

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA DA
COMARCA DE GARÇA.

P. 0008502-19.2014.8.26.0201

RONALDO SANCHES BRACCIALLI, nomeado perito (fls. 162), nos autos da Ação de Alienação Judicial movida por VICTOR DA SILVA DE DEUS em face de ANA CLAUDIA DA SILVA, em curso por este Juízo, respeitosamente comparece perante Vossa Excelência com a finalidade de apresentar o LAUDO DE AVALIAÇÃO referente ao imóvel objeto da matrícula nº 8.799, contendo 30 laudas.

RESUMO FINAL

Terreno - R\$ 126.362,50 – (CENTO E VINTE E SEIS MIL TREZENTOS E SESENTA E DOIS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).

Benfeitorias - R\$ 193.545,00 – (cento e noventa e três mil quinhentos e quarenta e cinco reais).

TOTAL GERAL (arredondando) = terreno + benfeitorias = R\$ 320.000,00 – (TREZENTOS E VINTE MIL REAIS).

P. E Deferimento.

Garça, 15 de agosto de 2018.

Ronaldo Sanches Braccíalli
CRECI 29.286

P. 0008502-19.2014.8.26.0201

201 FEAR-18-00000000-4 158318 1033 97

- 01 – Solicitante: Juízo da Terceira Vara da Comarca de Garça.
- 02 – Autor: Victor da Silva de Deus
- 03 – Requerida: Ana Cláudia da Silva

Imóvel em destaque vermelho – foto Google.



04 – FINALIDADE: Avaliação visando apurar o valor de mercado do terreno e respectivas benfeitorias do imóvel localizado na Rua Barão do Rio Branco, 1683 – Quadra A – Lote 12 – Bairro São Lucas – 2ª Zona – Matrícula nº 8.799 – do CRI local – Inscrição Municipal nº 005001200. As partes não apresentaram quesitos.

05 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

- Distância aproximada do centro comercial: 2000 m.
- Área territorial: 495,50 m2.
- Aproveitamento da área: 33,00%.
- Área construída tributada: 165,13 m2.
- Valor venal exercício 2018: R\$ 169.020,20.
- Terreno: aterrado, seco e consistente.
- Uso permitido: residencial.
- Vizinhança: residencial.
- Insolação: boa em todos os ângulos.
- Risco de inundação: não há.
- Tráfego local: baixo – mão dupla de direção.
- Poluição sonora ou ambiental: não há.

- Segurança Pública: normal sem ocorrências relevantes.
- Fatores depreciativos nas imediações: não há.

06 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: região servida por todos os melhoramos públicos, sem exceção: rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, galerias de captação de águas pluviais, serviço de coleta de lixo, iluminação pública, pavimentação, guias/sarjetas, traçado da via pública retilíneo com dupla mão de direção sentido bairro/centro, transporte público coletivo nas imediações, etc.

07 - ZONEAMENTO: a região onde se localiza o imóvel é densamente povoada, conforme se observa pela foto área extraída da foto satélite Google Earth, predominando construções de baixo e médio padrão.

08 - ESCLARECIMENTOS NECESSÁRIOS

O terreno em referência descrito no cadastro 0035001200 (tela em anexo), fica no nível inferior ao meio fio da calçada, sendo que foi aterrado para edificar a construção, conforme se observa pelas fotos 52 e 53 referente ao terreno vizinho.

09 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na última quadra da Rua Barão do Rio Branco no Bairro denominado Jardim São Lucas. Na lateral direita da Rua sentido centro/bairro, não existem edificações, apenas área nua (rural e área de expansão urbana), inserida na malha urbana do Município de Garça (vide fotos 54 e 55), formada na sua maioria por construções de padrão baixo e algumas médias.

O Bairro Jardim São Lucas é predominante residencial e o medida dos lotes segue o padrão de 250,00 m2.

Nas imediações existem algumas empresas como a Max Loren, Mac Trônic e Indústria de Grampos Darna, oficinas e pequeno comércio, próximos a saída para o Município de Álvaro de Carvalho.

A mobilidade urbana é boa e com fácil acesso a todos os bairros da cidade, utilizando como meio a Rua Coronel Joaquim Piza.

10 – PRESSUPOSTOS

O laudo é apresentado resumidamente de conformidade com a norma NBR 14653-3.

1868

para realização do trabalho foram adotados os seguintes procedimentos técnicos:

- Vistoria no imóvel, coleta de dados e características gerais do local, consulta no Departamento de Cadastro de Imóvel da Prefeitura de Garça, pesquisas junto as imobiliárias credenciadas pelo CRECI nesta cidade, abaixo relacionadas, fim de constatar o valor do m2 do terreno praticados na região.

- a) – **Imobiliária Marques – fone 3406.1660**
- b) – **Corazza Imóveis – fone 3406.2871**
- c) – **O Corretor on line – fone 3737.0776**
- d) – **Ferreira Imóveis – fone 3737.0302**
- e) – **Perez Imóveis – fone 3406.1880**
- f) – **Imobiliária Residência – fone 3471 0795**

Não foi possível avaliar o valor do metro quadrado do terreno utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado, observando os preceitos da norma NBR 14651-2, haja vista a escassez de dados e elementos seguros, portanto, em substituição buscamos informações junto ao mercado imobiliário local.

VALOR DO M2 DO TERRENO (média na região dos últimos 12 meses).

Os imóveis localizados no Jardim São Lucas possuem baixa valorização se comparado com outros bairros na cidade. É fato notório principalmente no mercado imobiliário local, a falta de liquidez e demora para alienação dos imóveis situados nessa região, lembrando que os vendedores raramente conseguem vendê-los pelos valores pretendidos.

Aliado a todos esses fatores, obrigatório reconhecer que a crise financeira afetou diretamente o mercado imobiliário, derrubando os preços e aumentando sobremaneira o número de ofertas.

Apesar dos fatores já apontados, na região dificilmente se encontra ofertas com valores inferiores aos aqui apresentados.

Após essas breves considerações temos conhecimento que nos últimos 12 meses, alguns terrenos foram negociados nas Quadras A e B, sendo que o valor do m2 tem oscilado entre R\$ 250,00 - (duzentos reais) a R\$ 300,00 – (trezentos reais), dependendo da quadra e condições de pagamento.

Dessa maneira, ante a falta de outros dados mais seguros e confiantes, optamos por adotar o valor médio por ser o mais justo, portanto, R\$ 275,00 – (duzentos e setenta e cinco reais).

➤ **ÁREA TERRITORIAL DE 459,50 M2 X R\$ 275,00 = R\$ 126.362,50 – (CENTO E VINTE E SEIS MIL TREZENTOS E SESENTA E DOIS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).**

Relativamente as benfeitorias (construção), considerando as condições atuais de uso e conservação do imóvel, material empregado, acabamento, arquitetura, entre outros elementos, considerando que temos fontes seguras em relação ao custo do m2 da área construída (publicações especializadas - CUB - Pini), optamos por calcular a depreciação das benfeitorias utilizando o critério do método de Ross-Heidecke.

Quanto as benfeitorias existentes encontramos a seguinte situação:

01 - A área edificada tributada pela municipalidade é de 165,13 m2, conforme se verifica pela cópia da planta baixa em anexo. Área pendente de regularização de 31,87 m2.

11 - DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS:

- Trata-se de construção de alvenaria, telhado de duas águas, coberta com telheiro de barro sobre madeira aparelhada (seguindo o padrão construtivo normal para imóveis dessa natureza), contendo os seguintes cômodos:

- **Corpo principal:** 03 quartos (sendo 01 apto) – 01 sala – banheiro social – 01 cozinha e garagem.
- **Fundos (edícula):** área de serviço coberta – 01 quarto de despejo – 01 banheiro – área coberta (lazer) com churrasqueira.
- **Acabamento corpo principal:** – forro laje pré-moldada - paredes rebocadas interna e externamente com pintura a base tinta PVA - acabamento com gesso - piso cerâmico em todas as dependências - portas e batentes de madeira envernizada - esquadrias e venezianas metálicas com vidro - dois quartos com porta balcão metálica com vidros - banheiro do apto com box de vidro temperado, louças e metais padrão econômico e paredes revestidas de azulejos até o teto - banheiro social que serve dois quartos com box de vidro temperado, louças e metais padrão econômico e paredes revestidas de

azulejos até o teto - cozinha com paredes revestidas com azulejo até o teto com pia e bancada de granito com cuba em inox e porta de correr metálica de duas folhas com vidro - garagem para dois veículos com telhado de madeira aparelhada aparente e coberta com telhas de barro - frente com dois portões metálicos.

- > Área nos fundos: piso cerâmico - com forro de madeira no quarto de despejo, área de serviço e banheiro - entre o corpo principal e a edícula cobertura de madeira aparelhada aparente coberta com telhas de barro, contendo uma churrasqueira de tijolos aparentes, pia com cuba de inox e bancada de granito - banheiro com paredes revestidas com azulejo até o teto, louças e metais padrão econômico, forro de madeira - porta de vidro temperado que dá acesso ao quintal e sem escada - terreno fechado e murado.

O imóvel nas atuais condições, considerando a qualidade dos materiais empregados na época da construção, estado de uso e conservação, pode ser classificado como padrão médio de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação foi classificado na letra "E" "reparos simples", uma vez que não observamos danos de natureza estrutural, salvo parte do piso da garagem e também do corredor lateral danificados em decorrência do aterro existente. Pintura com alguns pontos de desgastes e reboco danificado, necessitando de reparos simples.

Considerando as condições das benfeitorias; considerando que de acordo com as informações contidas nos Dados Cadastrais fornecidos pelo Departamento de Rendas da PMG, as benfeitorias foram realizadas em 03 etapas distintas, ou seja: 125,95 m2 em 1995; 37,07 m2 em 1999 e 58,06 m2 em 2006.

Para efeito de cálculo de depreciação, optamos por fazer a média aritmética das três etapas da construção das benfeitorias, ou seja, será considerado o ano 2000.

De acordo com a Revista Construção edição eletrônica julho (última edição) a Tabela CUB o custo global (material + mão de obra + encargos) para construções dessa natureza (R1-N - projeto de residência unifamiliar padrão normal) é de R\$ 1.664,29 - (mil seiscentos e sessenta e quatro reais e vinte e nove centavos) o m2.

389 R

Boletim Econômico - Julho de 2018

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

| Data | Global | | | Mão-de-obra | | | Material | | | Administrativo | | | | | | |
|--------|--------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|----------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------|------|------|------|
| | Índice | Variação (%) | | Índice | Variação (%) | | Índice | Variação (%) | | Índice | Variação (%) | | | | | |
| | | Mês | Ano 12 meses | | Mês | Ano 12 meses | | Mês | Ano 12 meses | | Mês | Ano 12 meses | | | | |
| jul17 | 189,56 | 0,03 | 1,72 | 1,98 | 232,82 | 0,00 | 2,83 | 2,79 | 141,18 | 0,03 | 0,18 | 0,35 | 229,77 | 0,78 | 3,47 | 3,92 |
| ago17 | 189,80 | 0,13 | 1,64 | 2,08 | 233,07 | 0,19 | 2,72 | 2,89 | 141,10 | -0,06 | 0,10 | 0,27 | 231,83 | 0,00 | 4,40 | 4,50 |
| set17 | 190,29 | 0,26 | 2,11 | 2,12 | 234,01 | 0,41 | 3,14 | 3,15 | 141,14 | 0,03 | 0,13 | 0,14 | 231,83 | 0,00 | 4,40 | 4,50 |
| out17 | 190,66 | 0,19 | 2,31 | 2,27 | 234,01 | 0,00 | 3,14 | 3,15 | 141,01 | 0,55 | 0,68 | 0,67 | 231,83 | 0,00 | 4,40 | 4,50 |
| nov17 | 190,73 | 0,04 | 2,34 | 2,31 | 233,83 | -0,08 | 3,06 | 3,06 | 142,26 | 0,25 | 0,93 | 0,85 | 231,83 | 0,00 | 4,40 | 4,40 |
| dez17 | 191,25 | 0,27 | 2,62 | 2,82 | 234,89 | 0,07 | 3,13 | 3,13 | 143,21 | 0,66 | 1,60 | 1,80 | 231,83 | 0,00 | 4,40 | 4,40 |
| jan18 | 192,00 | 0,38 | 3,39 | 2,97 | 234,89 | 0,00 | 3,38 | 3,33 | 143,84 | 0,44 | 0,44 | 1,89 | 231,83 | 0,00 | 0,00 | 4,40 |
| fev18 | 192,55 | 0,28 | 0,68 | 3,23 | 234,89 | 0,00 | 3,38 | 3,53 | 145,00 | 0,81 | 1,25 | 2,61 | 231,83 | 0,00 | 0,00 | 4,40 |
| mar18 | 192,51 | -0,02 | 0,66 | 3,15 | 234,94 | 0,02 | 0,41 | 3,55 | 144,88 | -0,09 | 1,16 | 2,35 | 231,83 | 0,00 | 0,00 | 4,40 |
| abr18 | 192,84 | 0,22 | 0,88 | 3,51 | 234,94 | 0,00 | 0,41 | 3,55 | 145,78 | 0,63 | 1,80 | 3,35 | 231,83 | 0,00 | 0,00 | 4,40 |
| maio18 | 194,21 | 0,69 | 1,44 | 3,02 | 236,28 | 0,57 | 0,98 | 2,52 | 146,64 | 0,52 | 2,33 | 3,81 | 233,30 | 0,63 | 0,83 | 3,71 |
| jun18 | 195,24 | 0,63 | 2,08 | 3,03 | 237,68 | 0,59 | 1,58 | 2,17 | 147,49 | 0,65 | 2,99 | 4,49 | 236,12 | 1,21 | 1,85 | 3,54 |
| jul18 | 195,90 | 0,34 | 2,43 | 3,35 | 237,06 | 0,12 | 1,70 | 2,29 | 148,59 | 0,75 | 3,78 | 5,25 | 236,34 | 0,09 | 1,94 | 2,86 |

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2018

| | R\$/m² | Participação (%) |
|-------------------------------------|----------|------------------|
| Mão-de-obra (com encargos sociais*) | 832,47 | 51,14 |
| Material | 485,51 | 35,66 |
| Despesas Administrativas | 43,58 | 3,20 |
| Total | 1.361,56 | 100,00 |

(*) Encargos Sociais: 176,42%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2018 em R\$/m²

| | Padrão Baixo | | Padrão Normal | | Padrão Alto | |
|------|--------------|-------|---------------|------|-------------|-------|
| | Custo m² | % mês | Custo m² | %mês | Custo m² | % mês |
| R-1 | 1.341,80 | 0,30 | 1.664,29 | 0,27 | 1.889,12 | 0,31 |
| PP-4 | 1.218,54 | 0,35 | 1.560,52 | 0,31 | 1.592,21 | 0,34 |
| R-8 | 1.159,84 | 0,38 | 1.361,56 | 0,34 | 1.710,22 | 0,36 |
| PIB | 907,64 | 0,29 | 1.319,07 | 0,34 | | |

(*) Conforme Lei 4.281 de 18 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 2.3.5 da NBR 12.721/06.

Custo de construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2018 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP-1Q (residência popular)

| | Padrão Normal | | Padrão Alto | |
|--------|---------------|-------|-------------|-------|
| | Custo m² | % mês | Custo m² | % mês |
| CAL-8 | 1.587,67 | 0,37 | 1.859,77 | 0,35 |
| CSL-8 | 1.358,80 | 0,38 | 1.463,10 | 0,36 |
| CSL-16 | 1.607,97 | 0,38 | 1.944,83 | 0,36 |

O Custo Unitário PINI, para o mesmo tipo de construção estabelece o valor de R\$ 1.826,85 – (mil oitocentos e vinte e seis reais e oitenta e cinco centavos). Para melhor adequação dos valores (custo global da obra), adotaremos a média dos dois valores, portanto, R\$ 1.745,57 – (mil setecentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos).

30/01

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

junho, 2018

| Uso de Edificação | São Paulo - R\$/m² | | | Rio de Janeiro - R\$/m² | | | Vitória - R\$/m² | | |
|--|--------------------|-----------|-------------|-------------------------|-----------|-------------|------------------|-----------|-------------|
| | Global | Materiais | Mão-de-obra | Global | Materiais | Mão-de-obra | Global | Materiais | Mão-de-obra |
| Residencial fino (1) | 2.271,03 | 1.367,45 | 913,57 | 2.292,94 | 1.306,13 | 996,82 | 1.896,96 | 1.294,77 | 722,09 |
| Residencial médio (2) | 1.826,86 | 1.047,86 | 779,01 | 1.836,79 | 994,57 | 842,22 | 1.571,33 | 958,75 | 614,58 |
| Residencial popular (3) | 1.337,29 | 757,50 | 579,79 | 1.404,93 | 779,23 | 625,70 | 1.192,24 | 734,53 | 455,71 |
| Sobrado popular (1) | 1.633,89 | 943,78 | 690,10 | 1.640,13 | 899,23 | 741,90 | 1.398,63 | 852,15 | 538,48 |
| Prédio com elevador fino (4) | 1.903,89 | 1.192,84 | 714,15 | 1.891,21 | 932,85 | 948,36 | 1.604,96 | 905,54 | 699,33 |
| Prédio com elevador padrão médio alto (12) | 1.875,09 | 1.000,19 | 874,87 | 1.857,97 | 1.083,17 | 774,80 | 1.603,25 | 1.026,11 | 577,14 |
| Prédio com elevador médio (10) | 1.849,14 | 1.076,01 | 773,13 | 1.673,89 | 960,53 | 713,16 | 1.499,69 | 1.044,81 | 453,88 |
| Prédio sem elevador médio (5) | 1.617,55 | 950,05 | 657,50 | 1.699,35 | 1.049,91 | 620,44 | 1.443,82 | 923,45 | 520,37 |
| Prédio sem elevador popular (6) | 1.354,10 | 832,89 | 521,22 | 1.379,09 | 699,19 | 709,90 | 1.131,46 | 615,24 | 516,23 |
| Comercial | | | | | | | | | |
| Prédio com elevador fino (7) | 2.084,50 | 1.372,36 | 712,15 | 1.976,45 | 1.203,79 | 772,66 | 1.719,36 | 1.145,96 | 573,39 |
| Prédio sem elevador médio (8) | 1.945,29 | 1.104,91 | 840,38 | 1.952,64 | 1.042,30 | 910,34 | 1.896,02 | 1.025,51 | 870,51 |
| Clínica Veterinária (14) | 1.836,62 | 1.142,29 | 694,36 | 1.813,31 | 1.069,09 | 745,23 | 1.600,85 | 1.070,39 | 530,47 |
| Industrial | | | | | | | | | |
| Galpão de uso geral médio (9) | 1.582,71 | 1.096,10 | 486,61 | 1.579,47 | 1.061,40 | 518,06 | 1.366,19 | 1.011,39 | 364,80 |

Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, contudo, considerando que para imóveis residenciais o tempo máximo de "vida útil" é de 65 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de "vida aparente".

Nessa conformidade, conforme acima explicitado, iremos considerar o ano 2000 como sendo data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja:

Valor A

 Valor B

 Valor X (novo Valor A)

 Resultado

27,60230

Pela tabela de conservação, parte do imóvel o estado do imóvel se enquadra em "reparos simples", portanto, letra "E".

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 24%, ou seja, valor apurado de R\$ 1.745,57 - 32,80% = R\$ 1.173,00 - (mil cento e setenta e três reais) o m2.

isa

Total das benfeitorias = 165,13 m² x R\$ 1.256,81 = R\$ 193.545,00 - (cento e noventa e três mil quinhentos e quarenta e cinco reais).

RESUMO FINAL

Terreno - R\$ 126.362,50 - (CENTO E VINTE E SEIS MIL TREZENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).

Benfeitorias - R\$ 193,545,00 - (cento e noventa e três mil quinhentos e quarenta e cinco reais).

TOTAL GERAL (arredondando) = terreno + benfeitorias = R\$ 320.000,00 - (TREZENTOS E VINTE MIL REAIS).

Garça, 15 de agosto de 2018

Ronaldo Sanches Bracciali
CRECI 29 286

393-P

FICHA CADASTRAL II

Prefeitura Municipal de Garça
Departamento de Rendas Municipais
 Praça Homar Mac Lucca de Oliveira, 100 - CENTRO
 CEP: 44.518-271/0801-35
 Fone: Cadastal: 3343.2018



DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 00350120Z Inscrição: RGM 8.799 Quadra: A Lote: 17 Unidade: 1 Facha: 03 - Anexos
 Substância: NCMAL Partida: 9999 Setor: Lei: Alteração: Valor Venal: 169.020,20

Proprietário: ELIAS DE OLIVEIRA
 CPF/CNPJ: 049.278.041-00 RG/Inscrição: Compromissário(a) ou Co-responsável: RCI/Inscrição:

Nome: ELIAS DE OLIVEIRA
 CPF/CNPJ: 049.278.041-00

Endereço de Correspondência: Logradouro: R BARÃO DO RIO BRANCO, 1683 CEP: 17.001-000
 Bairro: SAO LUCAS UF: SP
 Cidade: GARÇA

Características do Terreno

Area do Terreno: 450,50 Valor Venal: 0,00 Pronunciadas: 0,03 Testada: 10 Lnd. Direito
 Zonamento: 2ª Zona Fração Ideal: 1,00

Característica: Desdobro
 001 - Posse Plena 001 - Sem
 003 - Posse Plena Temp. 001 - Sem
 2000 - TAXA DE INCENDIO 001 - SEM
 0051 - AREA COMERCIAL 001 - URBANIZADA
 1111 - Taxa de Inovação e Combate a 001 - SEM

Característica: Desdobro
 001 - 2m
 002 - 3m
 003 - 4m
 004 - 5m
 005 - 6m
 006 - 7m
 007 - 8m
 008 - 9m
 009 - 10m
 010 - 11m
 011 - 12m
 012 - 13m
 013 - 14m
 014 - 15m
 015 - 16m
 016 - 17m
 017 - 18m
 018 - 19m
 019 - 20m

Características da Edificação

Area Edificada: 80,51 Valor Venal: 189.020,20 Data de Construção:
 Tipo Edificação: Tijolos Fina Area Edif. Total: 165,13
 Característica: Desdobro

Característica: Desdobro
 001 - 10m
 002 - 11m
 003 - 12m
 004 - 13m
 005 - 14m
 006 - 15m
 007 - 16m
 008 - 17m
 009 - 18m
 010 - 19m
 011 - 20m

Características da Edificação

Area Edificada: 78,02 Valor Venal: 169.020,20 Data de Construção:
 Tipo Edificação: Tijolos Fina Area Edif. Total: 95,13
 Característica: Desdobro

Característica: Desdobro
 001 - 10m
 002 - 11m
 003 - 12m
 004 - 13m
 005 - 14m
 006 - 15m
 007 - 16m
 008 - 17m
 009 - 18m
 010 - 19m
 011 - 20m

195f

Álbum fotográfico



Foto 01 – Vista geral frente entrada de veículo e garagem



Foto 02 – Vista geral acesso à garagem



Foto 04 – Detalhe piso danificado garagem



Foto 05 – Vista geral garagem



3077p

Foto 06 – Porta de acesso aos fundos



Foto 07 – Detalhe piso entrada de veículo e garagem



Foto 08 – Vista geral interna portão de acesso



Foto 10 – Vista geral frente



Foto 11 – Vista porta de acesso principal





Foto 13 – Vista interna sala de estar

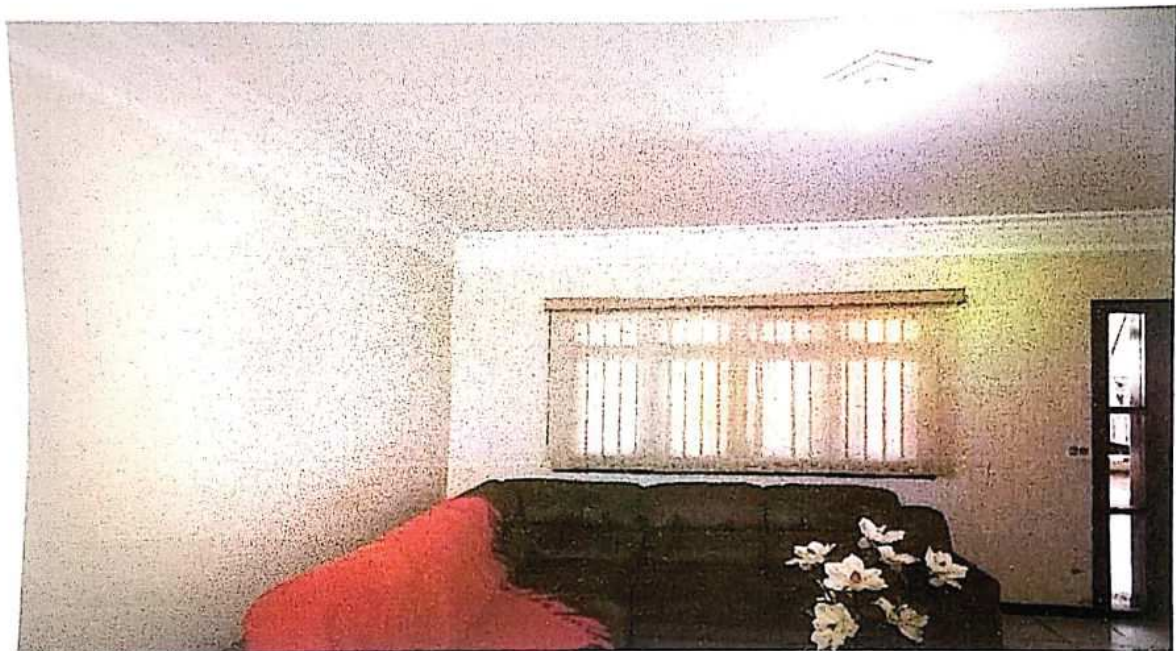


Foto 14 – Vista interna sala de estar





Foto 16 – Porta de acesso ao interior da casa



Foto 17 – Corredor interno





Foto 20 – Vista parcial quarto I





Foto 22 – Vista parcial quarto II



Foto 23 – Vista parcial quarto II



103/4



Foto 25 - Vista parcial poço de iluminação e ventilação quarto II



Foto 26 - Vista parcial banheiro social



Foto 27 - Vista parcial banheiro social

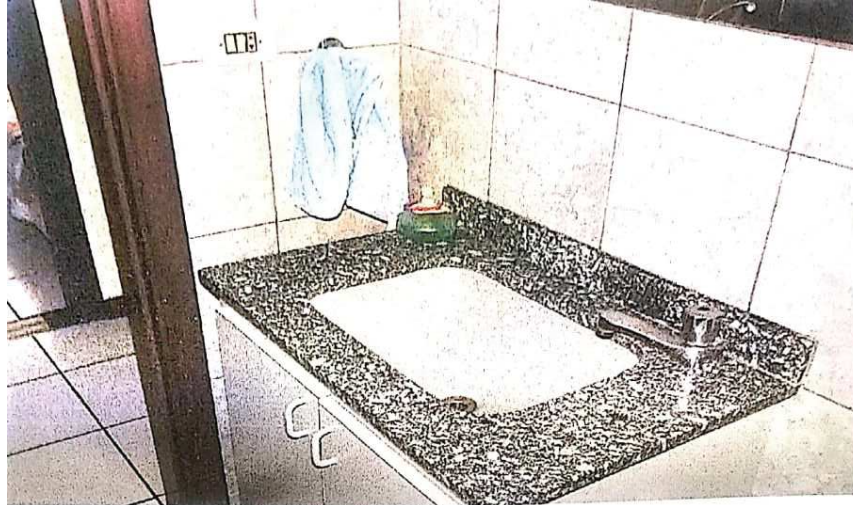


Foto 28 – Vis parcial banheiro social



Foto 29 – Vista parcial quarto III – apto.





Foto 31 – Vista parcial banheiro do apto.



Foto 32 – Vista parcial banheiro apto.



2008



Foto 34 – Detalhe reboco corredor



Foto 35 – Vista parcial cozinha – porta de acesso área dos fundos

202/20



Foto 37 - Porta de acesso à cozinha



Foto 38 - Cobertura área dos fundos



Foto 39 - Parcial área dos fundos



Foto 40 – Lavanderia





Foto 43 – Porta de vidro temperado dando acesso ao quintal

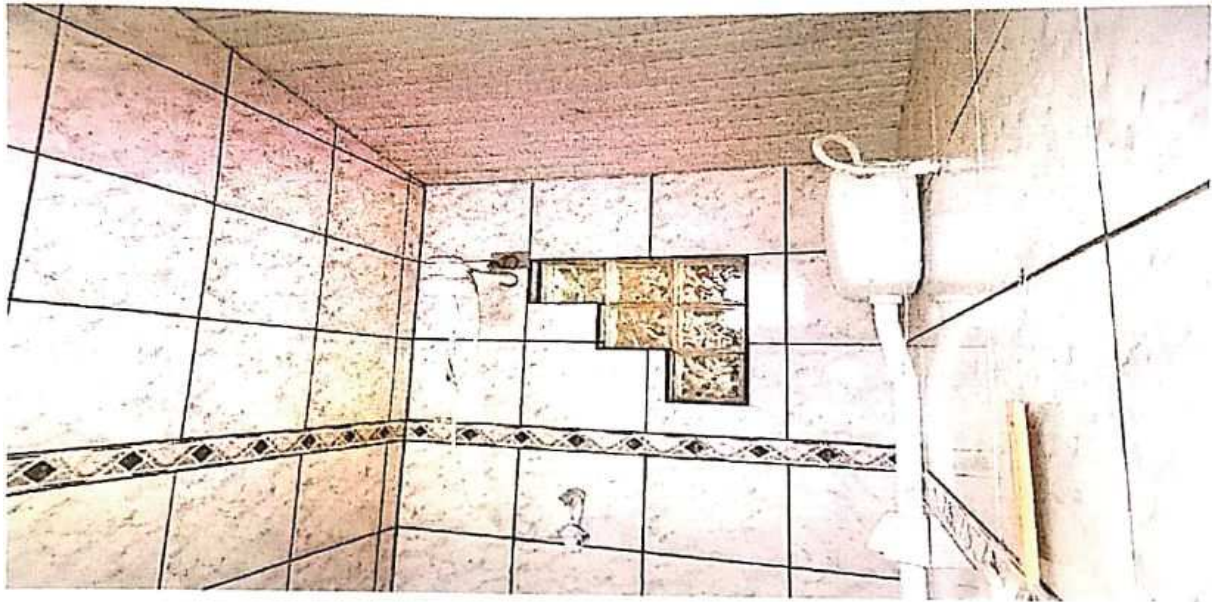


Foto 44 – Parcial banheiro edícula





Foto 46 – Parcial banheiro edícula



Foto 47 – Vista geral fundos



Foto 48 – Vista corredor lateral

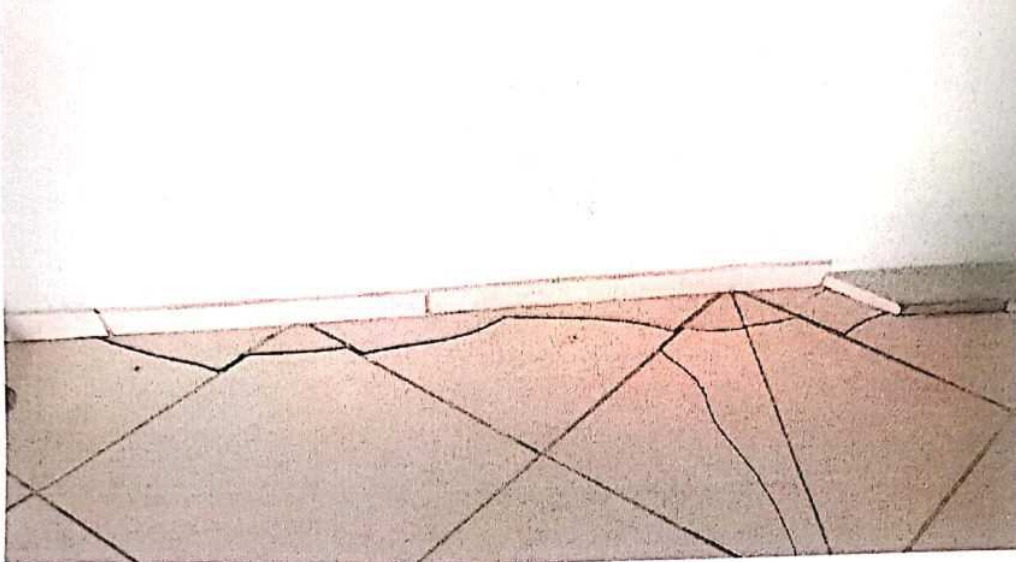
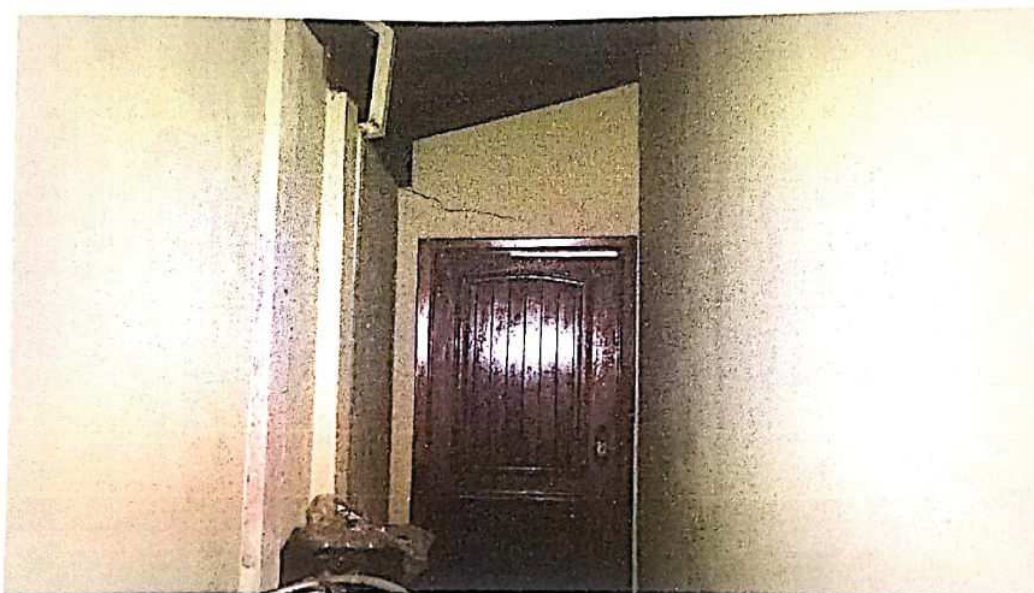


Foto 49 – Detalhe piso do corredor



50 – Porta de acesso aos fundos via garagem



Foto 51 - Quintal



Foto 52 – Vista terreno vizinho em declive em relação ao meio fio



Foto 53 – Vista parcial do terreno vizinho declive

