

**MERITÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PIRACICABA.**

PROCESSO: 1012901-66.2015.8.26.0451

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 DE PROCEDIMENTO COMUM
- PROPRIEDADE , "REQUERENTE": **LEONOR MASCHIETO FORNAZARO e**
outros, "REQUERIDO": **NIVALDO MASCHIETO,** 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) 33017494 / 33017495

SÍNTESE DO FEITO

NATUREZA : AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM - PROPRIEDADE
REQUERENTE : LEONOR MASCHIETO FORNAZARO e outros
REQUERIDOS : NIVALDO MASCHIETO
PROCESSO : **1012901-66.2015.8.26.0451**
PERITO DO JUÍZO : Eng. Miguel Bedran Helou Kraide
AUXILIAR TÉCNICO: Arq. Antonio José Lásaro Aprilanti

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.7 - Cálculo do Valor do Aluguel

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP
FONES: (19) 33017494 / 33017495

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Atendendo a respeitável designação deste Egrégio Juízo às fls. 153/156 dos autos para "**avaliação do imóvel e valor dos aluguéis**", procedemos a esta perícia.

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, 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) 33017494 / 33017495

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 consequente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação.

III - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO: Imóvel localizado na Rua Bolívia, nº 47, no Bairro Vila Prudente, Piracicaba/SP.

Conforme Matrícula nº 58.465 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Piracicaba/SP, fls. 20/23 dos autos, tem-se:

“Prédio sob nº 47 da Rua Bolívia, em Piracicaba, construído sobre o lote de terreno nº 18 da quadra 6, do loteamento denominado Vila Prudente, na distância de mais ou menos 38,00 metros da esquina formada pela Avenida Dois Córregos, contendo a área total de **250,00** metros quadrados, ou sejam, dez metros de frente com igual largura nos fundos, por vinte e cinco metros da frente aos fundos - 10,00 x 25,00 ms - dividindo pela frente com a referida via pública, pelos lados com os lotes 17 e 19, e pelos fundos com o lote 10, todos de Francisco Prudente, localizado na quadra completada pelas Ruas Território do Acre e Argentina.”

OBSERVAÇÕES:

1 - Segundo IPTU anexo aos autos às fls. 57, o imóvel principal encontra-se cadastrado no Cadastro Técnico da Prefeitura Municipal de Piracicaba como: distrito 01, setor 17, quadra 0044, lote 0290, CPD 27788-5 com uma área edificada de **91,47 m2**;

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP
FONES: (19) 33017494 / 33017495**

2 - Segundo IPTU anexo aos autos às fls. 57, o imóvel HC.1 encontra-se cadastrado no Cadastro Técnico da Prefeitura Municipal de Piracicaba como: distrito 01, setor 17, quadra 0044, lote 0282, CPD 105.834-4 com uma área edificada de **37,28 m2**;

3 - A vistoria ao imóvel avaliando foi realizada no dia 27 de julho 2018, na presença do Requerido Sr. Nivaldo Maschieto que reside na casa dos fundos, sendo que a da frente encontra-se desocupada;

4 - Na vistoria realizada no imóvel objeto desta avaliação constatamos a existência de duas edificações residenciais térreas no lote, uma de frente para a via pública e outra nos fundos com entrada por um corredor lateral. O imóvel, segundo matrícula mencionada tem cerca de 22 anos de construção. A casa principal está edificada no alinhamento predial e conta com abrigo para um carro na frente, dois quartos, sala, copa/cozinha e um banheiro. No quintal tem uma cobertura com telhas de fibrocimento que abriga um tanque e serviços. A casa dos fundos conta com uma sala, um quarto e um banheiro. Na frente tem uma cobertura em telhas de fibrocimento que serve de depósito. Ambos os prédios são edificadas em alvenaria de tijolos comuns, contam com laje de forro tipo pré-moldada, piso cerâmico e barra impermeável em cerâmica a meia altura nas áreas molhadas. A cobertura é de telhas cerâmicas sobre madeiramento. O Anexo Fotográfico ilustrativo complementa e demonstra as características construtivas, de acabamento e de conservação do prédio.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – PRÉDIO Nº 47 DA RUA BOLÍVIA**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

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP
FONES: (19) 33017494 / 33017495**

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 n° 20:

1° - Que o valor de um imóvel, em dado momento, é único quaisquer que sejam os fins para os quais é avaliado.

2° - Este valor é ideal e o objeto de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele.

3° - 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”.

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:

$Ftr = l_a / l_p$

onde:

Ftr = fator de transposição

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP
FONES: (19) 33017494 / 33017495

la = índice do local avaliando
 lp = 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. 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

Elemento 1

Local : Bairro Parque Prezotto - Piracicaba/SP
 Data : 31/07/2018
 Anunciante: Imobiliária São Judas - CRECI:8.069
 Fonte : www.imobiliariasjudas.com.br
 Site da Empresa - Ref.: Y59
 Fone : (19) 3301-4500
 Valor : R\$ 110.000,00
 Área : 125,00 m2
 F.O. : 0,90
 F.T. : 1,00
 V.H. : R\$ 792,00 / m2.

Elemento 2

Local : Bairro - Água Branca - Piracicaba/SP
Data : 31/07/2018
Anunciante: Imobiliária São Judas - CRECI:8.069
Fonte : www.imobiliariasjudas.com.br
Site da Empresa - Ref.: R234
Fone : (19) 3301-4500
Valor : R\$ 155.000,00
Área : 200,00 m2
F.O. : 0,90
F.T. : 1,00
V.H. : R\$ 697,50 / m2.

Elemento 3

Local : Bairro - Água Branca - Piracicaba/SP
Data : 31/07/2018
Anunciante: Imobiliária São Judas - CRECI:8.069
Fonte : www.imobiliariasjudas.com.br
Site da Empresa - Ref.: S144
Fone : (19) 3301-4500
Valor : R\$ 128.000,00
Área : 175,00 m2
F.O. : 0,90
F.T. : 1,00
V.H. : R\$ 658,28 / m2.

Elemento 4

Local : Bairro - Água Branca - Piracicaba/SP
Data : 31/07/2018
Anunciante: Imobiliária Menegalli - CRECI:21.362
Fonte : www.imobiliariamenegalli.com.br
Site da Empresa - Ref.: TE 0163
Fone : (19) 3426-0030
Valor : R\$ 110.000,00
Área : 175,00 m2
F.O. : 0,90
F.T. : 1,00
V.H. : R\$ 565,71 / m2.

Elemento 5

Local : Bairro - Água Branca - Piracicaba/SP
 Data : 31/07/2018
 Anunciante: ATO Negócios Imobiliários - CRECI:23.070
 Fonte : www.imobiliariaato.com.br
 Site da Empresa - Ref.: 5561
 Fone : (19) 3401-1100
 Valor : R\$ 248.000,00
 Área : 385,00 m2
 F.O. : 0,90
 F.T. : 1,00
 V.H. : R\$ 579,74 / m2.

Com estes números chega-se a média aritmética m:

1) =	R\$	792,00 / m2
2) =	R\$	697,50 / m2
3) =	R\$	658,28 / m2
4) =	R\$	565,71 / m2
5) =	R\$	579,74 / m2
	R\$	<u>3.293,23 / m2</u>

$$m = \frac{\text{R\$ } 3.293,23 / \text{m}^2}{5} = \text{R\$ } 658,65 / \text{m}^2$$

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

$$\begin{aligned} \text{R\$ } 658,65/\text{m}^2 \times 0,7 &= \text{R\$ } 461,05 / \text{m}^2 \\ \text{R\$ } 658,65/\text{m}^2 \times 1,3 &= \text{R\$ } 856,24 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de **R\$ 658,65 / m2**, representa o valor médio do metro quadrado de terreno na região avalianda.

IV.4 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - VT

$$\text{VT} = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 658,65 \text{ m}^2$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 164.662,50$$

(cento e sessenta e quatro mil, seiscentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos)

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP
FONES: (19) 33017494 / 33017495

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 a edificação em apreço, enquadrando-se a mesma em : Classe 1 - Residencial, Grupo 1.2 - Casa, Padrão Simples - 1.2.4, onde o Valor Unitário em seu intervalo de valores é calculado como sendo 1,200 de R8N, resultando no Valor Homogeneizado igual a $1,200 \times R\$ 1.356,94 / m^2 = R\$ 1.628,33 / m^2$

O Custo Unitário Básico elaborado mensalmente pelo SINDUSCON-SP - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, estabelece para junho/2018, para R8N, o valor de **R\$ 1.356,94 / m2.**

Cálculo da depreciação:

d = fator de adequação a idade e ao estado de conservação

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de ROSS/Heidecke (entre regular e necessitando de reparos simples - item d) e idade aparente de 22 anos.

Vida Referencial : Ir = 70 anos

$$\text{Idade em \% da vida referencial} = 22/70 = 31,43\%$$

Resulta K = 0,725

$$d = 0,20 + 0,725 \times (1 - 0,20)$$

$$d = 0,780$$

Observação:

Considerando-se que uma casa tem frente para via pública e outra trata-se de construção nos fundos, com acesso por um corredor lateral, adotamos para esta uma depreciação de 20%, ou seja, $f=0,80$, assim sendo, resulta no seguinte cálculo:

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

IV.5.1 - VALOR DA CASA DA FRENTE - VC.1

$$VC.1 = \text{Área} \times \text{Custo}/m^2 \times d$$

$$VC.1 = 91,47 m^2 \times R\$ 1.628,33/m^2 \times 0,780$$

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP
FONES: (19) 33017494 / 33017495

VC.1 = R\$ 116.175,80

(cento e dezesseis mil, cento e setenta e cinco reais e oitenta centavos)

IV.5.2 - VALOR DA CASA DOS FUNDOS - VC.2

VC.2 = Área x Custo/m² x d x f

VC.2 = 37,28 m² x R\$ 1.628,33/m² x 0,780 x 0,80

VC.2 = R\$ 37.879,38

(trinta e sete mil, oitocentos e setenta e nove reais e trinta e oito centavos)

VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES

VC = VC.1 + VC.2

VC = R\$ 116.175,80 + R\$ 37.879,40

VC = R\$ 154.055,20

(cento e cinquenta e quatro mil, cinquenta e cinco reais e vinte centavos)

IV.6 - CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL - VF

VF = Valor do terreno + Valor das construções

VF = VT + VC

VC = R\$ 164.662,50 + R\$ 154.055,00

VC = R\$ 318.717,50

(trezentos e dezoito mil, setecentos e dezessete reais e cinquenta centavos)

IV.7 - CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL - VAL

Com base na rentabilidade média empregada para casos de aluguéis de imóveis residenciais com as características do imóvel avaliado, adota-se uma taxa mensal média de 0,3% do valor do imóvel, resultando o seguinte cálculo:

VAL. = R\$ 318.717,50 x 0,3%

VAL. = R\$ 956,15 / mês

VAL. = R\$ 956,15 / mês

(novecentos e cinquenta e seis reais e quinze centavos mensais)

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP
FONES: (19) 33017494 / 33017495**

O Valor do Aluguel contempla a casa da Frente e a do Fundo

OBSERVAÇÃO: VALOR VÁLIDO PARA JUNHO DE 2018

V. - ENCERRAMENTO

V.1 - Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente Laudo que é composto de 14 (quatorze) folhas digitalizadas, anexo fotográfico em 05 (seis) folhas com 12 (doze) fotografias ilustrativas, estando todas estas peças datadas e assinadas digitalmente pelo Perito.

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

Piracicaba, 16 de agosto de 2.018

(ASSINADO ELETRONICAMENTE)
MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE
Engenheiro Civil
Membro Titular do IBAPE

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP
FONES: (19) 33017494 / 33017495

FOTOS – Fl. 1



Foto 01 – Vista ao longo da Rua Bolívia vendo-se o prédio nº 47 indicado à direita na foto bem como o portão de acesso à casa existente nos fundos do terreno.

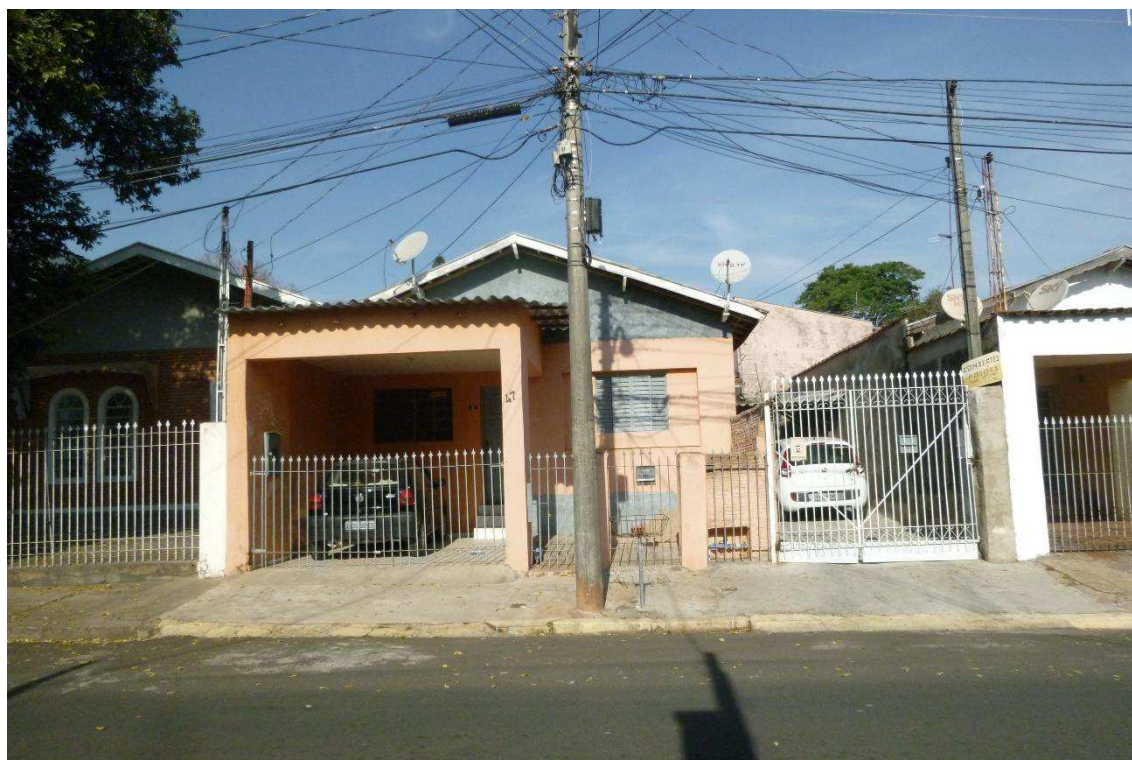


Foto 02 – Vista da fachada frontal do prédio nº 47 da Rua Bolívia e, ao lado direito, o portão de acesso ao imóvel dos fundos do terreno.

FOTOS – Fl. 2



Foto 03 – Vista da cozinha com laje de forro, piso cerâmico comercial e revestimento de azulejos somente na parte da pia em razoável estado de conservação.



Foto 04 – Cobertura simples no quintal nos fundos servindo de área de serviços.

FOTOS – Fl. 3

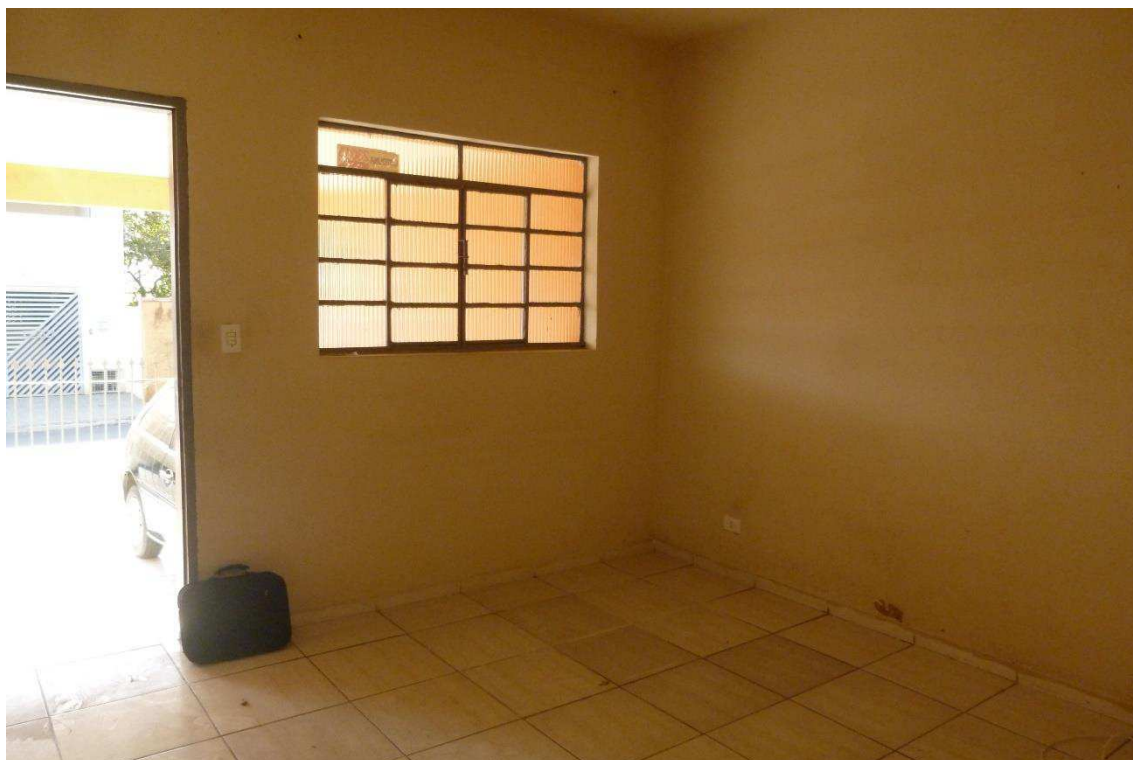


Foto 05 – Vista da sala com laje de forro, piso cerâmico comercial e pintura em razoável estado de conservação.



Foto 06 – Vista de um dos quartos com laje de forro, piso cerâmico e pintura em razoável estado de conservação.



Foto 07 – Vista do único banheiro da casa de acabamento simples, com piso cerâmico e revestimento nas paredes até meia altura.

FOTOS – Fl. 4



Foto 08 – Vista da construção existente nos fundos do terreno que contém uma sala, um quarto e um banheiro.

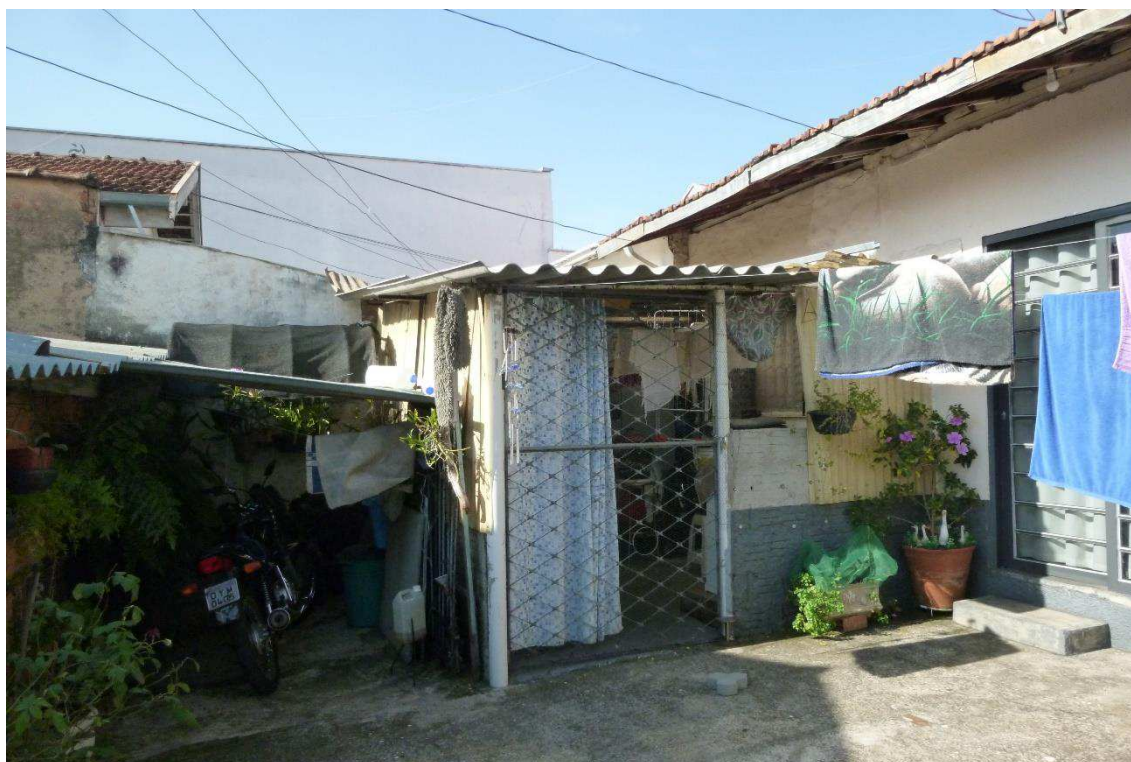


Foto 09 – Vista de um rancho -cobertura-, de acabamento rústico anexo à casa dos fundos.

FOTOS – Fl. 5

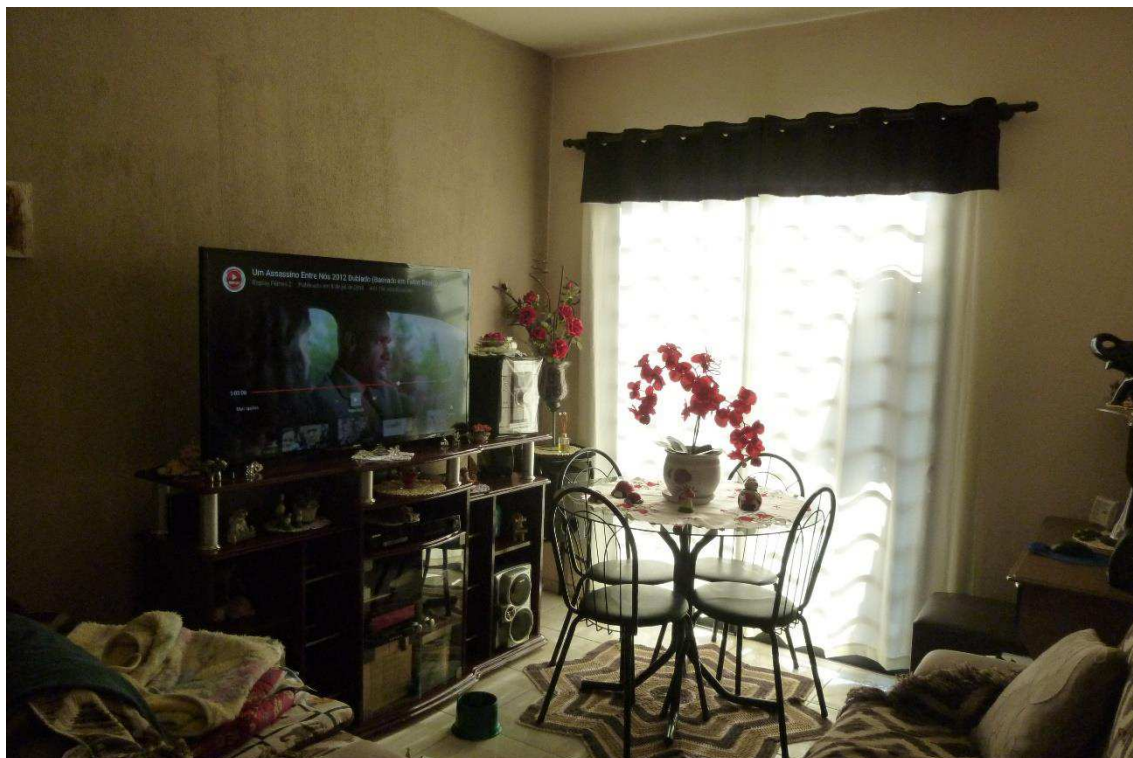


Foto 10 – Vista da sala da casa dos fundos com piso cerâmico e laje de forro, pintura em razoável estado de conservação.



Foto 11 – Vista do único dormitório da casa com piso cerâmico, laje de forro e pintura em razoável estado de conservação.



Foto 12 – Vista do banheiro com piso cerâmico e revestimento nas paredes até meia altura.