - RUA SÃO JOSÉ N° 348 - BAIRRO CENTRO - PIRACICABA/SP**

Conforme Matrícula n° 11.226 1° Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, às fls. 33 dos autos tem-se :

" O prédio compreendendo casa, terreno e quintal, situado nesta cidade, à Rua São José, sob n° 348, medindo nove metros e dez centímetros de frente, por quarenta e cinco metros em ambos os lados, da frente aos fundos, com a área de 409,50 m<sup>2</sup>, dividindo de um lado com Jayme de Andrade Algodoal, ou sucessores, de outro lado com o prédio n° 334, e nos fundos , com sucessores do Dr. Francisco Morato".

Em diligencia e vistoria ao imóvel avaliando constatou-se que o mesmo vem sendo reformado, estando atualmente com contra-piso cimentado, laje de forro e paredes vem sendo rebocadas.

A localização do imóvel avaliando é na área central da cidade.

Local com todos os melhoramentos públicos urbanos.

Está cadastrado n Prefeitura Municipal de Piracicaba no Setor 05 - Quadra 101 - Lote 49.

Anexou-se copia de Boletim de Cadastro Imobiliário obtido junto a Prefeitura Municipal de Piracicaba, como também a quadra de localização do imóvel avaliando.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495





4 <sup>26</sup>  
P

Lote : É uma porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitado de imediato, para fins urbanos.

Método Comparativo: É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

Benfeitoria: É qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, fratura, dano ou modificação.

Vistoria: É, para fins desta Norma e exame circunstanciado a conseqüente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação.

### III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

**LOCALIZAÇÃO : - RUA SÃO JOSÉ N° 348 - BAIRRO CENTRO - PIRACICABA/SP**

Conforme Matrícula n° 11.226 1° Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, às fls. 33 dos autos tem-se :

" O prédio compreendendo casa, terreno e quintal, situado nesta cidade, à Rua São José, sob n° 348, medindo nove metros e dez centímetros de frente, por quarenta e cinco metros em ambos os lados, da frente aos fundos, com a área de 409,50 m<sup>2</sup>, dividindo de um lado com Jayme de Andrade Algodoal, ou sucessores, de outro lado com o prédio n° 334, e nos fundos , com sucessores do Dr. Francisco Morato".

Em diligencia e vistoria ao imóvel avaliando constatou-se que o mesmo vem sendo reformado, estando atualmente com contra-piso cimentado, laje de forro e paredes vem sendo rebocadas.

A localização do imóvel avaliando é na área central da cidade.

Local com todos os melhoramentos públicos urbanos.

Está cadastrado n Prefeitura Municipal de Piracicaba no Setor 05 - Quadra 101 - Lote 49.

Anexou-se copia de Boletim de Cadastro Imobiliário obtido junto a Prefeitura Municipal de Piracicaba, como também a quadra de localização do imóvel avaliando.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495





Handwritten marks: a checkmark and a stylized signature.

FOTOGRAFIAS ILUSTRAM PARCIAL E EXTERNAMENTE A FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO DESTACANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E O SEU ENTORNO.



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495





6 78  
/ 2



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



776  
P



#### IV. - DA AVALIAÇÃO

##### IV.1 - Métodos Adotados

IV.1A - Método Comparativo de dados de Mercado para Apuração do Valor do Terreno.

IV.1B - ESTUDO - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - VERSÃO 2006- para cálculo do Valor das Edificações

##### IV.2 - Conceitos Gerais

Embora não pretendendo enveredar pelo campo de definições abstratas, não podemos deixar de examinar, mesmo superficialmente, a conceituação básica, indispensável ao nosso mútuo entendimento e que nos permitirá atingir nossa finalidade. De modo muito simples, mesmo pecando quanto ao rigor, podemos dizer que : "avaliar é medir o valor". O valor é uma grandeza e como tal, suscetível de ser medido. Por

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495





sua vez, "medir é comparar". Daí inferimos que a avaliação é a determinação do valor de uma coisa, obtido por comparação com outras semelhantes.

Alfred D. Bernad diz : "O valor do pão se expressa em necessidade, o valor do diamante resplandecente se traduz em desejo, o valor de uma propriedade imobiliária é, em geral, a expressão de ambos os conceitos". Ele mesmo define o valor como "a expressão de uma necessidade, de um desejo ou de um capricho".

George L. Shmutz define o valor como a "relação entre um desejo exterior e uma pessoa que o deseja".

A primeira Convenção Panamericana de Avaliação realizada em Lima, Peru, adotou em sua resolução nº 20:

- 1º - Que o valor de um imóvel, em dado momento, é único quaisquer que sejam os fins para os quais é avaliado.
- 2º - Este valor é ideal e o objeto de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele.
- 3º - O grau de aproximação de uma avaliação é função direta da finalidade para a qual é efetuado, seja tributário, hipotecário, comercial ou judicial.

O valor da propriedade é único para aquele instante. Não importa que o interessado venda por mais ou menos. A diferença da habilidade para comerciar entre os dois interessados poderá determinar vantagem de um sobre o outro, mas isto nada tem a ver com o valor real do imóvel. Se ambos tivessem a mesma habilidade, o valor do acordo, por certo estaria muito próximo do real. As "Normas para Avaliações de Imóveis" - do IBAPE define o conceito de valor como sendo o "valor pelo qual se realizaria uma transação de compra entre as partes

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



9 81  
P

desejosas, mas não obrigadas a transacionar, ambas perfeitas conhecedoras do imóvel e do mercado, e admitindo prazo razoável para se encontrarem".

O Engenheiro Murilo Pessoa, em seu artigo "Técnica de elaboração de laudos e fontes de informações para o avaliador", diz o seguinte:

"...os critérios, técnicas e fórmulas de avaliações e perícias vem sendo estudadas e testadas desde longa data em uma pesquisa intensiva e permanente e continuamente aperfeiçoada a metodologia empregada. Os fundamentos das técnicas de avaliações e perícias estão de certo modo sedimentado, havendo discrepâncias quanto ao melhor resultado dos diferentes processos, métodos ou sistemas; para casos típicos atualmente não fazem mais sentido os debates já ultrapassados na prática e portanto estas dúvidas não devem aparecer no confronto dos laudos sobre um mesmo objeto.

É do conhecimento geral que a avaliação imobiliária não é um ciência exata; não possui fórmulas matemáticas pelas quais se possa dizer do exato valor de cada imóvel naquele instante; para cada imóvel um estudo, um critério a observar, um método, a avaliação imobiliária baseia-se em fatos, acontecimentos, que determinam para cada momento um certo valor para o imóvel influenciando em seu resultado final. Os métodos como o de comparação com os valores de mercado (lei da oferta e da procura), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade são os que mais se aproximam da realidade dos fatos, e também os que mais são utilizados pelos criteriosos peritos-avaliadores, nas diversas circunstâncias apresentadas. Cabe então, exatamente a esses técnicos após as necessárias buscas, exames, pesquisas, coletas, etc., coordenar os elementos e

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495





dados encontrados, estudando-os, analisando-os, comparando-os, para então chegarem a conclusão final do valor compatível para o imóvel em estudo, para aquele momento; sua prática, sua vivência, sua sensibilidade e seus conhecimentos indicarão por diferentes meios como chegar ao valor real da coisa e avaliar com um final satisfatório".

DOS ANAIS DO I CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES EXTRAÍ-SE:

Pesquisa de valores

A pesquisa para determinação do valor básico unitário a ser adotado na avaliação de um terreno deve conter, preferivelmente, elementos da mesma região geo-econômica.

Fonte de informações

Há diversas fontes de informações as quais se pode recorrer para elaboração de uma pesquisa de valores correta, adotaremos nesta avaliação pesquisa junto a conceituadas Organizações Imobiliárias e junto à anúncios classificados.

ANÚNCIOS E OFERTAS

Os elementos extraídos de anúncios e ofertas, de um modo geral, fornecem ao avaliador uma base correta e segura para a adoção do preço básico unitário, pois os mesmos refletem com bastante aproximação as reais tendências do mercado. Tais ofertas são encontráveis:

- nos jornais, em geral em forma de anúncios classificados;
- nas organizações imobiliárias;
- junto a prepostos, no próprio local da oferta.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



#### IV.3- PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS

Critérios de Seleção e Tratamentos de Dados

Seleção: Para seleção de dados procurou-se obter elementos referentes a mesma região geo-econômica.

Valor à Vista: Deságio de 10% nas ofertas para compensar a elasticidade natural das mesmas.

Fator de Transposição—Ftr

Quando se transpõe um certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator de transposição, determinado pela relação:

$$Ftr = I_a / I_p$$

onde:

Ftr = fator de transposição

$I_a$  = índice do local avaliando

$I_p$  = índice do local do elemento pesquisado

Também do Livro de autoria do Engenheiro José Fiker - avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos - Editora Pini - extrai-se o seguinte ensinamento sobre cálculo de Fator de Transposição: "As normas em geral recomendam evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local".

$$0,5 I_p < I_a < 1,5 I_p$$

Média Saneada

Calculados os resultados homogeneizados de todos os elementos da pesquisa, extrai-se a sua média aritmética, a qual, para verificação, aplica-se a média saneada obtida através do descarte dos elementos que se afastam mais de 30% da média aritmética, para mais ou para menos.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495





1284  
P

F.O. = FATOR OFERTA  
F.T. = FATOR TRANSPOSIÇÃO  
V.H. = VALOR HOMOGENEIZADO

Eis o resultados obtidos em nossa pesquisa junto a conceituadas Organizações Imobiliárias considerando-se:

1) Local : Centro  
Fonte : Claudio Bortoletto Imóveis  
Classificados do Jornal de Piracicaba - pag. 1  
Data : 01/03/2011  
Fone : (19) 3447-7200  
Valor : R\$ 320.000,00  
Área : 302,00 m<sup>2</sup>  
F.O. : 0,90  
F.T. : 0,80  
V.H. : R\$ 762,91/m<sup>2</sup>

---

2) Local : Centro  
Fonte : Fatto Imóveis  
Classificados da Gazeta de Piracicaba - pag. 23  
Data : 19/03/2011  
Fone : (19) 3437-8220  
Valor : R\$ 320.000,00  
Área : 300,00 m<sup>2</sup>  
F.O. : 0,90  
F.T. : 0,80  
V.H. : R\$ 768,00/m<sup>2</sup>

---

3) Local : Centro  
Fonte : Ponto Z Imóveis  
Classificados da Gazeta de Piracicaba - pag.26  
Data : 19/03/2011  
Fone : (19) 3434-9898  
Valor : R\$ 450.000,00  
Área : 600,00 m<sup>2</sup>  
F.O. : 0,90  
F.T. : 1,15  
V.H. : R\$ 776,25/m<sup>2</sup>

---

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



---

4) Local : Centro - Rua Tiradentes  
Fonte : Ponto Z Imóveis  
Classificados da Gazeta de Piracicaba - pg.26  
Data : 19/03/2011  
Fone : (19) 3434-9898  
Valor : R\$ 1.300.000,00  
Área : 1.000,00 m<sup>2</sup>  
F.O. : 0,90  
F.T. : 0,70  
V.H. : R\$ 819,00/m<sup>2</sup>

---

5) Local : Rua Regente Feijó próximo ao Extra  
Fonte : Imobiliária Menegalli  
Classificados do Jornal de Piracicaba - pg.4  
Data : 25/03/2011  
Fone : (19) 3426-0030  
Valor : R\$ 260,00  
Área : 175,50 m<sup>2</sup>  
F.O. : 0,90  
F.T. : 0,60  
V.H. : R\$ 800,00/m<sup>2</sup>

---

- 1) = R\$ 762,91 / m<sup>2</sup>
  - 2) = R\$ 768,00 / m<sup>2</sup>
  - 3) = R\$ 776,25 / m<sup>2</sup>
  - 4) = R\$ 819,00 / m<sup>2</sup>
  - 5) = R\$ 800,00 / m<sup>2</sup>
- R\$ 3.926,16 / m<sup>2</sup>

$$m = \frac{R\$ 3.926,16}{5} / m^2 = R\$ 785,23 / m^2$$

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495





O intervalo de confiança está situado entre os valores:

$$\begin{aligned} \text{R\$ } 785,23 / \text{ m}^2 \times 0,7 &= \text{R\$ } 549,60 / \text{ m}^2 \\ \text{R\$ } 785,23 / \text{ m}^2 \times 1,3 &= \text{R\$ } 1.020,79 / \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de R\$ 785,23 / m<sup>2</sup>, representa o valor médio do metro quadrado de terreno na região avalianda.

#### IV.4 - CALCULO DO VALOR DO TERRENO - VT

$$\text{VT} = \text{Área} \times \text{Valor} / \text{ m}^2$$

$$\text{VT} = 409,00 \text{ m}^2 \times 785,23 / \text{ m}^2$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 321.159,07$$

(trezentos e vinte e um mil cento e cinquenta e nove reais e sete centavos )

#### IV.5- CALCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES - VC

Da Tabela de Coeficientes - base R8N - que estabelece os "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP", publicada pelo IBAPE/SP em nov/2006, obtém-se a Classificação e Unitário para a edificação em apreço, enquadrando-se a mesma em : Residencia Padrão Simples- , item 1.2.4 onde o Valor Unitário de acordo com a característica construtiva do imóvel é calculado em 0,912 de R8N, onde o Valor Homogeneizado é 0,912 x R\$ 907,06 / m<sup>2</sup> = R\$ 827,23 /m<sup>2</sup>

O Custo Unitário Básico elaborado mensalmente pelo Sindicato

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, estabelece em março / 2011, para R8N, o valor de R\$ 907,06 / m<sup>2</sup>.

O Cálculo do Valor da Construção será alicerçado na expressão :

$$VC = s \times q \times d$$

Onde :

VC = Valor da Construção  
 S = Área Construída  
 q = Valor do metro quadrado  
 d = fator de adequação a idade e ao estado de conservação

$$d = R + K \times (1-R)$$

R = Coeficiente residucial correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de ROSS / Heidecke ( necessitando de reparos simples a importantes - item f ) e idade aparente de 30 anos

Vida Referencial : Ir = 70 anos

$$\text{Idade em \% da vida referencial} = 30 / 70 = 42 \%$$

$$\text{Resulta } K = 0,469$$

$$d = 0,20 + 0,469 \times (1 - 0,20) = 0,570$$

Assim resulta o seguinte cálculo :

CÁLCULO DO VALOR DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL  
 AVALIANDO:

$$R\$ 827,23 / m^2 \times 0,570 = R\$ 471,52 / m^2$$

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
 RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
 FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495





IV.6 - CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO - VC

$$VC = 247,50 \text{ m}^2 \times R\$ 471,52 /\text{m}^2$$

$$VC = R\$ 116.701,20$$

( cento e dezesseis mil setecentos e um reais e vinte centavos )

IV.5 - CÁLCULO FINAL DO VALOR DO IMÓVEL - VF

$$VF = VT + VC$$

$$VF = R\$ 321.159,07 + R\$ 116.701,20$$

$$VF = R\$ 437.860,27$$

(quatrocentos e trinta e sete mil oitocentos e sessenta reais e vinte e sete centavos )

Obs.: (Valor válido para março de 2011, na fase atual em que se encontra a construção)

IV.6 - CÁLCULO DO VALOR DA PARTE IDEAL

Conforme MANDADO DE REGISTRO DE PENHORA às fls. 55 tem-se :

" PARTE IDEAL REFERENTE A 50% DO PRÉDIO COMPREENDENDO CASA, TERRENO E QUINTAL, SITUADO EM PIRACICABA - SP, À RUA SÃO JOSÉ, SOB N° 348, MEDINDO 9,10 METROS DE FRENTE, POR 45 METROS DE AMBOS OS LADOS, DA FRENTE AOS FUNDOS, COM ÁREA DE 409,50 M<sup>2</sup>, MATRICULADO SOB N° 11.226, DO 1° CRI DE PIRACICABA, pertencente à executada Maria Ligia Brienza Lara".

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



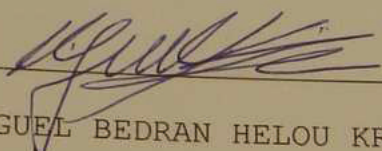
PARTE IDEAL = R\$ 437.860,27 x 50%  
PARTE IDEAL = R\$ 218.930,13  
( duzentos e dezoito mil novecentos e trinta reais e  
treze centavos )

V. - ENCERRAMENTO

V.I Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo que é composto de 17( dezessete ) folhas digitadas e impressas de um único lado, Boletim de Informações Cadastral, "croqui" de localização do imóvel avaliando; estando todas estas peças devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo Perito.

V.II Este Perito se coloca ao inteiro dispor de **Vossa Excelência** para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários .

Piracicaba, 05 de abril de 2.011



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE

Engenheiro Civil

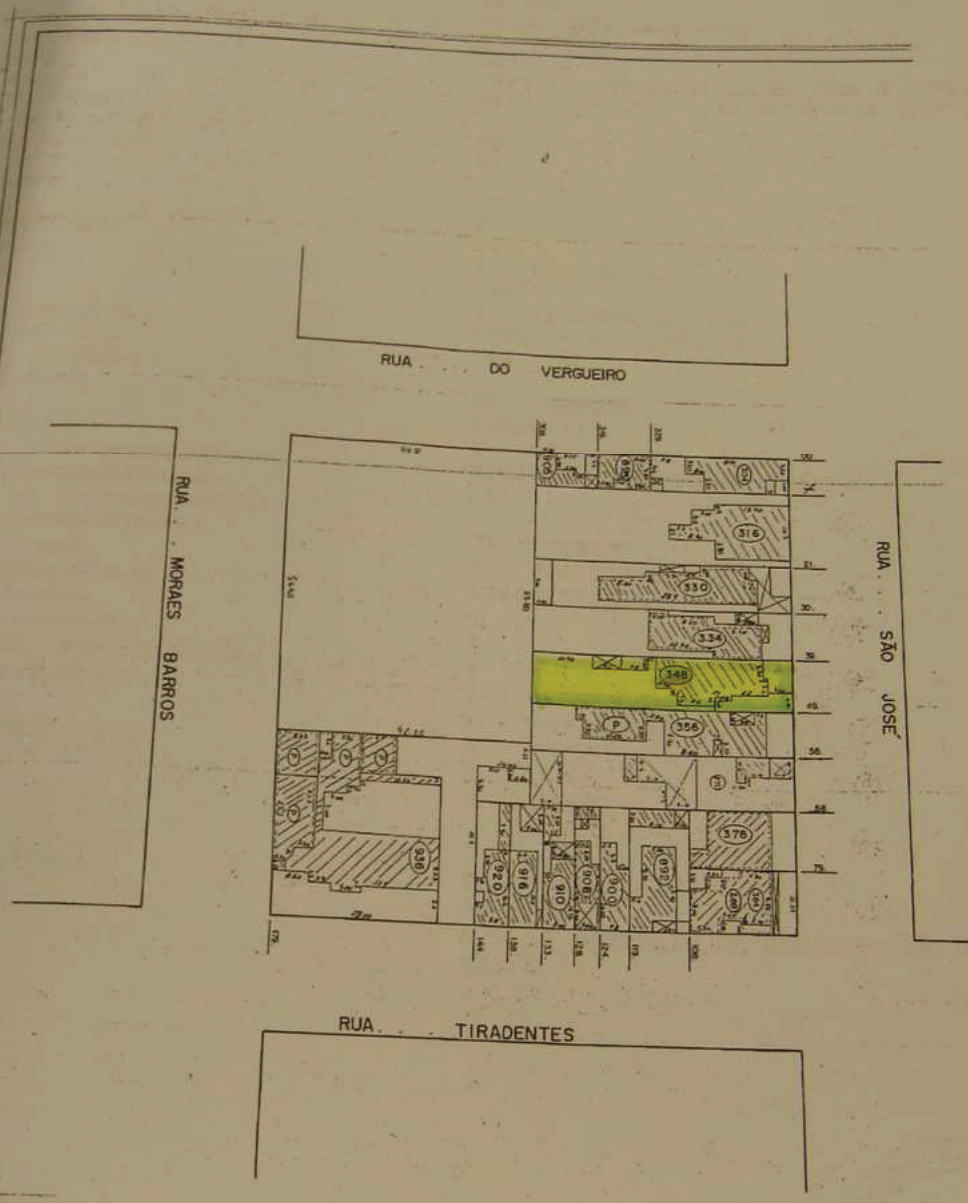
Membro Titular do IBAPE

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP  
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495





90  
p



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PARACATU	
PROJETO	WEL
DATA	05
VALOR	101
PLANO	101
PROJ. Nº	05/93/1.300
PROJ. Nº	101



Município	1 - MUNICIPIO - PIRACICABA
Inscrição Cadastral	127644
Id. Imóvel	01.05.0101.0049.0000
Situação Cadastral	0 - ATIVO
Data do Cadastro	15/04/2002
Proprietário	658022 - MARIA LIGIA BRIENZA E OUTRO
Compromissário	86932 - MARIA LIGIA BRIENZA E SILVIO BRIENZA J.
Destada Principal	10
Destada da Direita	45
Destada da Esquerda	45
Destada de Fundo	10
Área do Terreno	409
Zona Venal	6
Área de Construção	247.5
Uso do Prédio	1 - RESIDENCIA
Unidades	0001
Categoria	4 - RESIDENCIAL BOM
Logradouro Imóvel	13673 - SAO JOSE (RUA)
Número do Imóvel	348
Complemento do Imóvel	
Bairro do Imóvel	24 - CENTRO
CEP do Imóvel	13400-330
Cidade do Imóvel	1 - PIRACICABA
Logradouro p/ Correspondência	22839 - TIRADENTES (RUA)
Número p/ Correspondência	565
Complemento p/ Correspondência	
Bairro p/ Correspondência	24 - CENTRO
Cidade de Entrega	1 - PIRACICABA
CEP p/ Correspondência	13400-760
Pontos Tx. Limpeza	6
Pontos Tx. Iluminacao	1
Pontos Tx. Aux. Pub. Sinistro	2
Condição do Imóvel	2 - ALTERADO
Desconto	0 - NAO POSSUI DESCONTO
Perc. Desconto	0
Ano Desconto	0
Loteamento	0 - Todos
Quadra	
Lote	
Condominio/Edificio	0 - Todos
Requer Carnê?	0 - NÃO
Cartório	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Embeamento	ZEIPC 12

91  
P

