

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto:

Processo **0020653-62.2020.8.26.0506**

Parte requerente: **ILDA MISSAKO YUKI GOMES DE SOUZA**

Parte requerida: **WALDOMIRO PINTO**

JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS, Engenheiro Civil CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE-SP n°. 923, perito designado no processo acima, vem respeitosamente apresentar seu **LAUDO PERICIAL**, colocando-se desde já à disposição para eventuais esclarecimentos e ou informações complementares.

Honrado pela nomeação

Ribeirão Preto, 18 de junho de 2024.

José Carlos Spinelli Martins
Engenheiro Civil CREA 060.016148.4
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) n°. 923

LAUDO PERICIAL que faz **JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS**, **Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 923**, perito compromissado no **PROCESSO 0020653-62.2020.8.26.0506**, tendo como parte requerente **ILDA MISSAKO YUKI GOMES DE SOUZA** e como parte requerida **WALDOMIRO PINTO**

I – INTRODUÇÃO

1. O objetivo é **avaliar o imóvel designado nos autos, sob Matrícula 23.481** (termo de penhora inserido nos autos, fls. 98), atendendo respeitável despacho de fls. **128**.

2. O trabalho será baseado em **VISTORIA LOCAL COM TOMADA DE MEDIDAS, EXAME DOS AUTOS, ENTREVISTAS, CONSULTAS À PREFEITURA e PESQUISA DE MERCADO**.

3. Será ilustrado com **ANEXOS e FOTOGRAFIAS**, localizados conforme o Índice abaixo:

<i>I – Introdução</i>	<i>Página 1</i>
<i>II – Descrição do imóvel</i>	<i>Página 2</i>
<i>III – Avaliação do imóvel</i>	<i>Página 4</i>
V – CONCLUSÃO	Página 7
<i>ANEXO 1 – Relação dos imóveis pesquisados</i>	<i>Página 8</i>
<i>ANEXO 2 – Homogeneização e apuração do valor do imóvel</i>	<i>Página 9</i>
<i>ANEXO 3 – Planta aproximada do imóvel</i>	<i>Página 10</i>
<i>FOTOGRAFIAS – Páginas 11 e seguintes</i>	

II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Representação gráfica: Planta do ANEXO 3, localizados conforme Índice.

Representação fotográfica: Fotos 1 a 14, localizadas conforme Índice.

1. NATUREZA:

Terreno urbano, de esquina, contendo no seu interior construções do tipo residencial unifamiliar compostas por um corpo principal e duas edículas adjacentes entre si, nesta cidade e comarca.

2. LOCALIZAÇÃO:

Rua Japurá 1665, esquina com Rua Vila Bela. As duas edículas, adjacentes entre si, possuem portões de acesso individuais, onde estão assinalados, em ambos, o número **1328** pela Rua **Vila Bela**. Bairro Vila Recreio, na prática uma extensão do bairro Ipiranga. Zona oeste da cidade. Região ocupada por residências, de padrões popular a médio, com incidência de comércio, oficinas e estabelecimentos de prestação de serviços nas vias principais. Ponto dotado de todos os melhoramentos públicos. Transporte coletivo pela linha 680. Distante 5.700 metros do centro.

3. TÍTULO DE PROPRIEDADE:

Matrícula 23.481 no 1º. Cartório de Imóveis (autos, fls. 174).
Cadastro Municipal 60.779.

4. DEPENDÊNCIAS (vide planta do ANEXO 3) :

Corpo principal (paredes assinaladas em cor cinza na planta do ANEXO 3): Abrigo, sala, banheiro, dois quartos e cozinha. Tanque no quintal, ao fundo.

Primeira edícula (paredes assinaladas em cor verde-claro na planta do ANEXO 3): Uma cozinha, um quarto e um banheiro.

Segunda edícula (paredes em cor rosa na planta do ANEXO 3): Cozinha, dois quartos e um banheiro. Espaço vazio na frente (área de serviço), como indicado na planta, onde fica o tanque.

5. DIMENSÕES E ÁREAS:

Terreno: 6,00 x 27,50 m, encerrando área de **165,00 m²**.

Construção:

Corpo principal: 68,10 m².

Edículas: 51,26 m².

Área total de construção: **119,36 m²**.

6. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO:

Corpo principal:

Cobertura em telhas de fibrocimento. Forros de laje, sendo que no abrigo não há forro. Paredes da cozinha e do banheiro com azulejos a meia altura. Paredes comuns rebocadas e pintadas. Pisos internos: parte cimentados e parte em cerâmica esmaltada. Pisos externos (quintal): cerâmica esmaltada. Esquadrias externas de ferro perfilado. Frente com muro e portão de ferros redondos verticais, parcialmente cobertos por uma chapa lisa. Portas internas: parte em ferro perfilado, parte em madeira. Instalações elétricas embutidas. No banheiro, uma bacia e um chuveiro. Na cozinha, uma pia com bancada, sem gabinete. Tanque no quintal.

Primeira edícula:

Cobertura em telhas fibrocimento, sem forro. Pisos de cerâmica esmaltada, sendo que no banheiro é apenas cimentado. Paredes da cozinha com azulejos sobre a pia. Paredes do banheiro com azulejos a meia altura. Paredes comuns rebocadas e pintadas. Esquadrias de ferro perfilado. Instalações elétricas embutidas. Tomadas e interruptores do tipo tradicional. No banheiro, uma bacia e um chuveiro; não há lavatório. Na cozinha, uma pia de inox com bancada de granito, sem gabinete.

Segunda edícula:

Cobertura em telhas fibrocimento, sem forro. Pisos de cerâmica esmaltada. Paredes da cozinha com azulejos sobre a pia. Paredes do banheiro com azulejos a meia altura. Paredes comuns rebocadas e pintadas. Esquadrias internas e externas de ferro perfilado. Tomadas e interruptores do tipo tradicional. Na cozinha, uma pia de mármore sintético, sem gabinete. No banheiro, uma bacia, um lavatório e chuveiro. No pequeno espaço descoberto frontal, um tanque. Não há patologias denunciadoras de problemas estruturais.

7. ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

7.1 - Corpo principal:

Paredes com muitas decomposições de revestimento. Remendos sem repintura. Manchas de umidade. Pisos cimentados em decomposição. Pisos dos banheiros com peças de tonalidade diferente. Falta um azulejo no banheiro. Bacia e respectiva caixa acoplada com cores diferentes. Falta a tampa da bacia. Não há patologias denunciadoras de problemas estruturais.

7.2 - Primeira edícula:

Decomposições de revestimento e manchas nas paredes. Manchas nas telhas do teto. Vários pisos quebrados. Faltam alguns azulejos no banheiro. Faltam todos os espelhos das tomadas. Paredinha que sustenta a pia da cozinha sem reboque. Pinturas das paredes externas e internas condenadas, assim como as pinturas das esquadrias. Janelas em mau e estado. Não há patologias denunciadoras de problemas estruturais.

7.3 - Segunda edícula:

Manchas nas paredes. Alguns pisos trincados no banheiro. Bacia do banheiro vazando água. Várias tomadas e interruptores sem seus respectivos espelhos. Pintura externa condenada. Não há patologias denunciadoras de problemas estruturais.

7.4 - Para efeito de depreciação, embora não havendo problemas estruturais mas por outro lado havendo as várias deficiências apontadas nesta descrição, o imóvel avaliado será enquadrado na categoria “requer reparos importantes”, com idade aparente de 20 anos.

III – AVALIAÇÃO

Será realizada pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, sempre o mais recomendado pelo IBAPE quando se dispõe de amostragem suficiente de imóveis negociados para confronto com o que estará sendo avaliado. Tem a vantagem de se basear diretamente no que acontece no mercado imobiliário local, reduzindo o subjetivismo do avaliador.

O processamento é o seguinte:

1 – PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado é realizada procurando-se informações sobre imóveis vendidos ou em oferta (daqui em diante denominados “AMOSTRAS”), que possam ser comparados com o imóvel avaliado (daqui em diante denominado “OBJETO”). A lista das amostras aparece no **ANEXO 1, “RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS”** (localizado conforme Índice), onde se indicam suas respectivas *localizações, valores de negociação, fontes de informação, áreas aproximadas de terreno e construção*.

Os dados da pesquisa de mercado são obtidos através de imobiliárias, corretores, proprietários de imóveis, nos registros da municipalidade, em observações locais e por meio de entrevistas. Algumas informações podem vir incompletas ou inadequadas, obrigando o perito a deduções, complementações e retificações, com base no bom senso, para dar seguimento ao procedimento avaliatório.

2 – HOMOGENEIZAÇÃO E APURAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO:

Constitui-se na aplicação de *fatores* destinados a compensar eventuais diferenças entre as *amostras* e o *objeto*. Aparece no **“ANEXO 2 – HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E APURAÇÃO DO VALOR”**, localizado conforme Índice.

Nas suas diversas linhas e sob as colunas respectivamente correspondentes ao objeto e às amostras, são lançados sucessivamente os seguintes elementos:

Linha 01: VALOR: O preço de negociação de cada amostra, proveniente da pesquisa de mercado, transcrito da **RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS, ANEXO 1**.

Linha 02: NATUREZA: Estágio de negociação, isto é: se negócio concretizado, imóvel em oferta ou imóvel à venda que já recebeu contraproposta de interessado na compra.

Neste último caso, adota-se a média entre o solicitado e a contraproposta, considerando-o como negócio concretizado.

Linha 03: ÍNDICE DE LOCAL (IL) : Número proporcional ao valor do m2 de terreno, em função da localização. Quanto mais valorizado o local do imóvel, maior o seu IL. Os valores de IL são obtidos na Prefeitura e se necessário adaptados em função do mercado.

Linhas 04: ÁREA DO TERRENO (At), do objeto e de cada amostra.

Linha 05: FRENTE DO TERRENO (F), do objeto e de cada amostra.

Linha 06: PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Z): Divisão da área pela frente.

Linha 07: ÁREA DE CONSTRUÇÃO (Ac), do objeto e de cada amostra.

Linha 08: PADRÃO DE CONSTRUÇÃO: Classificação da construção existente, segundo seu porte, sua estrutura e seus materiais de acabamento.

Linha 09: CUSTO/m2 DE CONSTRUÇÃO (Q): Em função do padrão da linha 08, o custo do metro quadrado é obtido por exemplo nas estatísticas do Sinduscon-SP, publicadas mensalmente.

<i>Padrão</i>	<i>Custo/m2</i>
Popular	1.710,19
Médio/Pop.	1.836,44
Médio	1.962,69
Médio/Fino	2.135,89
Fino	2.309,09

Observação: A importância desses custos/m2 é *relativa*. Servirão inicialmente apenas para *comparar* entre si os padrões das amostras e do objeto (e não como ferramenta de cálculo do valor do imóvel). O que nos interessará, portanto, será apenas a *relação* entre eles.

Servirão também para separarmos as partes construídas das vazias do objeto e das amostras, afim de podermos calcular os índices de área, conforme será demonstrado na explicação sobre as linhas 24 e 25.

O imóvel objeto possui padrão inferior nas duas edículas, em relação ao corpo principal. Por isso, foi enquadrado na categoria “médio a popular” no corpo principal e “popular” nas duas edículas. O custo/m2 que aparece para ele na linha 09 é a média ponderada entre as duas categorias, aplicada às áreas respectivas do corpo principal (68,10 m2) e das edículas (51,26 m2), áreas essas informadas no item 5 do Capítulo II. A média ponderada foi calculada da maneira exibida na planilha a seguir:

		Área m2	Custo/m2
C1	Corpo principal (padrão médio/pop.)	69,10	1.836,44
C2	Edículas (padrão popular)	51,26	1.710,19
	Custo/m2 objeto = média ponderada (C1:C2) =		1.782,67

O custo/2 = 1.782,67 foi colocado na coluna do objeto, na linha 09.

Linha 10: CUSTO INICIAL DA CONSTRUÇÃO (Vco): Resultado da multiplicação da área construída de cada imóvel por seu respectivo custo/m2.

Linha 11: IDADE (Y) em anos: Idade aparente do imóvel, objeto e amostras.

A idade aparente nem sempre significa a real. Há imóveis totalmente reformados que voltam quase ao estado de novo. Cumpre ao perito usar o bom senso para interpretar a idade não em função somente da cronologia, mas no que ela representa em termos de uso e manutenção.

Linha 12: ESTADO DE CONSERVAÇÃO : Classifica-se cada amostra e o imóvel objeto conforme seu estado atual. Ela é feita segundo a “Tabela de Heidecke”, a seguir:

Estado de conservação	Coefficiente “C”
a) Novo	0,0000
b) Ótimo	0,0032
c) Bom	0,0252
d) Entre bom e “requer reparos simples”	0,0809
e) Requer reparos simples	0,1810
f) Entre reparos simples e importantes	0,3320
g) Requer reparos importantes	0,5260
h) Entre reparos importantes e sem valor	0,7520
i) Sem valor	1,0000

Linha 13: COEFICIENTE DE ESTADO (C): Como vemos, a tabela prevê um coeficiente “C” associado a cada estado de conservação. É esse valor que vem escrito na linha 13, conforme o estado apresentado pelo objeto e por cada uma das amostras.

Linha 14: DEPRECIAÇÃO: É calculada em função da idade aparente (Y) e do coeficiente de estado de conservação (C) de cada um (linhas 12 e 13):

$$D = [Y/100 + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8.$$

O resultado obtido, para o objeto e para cada amostra, é colocado na linha 14.

Linha 15: PARCELA (1 - D): Representa o que “sobra” depois da depreciação.

Linha 16: VALOR ATUAL DA CONSTRUÇÃO (Vc): Valor de cada construção após depreciada, calculado pelo produto do valor inicial (Vco) por sua parcela (1 - D):

$$Vc = Vco \times (1 - D).$$

Os valores das construções assim apurados não são usados diretamente na avaliação. Servem apenas para determinar, dentro do valor de negociação da amostra, qual a parcela correspondente à construção e, por exclusão, qual a correspondente ao terreno. Isso para que os fatores que influenciam somente a construção sejam aplicados apenas à parcela a ela correspondente. E vice-versa quanto aos que influenciam o terreno.

Linha 17: VALOR DO TERRENO: Resulta da diferença entre o valor pesquisado (linha 01) e o valor da construção (linha 16).

Linha 18: PROFUNDIDADE PADRÃO: Intervalo entre as profundidades médias comumente encontradas na região. Variam de uma “padrão máxima=ZM” a uma “padrão mínima=Zm” (45,00 a 20,00 metros).

Linha 19: FRENTE PADRÃO (Fo): Frente média dos terrenos da região, que será usada como padrão para comparação com as frentes do objeto e das amostras.

Linha 20: ÍNDICE DE PROFUNDIDADE (Iz): Desvaloriza parcialmente imóveis com profundidade além ou aquém do intervalo entre as padrões mínima e máxima.

Para profundidades superiores à máxima padrão, Iz = Raiz quadrada de (ZM/Z).

Para profundidades inferiores à mínima padrão, Iz = Raiz quadrada de (Z/Zm).

Estes índices ficam limitados a um valor igual a “0,71”.

Linha 21: ÍNDICE DE FRENTE (If): Valoriza ou desvaloriza os imóveis conforme possuam frentes superiores ou inferiores à frente padrão:

$$If = \text{Raiz quarta de } (F/Fo).$$

Este índice fica limitado ao intervalo entre “0,84” e “1,19”.

Linha 22: VALOR/m2 DE TERRENO (Ut): Resulta da divisão do valor do terreno (linha 17) pela área do terreno (linha 04), sendo expresso portanto em R\$/m2.

Linha 23: ÍNDICE DE ESQUINA (Ie): Considera eventual valorização dos lotes de esquina em regiões não predominantemente residenciais. Seu cálculo é complexo, razão pela qual não está descrito neste laudo. Este perito poderá explicá-lo em caso de necessidade.

Linhas 24 e 25: Influência do terreno e da construção em cada amostra.

$$Kt = \text{Relação entre valores do terreno e da amostra. } Kt = Vt / V.$$

$$Kc = \text{Relação entre valores da construção e da amostra. } Kc = Vc / V.$$

Estes índices não podem ser negativos ou maiores do que 1,00. Quando isso ocorre, significa que há uma acentuada predominância de influência ou da construção ou do terreno. Nesses casos, o resultado maior do que 1,00 será transformado em 1,00. E o resultado negativo será transformado em 0,00.

Linha 26: FATOR NATUREZA (Fn): Designa o tipo ou *estágio da negociação* em que se encontrava a amostra (se negócio já concretizado, imóvel à venda, etc.).

Para negócios concretizados, $F_n = 1$. Para imóveis em oferta, $F_n < 1$ (porque o negócio costuma sair a valor menor que o pedido inicial). Para propostas de eventual interessado ou potencial comprador, $F_n = 1,00$.

Em imóveis à venda por um preço e que já receberam contraproposta de interessado na compra (significando que alguém se propõe a pagar efetivamente determinada quantia), adota-se a média entre os dois valores usando-se $F_n = 1,00$.

Linha 27: FATOR TRANSPOSIÇÃO (Ft): Leva em conta a diferença de local entre as amostras e o objeto. Provém da relação entre os IL do objeto e da amostra (*linha 03*), aplicada à parcela de influência do terreno (Kt):

$$F_t = (IL \text{ objeto} / IL \text{ amostra}) \times K_t + K_c.$$

Linha 28: FATOR ÁREA (Fa): Leva em conta a diferença entre as áreas de terreno e de construção, do objeto e da amostra. Provém: da relação entre as áreas construídas "Ac", do objeto e da amostra, (*linha 07*), aplicada à parcela de influência da construção (Kc), *mais* a relação entre as áreas de terreno "At", do objeto e da amostra (*linha 04*), aplicada à parcela de influência do terreno (Kt):

$$F_a = (A_c \text{ objeto} / A_c \text{ amostra}) \times K_c + (A_t \text{ objeto} / A_t \text{ amostra}) \times K_t.$$

Linha 29: FATOR PADRÃO (Fp): Leva em conta o melhor ou pior padrão de construção do objeto em relação à amostra. É dado pela relação entre os custos/m² (Q) do objeto e da amostra (*linha 09*), aplicada à parcela de influência da construção (Kc):

$$F_p = (Q \text{ objeto} / Q \text{ amostra}) \times K_c + K_t.$$

Linha 30: FATOR PROFUNDIDADE (Fz): Compensa terrenos de profundidade superior ou inferior ao intervalo entre a padrão-máxima ou padrão-mínima do bairro. É dada pela relação entre os Índices de profundidade (Iz) do objeto e da amostra aplicada ao terreno:

$$F_z = (I_z \text{ objeto} / I_z \text{ amostra}) \times K_t + K_c.$$

Linha 31: FATOR FRENTE (Ff): Compensa imóveis com terrenos de frente diferente da frente-padrão. É dado pela relação entre os Índices de frente (If) do objeto e da amostra, aplicada à parcela de participação do terreno:

$$F_f = (I_f \text{ objeto} / I_f \text{ amostra}) \times K_t + K_c.$$

Linha 32: FATOR ESQUINA (Fe): Provém da relação entre os Índices de Esquina ("Ie") do objeto e da amostra.

Linha 33: FATOR DEPRECIAÇÃO (Fd): Leva em conta a idade e o estado de conservação do objeto em relação à amostra. Provém da relação entre as parcelas (1 - D) do objeto e da amostra (*linha 13*), aplicada à influência da construção (Kc). Se o objeto for mais velho/mais desgastado que a amostra, este fator será menor do que 1,00. E vice-versa.

$$F_d = [(1 - D) \text{ objeto} / (1 - D) \text{ amostra}] \times K_c + K_t.$$

Linha 34: VALOR HOMOGENEIZADO (Vh): Resulta da multiplicação do valor pesquisado de cada amostra (*linha 01*) pelos fatores de homogeneização (*linhas 26 a 33*):

$$V_h = V \times F_n \times F_t \times F_a \times F_p \times F_z \times F_f \times F_e \times F_d.$$

3. VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

De posse dos valores *homogeneizados*, chega-se a ele através da seguinte sequência, ainda na mesma planilha do **ANEXO 2**:

3.1 - Calcula-se a *média aritmética dos valores homogeneizados*, denominada "*média provisória*" (*linha 37*), dividindo-se a somatória dos valores homogeneizados (*linha 35*) pelo número de amostras (*linha 36*).

3.2 - Eliminam-se as amostras que extrapolarem 30% acima ou 30% abaixo da média provisória (consideradas "amostras discrepantes"), na *linha 40*.

3.3 - Calcula-se nova média (*linha 43*), com as amostras restantes, dividindo a somatória dos valores homogeneizados restantes (*linha 41*) pelo número de amostras restantes (*linha 42*), que será o **valor final de avaliação** do imóvel objeto (**linha 43**):

Valor da Avaliação = Soma valores homogeneizados restantes / No. de amostras restantes.

O resultado desta última operação estará no **Capítulo IV** seguinte – **Conclusão** – onde estará mostrado o valor final da avaliação.

IV – CONCLUSÃO VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

TRANSCREVENDO AS ÚLTIMAS LINHAS do ANEXO 2, feito da maneira explicada logo atrás no Capítulo III, chegamos ao **VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** :

35	Soma valores homogeneizados	3.016.387,95
36	Número de amostras:	14,00
37	Média provisória:	215.456,28
38	Valor 30% maior:	280.093,17
39	Valor 30% menor:	150.819,40
40	Amostras a eliminar: Amostra 1	
41	Soma val. homogeneizados restantes	2.868.369,85
42	Número de amostras restantes:	13,00
43	VALOR DA AVALIAÇÃO:	220.643,83

Arredondando, **R\$ 220.600,00** (duzentos e vinte mil e seiscentos reais).

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 18 de junho de 2024.

José Carlos Spinelli Martins
Engenheiro Civil CREA 016148.4
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) No. 923

ANEXO 1 - RELAÇÃO DE AMOSTRAS							
Amostra	Localização	Fonte de informação	Valor	Negócio	Terreno m2	Frente ml	Construção m2
1	Japurá 1688	Nora da proprietária	180.000,00	Concretizado	150,50	5,00	127,97
2	Vila Bela 1417	Aliança Imóveis 1496	373.000,00	Oferta	242,00	11,00	195,00
3	Piauí 1126	Renata Carvalho corretora	270.000,00	Concretizado	200,00	8,00	120,28
4	Trav. Jurema 41	Luis, morador próximo	140.000,00	Concretizado	170,00	8,00	88,08
5	Maartim Afonso 132 esquina Piauí	Sinésio Imóveis 3887	240.000,00	Concretizado	150,00	10,00	121,97
6	Rua Rio Trombetas	Magna Imóveis IMO012264524	215.000,00	Oferta	125,00	5,00	91,00
7	Japurá 2160	Gustavo Carota Cons. Imob.	250.000,00	Semiconcretizado(*)	147,00	5,50	132,00
8	Vila Bela 1565	Sinésio Imóveis 916	210.000,00	Oferta	200,00	5,00	97,00
9	Rua Bonfim próximo n°.1800	ML Pereira Imóveis 9481	250.000,00	Oferta	125,00	5,00	93,23
10	Rua Bonfim 871 sobrado	Pérولا, proprietária	320.000,00	Oferta	200,00	10,00	131,00
11	Américo Batista 787	Empresarial Imóveis	200.000,00	Concretizado	200,00	10,00	90,00
12	Guaporé 1608	Gustavo Carota Cons. Imob.	145.000,00	Concretizado	184,25	5,50	52,56
13	Próximo Avenida Mário Covas	Andrade Menezes CA3906	170.000,00	Oferta	110,50	5,00	77,32
14	Próximo à Rua Porto Seguro	Andrade Menezes CA2925	210.000,00	Oferta	149,00	5,50	95,66

(*) Solicitado 260.000,00. Contraproposta 240.000,00. Média 250.000,00

ANEXO 3 - PLANTA APROXIMADA DO IMÓVEL

ESCALA 1:100



FOTOGRAFIAS



FOTO 1

Vista do imóvel periciado, a partir da esquina



FOTO 2

Abrigo do corpo principal, visto do fundo para a frente.



FOTO 3

Espaço vazio entre o abrigo e a cozinha do corpo principal, conforme mostrado na planta do Anexo 3.



FOTO 4

Cozinha do corpo principal



FOTO 5
Sala do corpo principal



FOTO 6
Um dos quartos do corpo principal



FOTO 7
Banheiro do corpo principal



FOTO 8
Quintal do corpo principal, onde está o tanque



FOTO 9
Entrada da primeira edícula



FOTO 10
Banheiro da primeira edícula



FOTO 11
Cozinha da primeira edícula



FOTO 12
Entrada da segunda edícula



FOTO 13
Cozinha da segunda edícula



FOTO 14
Banheiro da segunda edícula.