

**MERITISSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVEL DA
COMARCA DE PIRACICABA**

Processo: 1005781-98.2017.8.26.0451

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE - ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060044470-3
- ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO N.º 3.042, MEMBRO TITULAR DO
IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
- N.º 347, PERITO JUDICIAL NOMEADO E DEVIDAMENTE COMPROMISSADO NOS
AUTOS - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIE DE
CONTRATOS - "REQUERENTE" : ESPOLIO DE MARILDA TEREZINHA PORRELI
CUSTODIO "REQUERIDA": MARCIA HELENA CHAUI FAVALLI, tendo
elaborado e entregue em Cartório o Laudo que lhe competia, vem
respeitosamente perante Vossa Excelência, vem respeitosamente
solicitar o levantamento dos seus Honorários Arbitrados e
depositados.**

Nestes Termos

P. Deferimento

Piracicaba, 28 de abril de 2018



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE

Engenheiro Civil

Membro Titular IBAPE.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495

**MERITÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PIRACICABA**

Processo: 1005781-98.2017.8.26.0451

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE - ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060044470-3
- ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO N.º 3.042, MEMBRO TITULAR DO
IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
- N.º 347, PERITO JUDICIAL NOMEADO E DEVIDAMENTE COMPROMISSADO NOS
AUTOS - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIE DE
CONTRATOS - "REQUERENTE" : ESPOLIO DE MARILDA TEREZINHA PORRELI
CUSTODIO "REQUERIDA": MARCIA HELENA CHAUI FAVALLI , APÓS
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

SÍNTESE DO FEITO

NATUREZA : AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : Espolio de Marilda Terezinha Porreli Custodio
REQUERIDOS : Marcia Helena Chaui Favalli
PROCESSO : 1005781-98.2017.8.26.0451
PERITO DO JUÍZO: Eng. Miguel Bedran Helou Kraide

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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 - ENCERRAMENTO

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 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 da 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, ai 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.

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

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495

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 consequente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação.

III - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO : RUA SEBASTIÃO SANTOS DE OLIVEIRA, 255, BAIRRO DOIS CORREGOS, PIRACICABA- SP

CONFORME RESPEITÁVEL DECISÃO DE FLS 77/78 DOS AUTOS O IMÓVEL OBJETO DESSA AVALIAÇÃO É O IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA NÚMERO 63.103 DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP CÓPIA ANEXA ÀS FLS 90/94 DOS AUTOS:

"Um terreno com frente para Rua A, em Piracicaba, constituído por parte do Lote 07 da quadra C, do loteamento Panorama, situado no Bairro Dois Córregos, medindo cinco metros de frente, com igual medidas nos fundos, por vinte e cinco metros da frente aos fundos, de ambos os lados - 5,00 x 25,00 - com a área de 125 metros quadrados confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o terreno de propriedade de Anderson de Lima, do lado esquerdo com o lote nº 08 e nos fundos com o lote nº 16, localizado na quadra completado pelas ruas B, D e Território do Acre, cadastrado na Prefeitura Municipal de Piracicaba em maior área no setor 0053, quadra 0016 e lote 0281 CPD 0123273.3"

"Av-02- Em 14 de agosto de 1997 - CONSTRUÇÃO - Pela escritura de 28/01/1997, livro nº374. Fls 126, do 3º tabelião local, reproduzida por certidão de 04;08;1997, das mesmas notas, foi autorizada a presente averbação a fim de ficar constando que no terreno objeto desta matrícula, foi construído o prédio residencial nº255 da Rua A, com a área construída de 87,32 m², como prova o visto de conclusão nº32165, fornecido pela Prefeitura Municipal de Piracicaba, em 13/01/1997, tendo sido arquivada neste Serviço de Registro, a certidão negativa de debito CND, série G, nº486082, fornecida pelo INSS em 31/01/1997, em comprimento a legislação previdenciária vigente."

De acordo com Inscrição Cadastral da Prefeitura Municipal de Piracicaba e conforme ilustra imagem em anexo a Rua A descrita na matrícula nº63103 do 2º oficial de Registro de Imóveis de

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495

Piracicaba- SP recebeu nomeação de Rua Sebastião Santos de Oliveira, e a numeração concedida ao imóvel foi 255.

Conforme diligencia e vistoria realizada no imóvel em tela, constatou-se que o mesmo é de característica residencial contendo: Dois quartos, um banheiro Social, cozinha, área de serviço, sala e garagem.

Fotografias anexas em nosso Laudo ilustram parcialmente o imóvel avaliado, destacando suas características construtivas e também o seu entorno.

IV.- DA AVALIAÇÃO

IV.1 - Métodos Adotados

IV.1.A - 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 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.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495

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 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 uma 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 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".

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495

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 a 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.

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

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495

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

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

1)Local : Bairro Dois Córregos - TE 0388
Fonte : www.vivareal.com.br
Anunciante: Modelo Imobiliária
Data : 31/03/2018
Fone : (19) 3422-6954
Valor : R\$ 140.000,00
Área : 202,50 m2
F.O. : 0,90
F.T. : 1,00
V.H. : R\$622,22/ m2

2)Local : Bairro Dois Córregos - TE0389
Fonte : www.vivareal.com.br
Anunciante: Modelo Imobiliária
Data : 31/03/2018
Fone : (19) 3422-6954
Valor : R\$ 150.000,00
Área : 213,75 m2
F.O. : 0,90
F.T. : 1,00
V.H. : R\$ 631,58 / m2

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495

3)Local : Jardim Panorama II COD 11341
Fonte : www.pauloimobiliaria.com.br
Anunciante: Paulo Imobiliária
Data : 31/03/2017
Fone : (19) 2105-0555
Valor : R\$ 215.000,00
Área : 300,00 m2
F.O. : 0,90
F.T. : 1,00
V.H. : R\$ 645,00/ m2

4)Local : Dois Córregos TE0015
Fonte : www.vivareal.com.br
Anunciante: Prata Neg. Imobiliarios
Data : 31/03/2018
Fone : (19) 3042-0080
Valor : R\$ 185.000,00
Área : 252,00 m2
F.O. : 0,90
F.T. : 1,00
V.H. : R\$ 660,70 / m2

5)Local : Dois Corregos TE0384
Fonte : www.vivareal.com.br
Anunciante: Modelo Imobiliária
Data : 31/03/2018
Fone : (19) 3422-6954
Valor : R\$ 165.000,00
Área : 233,00 m2
F.O. : 0,90
F.T. : 1,00
V.H. : R\$ 637,33/ m2

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495

Com estes números chega-se a média aritmética m:

1)	=	R\$	622,22	/	m ²
2)	=	R\$	631,58	/	m ²
3)	=	R\$	645,00	/	m ²
4)	=	R\$	660,70	/	m ²
5)	=	R\$	637,33	/	m ²
		R\$	3.196,83	/	m ²

$$m = \frac{\text{R\$ } 3.196,83}{5} / \text{m}^2 = \text{R\$ } 639,36 / \text{m}^2$$

O intervalo de confiança está situado entre os valores 30% para mais ou para menos, ou seja:

$$\begin{aligned} \text{R\$ } 639,36 / \text{m}^2 \times 0,7 &= \text{R\$ } 447,55 / \text{m}^2 \\ \text{R\$ } 639,36 / \text{m}^2 \times 1,3 &= \text{R\$ } 831,17 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de **R\$ 639,36 / m²**, representa o valor médio do metro quadrado de terreno na região avalianda, considerando o imóvel em estudo.

IV.4 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - VT

$$\text{VT} = 125,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 639,36 / \text{m}^2$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 79.920,00$$

(setenta e nove mil novecentos e vinte reais)

IV.5 - CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO - VC

Do Trabalho elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 - revista conforme tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" publicada pelo IBAPE / SP em Nov/2006, com atualização para base R8N a partir de 01/03/2007, obtém-se a Classificação e Unitário para as edificações em apreço, enquadrando-se as mesmas em: Classe 1 - residencial Grupo 1.2.3 - Casa, Padrão Simples, onde o valor

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495

unitário em seu intervalo de valores é calculado como sendo 0,912 do R8N, resultando no valor Homogeneizado igual a 1,056 x R\$ 1337,98 / m² = **R\$ 1412,91 / m²**

O custo unitário básico elaborado mensalmente pelo SINDUSCON-SP - Sindicato da Industria da Construção Civil do Estado de São Paulo, estabelece para Março/2018, para R8N, o valor de **R\$ 1.337,98 m²**

Cálculo da depreciação:

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 - item e) e idade aparente de 18 anos.

Vida Referencial : Ir = 70 anos

$$\text{Idade em \% da vida referencial} = 18/70 = 26 \%$$

$$\text{Resulta } K = 0,685$$

$$d = 0,20 + 0,685 \times (1 - 0,20) = 0,748$$

Assim resulta o seguinte cálculo:

$$VC = \text{Área da construção} \times \text{Custo/m}^2 \times \text{Depreciação}$$

$$VC = \text{área } 87,32 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1412,91/\text{m}^2 \times 0,748$$

$$\text{VC} = \text{R\$ } 92.284,33$$

(noventa e dois mil duzentos e oitenta e quatro reais e trinta e três centavos)

IV.6 - CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO

$$VF = VT + VC$$

$$VF = \text{R\$ } 79.920,00 + \text{R\$ } 92.284,33 = \text{R\$ } 172.204,33$$

$$\text{VF} = \text{R\$ } 172.204,33$$

(cento e setenta e dois mil duzentos e quatro reais e trinta e três centavos)

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/05/2018 às 08:13, sob o número WPAA18700778923. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005781-98.2017.8.26.0451 e código 3BC4FFD.


V- ENCERRAMENTO

VI.1 - Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente Laudo que é composto de 13 (treze) folhas digitalizadas e impressas de um único lado, anexo fotográfico com 9 (nove) folhas; estando todas estas peças devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo Perito.

VI.2 - Este Perito se coloca ao inteiro dispor de **Vossa Excelência** para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

4

Piracicaba, 28 de abril de 2.018

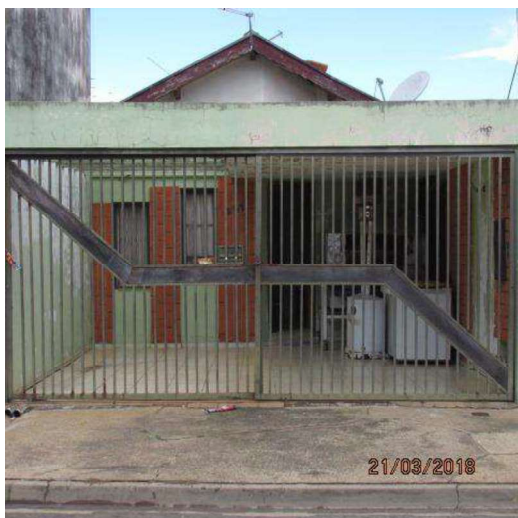


MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE
Engenheiro Civil
Membro Titular do IBAPE

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Fotos 01/02/03/04. Ilustram parcialmente a fachada e entorno do imóvel avaliado.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Fotos 05/06. Ilustram parcialmente a garagem, necessitando de reparos e pintura no teto.



Fotos 07/08. Ilustram parcialmente a garagem, pisos quebrados e cedendo .

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Fotos 9/10 ilustram sala de TV



Fotos 11/12. Ilustram sala de TV, presença de umidade e fissura nas paredes.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Fotos 13/14. Ilustram sala de Jantar.



Presença de umidade nas paredes.

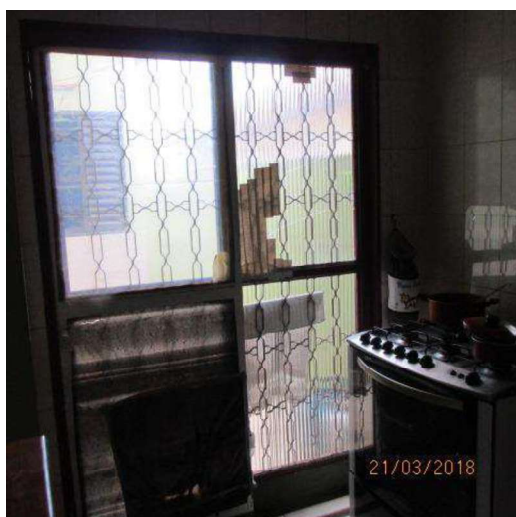


Foto15. Ilustra cozinha, porta faltando vidro.

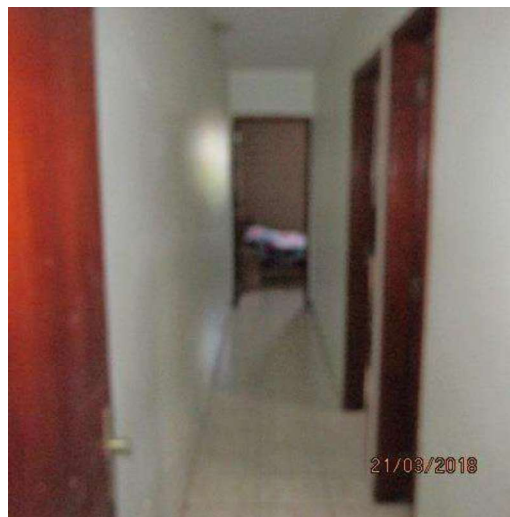


Foto 16. Ilustra porta da cozinha lado externo.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Fotos 17/18. Ilustram parede do corredor com presença de umidade.



Fotos 19/20 ilustram dormitório 2.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Foto 21. ilustra Dormitorio 1.



Foto 22. ilustra banheiro social.



Fotos 23/24. Ilustram parcialmente banheiro Social.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Fotos 25/26 ilustram lavanderia, piso cedendo, necessitando de reparos.



Fotos 27/28. Ilustram parcialmente lavanderia, piso e parede.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Foto 29.illustra Piso da lavanderia.



Foto 30.illustra Parede com trinca.

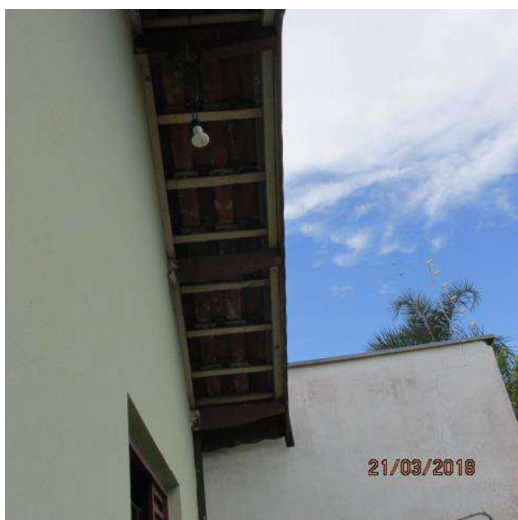


Foto 31 ilustra Vista do Beiral.



Foto 32.illustra fachada do fundo.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Foto33.ilustra localização do imóvel avaliando obtido junto ao Cadastro Técnico da Prefeitura Municipal de Piracicaba.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495