

Origem: 5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente

Processo: 1005251-02.2016.8.26.0590

Ação: Procedimento Comum - Propriedade

Requerente: Antonio Lima dos Reis

Requerido: Jane Araujo Rocha

Mês de Referência: Novembro/2018

FLÁVIA MALUZA BRAGA, Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos da Ação em epígrafe, vem mui respeitosamente apresentar a V. Ex.^a o seguinte

LAUDO

1ª) PARTE - PRELIMINARES

1.1 - OBJETIVO

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi a signatária honrada com a sua nomeação para realizar a perícia (fls. 95 dos autos).

A presente perícia tem por objetivo a determinação do valor de mercado e locativo do imóvel sito à Rua Hugo Ventura, nº 775 - bairro Parque Continental na cidade de São Vicente/SP na proporção do quinhão atribuído ao Autor.

1.2 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente Laudo de Vistoria do Imóvel, a seguir, enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- A Perita inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;
- A Perita não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta perícia;

- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuados pela própria Perita, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ela prestada por terceiros;
- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos *Códigos de Ética Profissional do Confea - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia*, bem como do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP*.

2ª) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS

2.1 - VISTORIA

A vistoria foi realizada em 22/10/2018, onde a Perita teve a oportunidade de adentrar ao imóvel para verificar seu estado de conservação, as características construtivas e ainda tirar fotografias.

2.2 - SITUAÇÃO

O imóvel em tela situa-se na **Rua Hugo Ventura, nº 775 - Bairro Parque Continental, em São Vicente/SP**, constante da Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente, completada pela Rua Trinta e Cinco, Avenida Paschoal Gzebien e Rua Pastor José Raimundo Bonfim.

Trata-se de local dotado de alguns melhoramentos públicos usuais, tais como, rede de água potável, rede coletora de esgotos, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de telefonia, transportes coletivos, comércio, igreja, escolas e coleta de lixo.

A região geoeconômica apresenta características *residenciais*.



(Mapa ilustrativo da região do imóvel – fonte: *Google Earth*)

2.3 - CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

I. Terreno:

Constituído por área de terreno, localizado em meio de quadra, com superfície aparentemente firme e seca, de formato aparentemente regular, com testada para a Rua Hugo Ventura.

II. Benfeitorias:

Caracteriza-se por edificação residencial tipo casa constituída por um pavimento e a seguinte disposição de cômodos:

- 01 (um) dormitório;
- 01 (um) banheiro;
- 01 (uma) cozinha;
- 01 (uma) área externa coberta.

As dimensões do imóvel avaliando, segundo Cadastro Municipal da Prefeitura de São Vicente, Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direito e levantamento in loco, são as seguintes:

- Área construída: 40,00 m²;
- Área do terreno: 128,18 m²;
- Testada: 6,35 m.

O imóvel possui uma *idade aparente* de aproximadamente 20 (vinte) anos e possui o estado de conservação - "f" - Necessitando de reparos simples a importantes - que significa que o estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas

mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. (Quadro A - do EVV/SP)

O padrão construtivo do imóvel deveria ser classificado segundo o estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP” como sendo “Casa Padrão Econômico”.

3ª) PARTE - AVALIAÇÃO

3.1 - Introdução

Além da experiência profissional, a Avaliadora não pôde deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis Urbanos, elaboradas pela ABNT e pelas Normas do IBAPE/Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE MERCADO**.

Esse valor pode ser definido como o preço que o mesmo poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, tendo o comprador e vendedor pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, isto é, preço obtido através de uma livre oferta de mercado, de compra e venda à vista.

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Para a fixação do valor de mercado de um imóvel, podem ser utilizados os seguintes métodos avaliatórios:

- Método Comparativo Direto
- Método Involutivo
- Método Evolutivo
- Método da Capitalização da Renda

3.2 - Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos.

3.2.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Esse método segue a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos e/ou em oferta referente a transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades existentes no mercado imobiliário.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.1, define este método da seguinte forma:

“Aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Este método, já tradicional, foi desenvolvido pelos ilustres Engenheiros Joaquim da Rocha Medeiros Junior e José Carlos Pellegrino, que apresentaram este estudo no X Congresso Pan-Americano de Avaliações em Chicago - EUA. Posteriormente o também ilustre Engenheiro Milton Candeloro propôs complementos, que vem sendo amplamente aceitos. A maior dificuldade quando da aplicação do Método Comparativo Direto está na obtenção de elementos similares comparáveis, para que se possa fazer o cotejo. Embora na pesquisa se procure separar apenas os semelhantes, mas sendo significativo o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado, na maioria dos casos há necessidade de homogeneizar estas variáveis, de modo que no confronto dos dados sejam as diferenças reduzidas ao mínimo possível.

3.2.2 - Método Involutivo

Esse método tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de vendas das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.2, define este método da seguinte forma:

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto."

3.2.3 – Método Evolutivo

Neste método a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno e das benfeitorias, considerado o custo de reprodução à época da avaliação, sendo exigido que:

- o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.3, define este método da seguinte forma:

"Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização."

3.2.4 – Método da Capitalização da Renda

O Método da Capitalização da Renda adota o Fluxo de Caixa como ferramenta avaliatória. Dentro da dimensão estratégica, é traçado um panorama do segmento para então descrever o empreendimento existente.

Na dimensão econômica, após a verificação do desempenho do empreendimento, é estruturado o fluxo de caixa projetado, obtendo-se assim, o valor de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.4, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”

3.3 – Métodos de identificação do custo de um bem

3.3.1 – Método Comparativo Direto do Custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.1, define este método da seguinte forma:

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

3.3.2 – Método da Quantificação do Custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias pode ser apurada através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, o estado de conservação e a idade do bem avaliando.

Isto posto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços na obra.

As pesquisas dos custos devem ser efetuadas junto as fontes de consultas, diga-se, empresas especializadas, demonstrando as especificações dos matérias e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.2, define este método da seguinte forma:

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos."

Para o caso em tela, em função principalmente da quantidade e qualidade das amostras obtidas, o Método Evolutivo será adotado para efeito desta avaliação.

4ª) PARTE - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - Introdução

Para atingir as finalidades da presente avaliação, foram observadas as seguintes normas:

- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP;
- Norma para Avaliações de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos - NBR 14.653-2 - ABNT;

4.2 - Valor do Imóvel

No caso presente, para determinação do valor de mercado do imóvel, empregar-se-á a Metodologia do Tratamento por Fatores, a partir de uma amostra do mercado imobiliário.

Assim, primeiramente deve-se realizar uma coleta de elementos de valor através de visitas às imobiliárias da região, de verificação de placas e de anúncios publicados nos jornais do Município.

Como já descrito anteriormente, o valor de mercado do imóvel será obtido através da homogeneização de variáveis.

Assim, a homogeneização deve ser feita quanto:

- oferta;
- testada;
- área do terreno.

4.3 - Cálculos

O valor do terreno será dado pela expressão:

$$V_T = (A_T \times V_u)$$

Onde:

V_T = Valor do terreno.

A_T = Área de terreno do imóvel em m^2 .

V_u = Valor básico unitário de terreno.

4.4 - Área de Terreno

Conforme já explanado anteriormente, tem-se:

$$A_T = 128,18 \text{ m}^2$$

4.5 – Valor Unitário Médio Homogeneizado

A Perita realizou intensa pesquisa na região do imóvel avaliando, objetivando a obtenção de parâmetros comparativos de unidades autônomas, verificando ofertas de vendas e/ou vendas efetuadas, sendo obtidos 4 (quatro) elementos cujos dados estão relacionados a seguir.

Elemento nº 01:

Avenida Central esquina com a Rua Dezesete – São Vicente

Valor: R\$ 310.000,00

Área: 459,00 m²

Testada: 9,50 m

Informação: Placa no local

Contato: (13) 98123-0214 (Waldir) / (13) 98138-1566 (Ricardo)

Elemento nº 02:

Avenida Central, nº 1075 – São Vicente

Valor: R\$ 200.000,00

Área: 250,00 m²

Testada: 10,00 m

Informação: Azevedo Imóveis

Contato: (13) 3566-1218 / (13) 99115-1040

Elemento nº 03:

Rua Hugo Ventura, nº 1020 – São Vicente

Valor: R\$ 160.000,00

Área: 250,00 m²

Testada: 10,00 m

Informação: Passarela Imóveis

Contato: (13) 3406-1376 / (13) 98143-2708 / (13) 97410-2015

Elemento nº 04:

Rua Santa Clara, nº 134 – São Vicente

Valor: R\$ 160.000,00

Área: 250,00 m²

Testada: 10,00 m

Informação: Passarela Imóveis

Contato: (13) 3406-1376 / (13) 98143-2708 / (13) 97410-2015

De posse dos elementos pesquisados, a Perita pode aplicar a homogeneização dos mesmos, que consiste na filtragem das amostras em função de suas características.

Devido os elementos de pesquisas estarem localizados na mesma região, para a realização dos cálculos avaliatórios de homogeneização foram

utilizadas somente as variáveis - Fator de Fonte, Fator Testada e Fator Área, ou seja:

a) Fator Fonte (fator oferta) - F_O : tomando como fator 0,90 para imóveis em oferta de venda e fator 1,00 para transações realizadas;

b) Fator Testada - F_T ;

c) Fator Área - F_A .

$$V_{UH} = V_U + F_O + F_T + F_A$$

Onde:

$$F_O = (V_U * F_O) - V_U$$

$$F_T = (V_U * F_T) - V_U$$

$$F_A = (V_U * F_A) - V_U$$

A Norma NBR 14653-2 determina que para as avaliações se enquadrarem nos níveis de fundamentação existentes, devem ser apresentados *no mínimo* 03 (três) elementos de pesquisa, efetivamente utilizados.

Os cálculos estão devidamente descritos na tabela a seguir:

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO																		
Ref	Unitário Médio SEM FAFORES	Oferta				Localização							Área				UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	
		Fator	Diferença	Preço corrigido	Efeito do fator	TESTADA AVALIANDO	Fator	Diferença	Preço corrigido	Efeito do fator	Áreas dos Comparativos	Fator	Diferença	Preço corrigido	Efeito do fator			
		(UNITÁRIO X FATOR) - UNITÁRIO	UNITÁRIO + DIFERENÇA		6,35	TESTADA AVALIANDO / TESTADA COMPARATIVO	(UNITÁRIO X FATOR) - UNITÁRIO	UNITÁRIO + DIFERENÇA	DIFERENÇA / UNITÁRIO	FUNDAMENTADO TABELA "A"		(UNITÁRIO X FATOR) - UNITÁRIO	UNITÁRIO + DIFERENÇA	DIFERENÇA / UNITÁRIO				
1	607,84	0,90	-60,78	547,06	-10%	9,50	6,35/9,50	0,67	607,84*0,67)-607,8	-201,55	406,29	-33%	459,00	1,22	135,35	743,19	22%	480,86
2	800,00	0,90	-80,00	720,00	-10%	10,00	6,35/10,00	0,64	800,00*0,64)-800,0	-292,00	508,00	-37%	250,00	1,07	57,51	857,51	7%	485,51
3	640,00	0,90	-64,00	576,00	-10%	10,00	6,35/10,00	0,64	640,00*0,64)-640,0	-233,60	406,40	-37%	250,00	1,07	46,00	686,00	7%	388,40
4	640,00	0,90	-64,00	576,00	-10%	10,00	6,35/10,00	0,64	640,00*0,64)-640,0	-233,60	406,40	-37%	250,00	1,07	46,00	686,00	7%	388,40

Media	671,96	604,76	431,77	743,18	Media =	R\$ 435,79
D Pad.	86,70	78,03	50,82	80,85	D Padrão =	R\$ 54,75
C Var.	13%	13%	12%	11%	C.V. =	13%
					L Inferior	R\$ 305,06
					L Superior	R\$ 566,53

Tabela de Homogeneização

Após a montagem da tabela anterior, deve-se apreciá-la a tratamento comparativo com o propósito de se obter o valor unitário médio de mercado para a região do imóvel avaliando.

A eliminação de elementos discrepantes deve ser realizada.

Normalmente, na coleta da pesquisa, pode-se perceber que certos elementos são discrepantes em relação aos demais e que não deveriam pertencer a amostra. Para a eliminação destes elementos, adotar-se-á o critério da Porcentagem da Média que consiste em:

a) Calcular x;

b) Determinar o intervalo de saneamento com os seguintes limites:

- Mínimo: $L_m = 0,70 * x$;

- Máximo: $L_M = 1,30 * x$;

c) Eliminar os elementos não incluídos no intervalo;

d) Calcular novo x ;

No presente caso, tem-se:

$$\Sigma = 1.743,17$$

$$n = 4$$

$$x = \Sigma / n = 435,79$$

$$\text{Limite mínimo (-30\%)} = 305,06$$

$$\text{Limite máximo (+30\%)} = 566,53$$

No caso presente, todos os elementos estão dentro do intervalo de saneamento. Assim, o valor básico unitário médio homogeneizado é de:

$$V_{UH} = R\$ 435,79$$

4.6 – Valor do Terreno

$$V_T = 128,18 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 435,79$$

$$V_T = \text{R\$ } 55.857,78$$

4.7 – Valor das Benfeitorias

O valor das benfeitorias será calculado através da expressão:

$$V_C = A_C \times C_u \times F_{oc}$$

Onde:

V_C = valor da construção.

A_C = área total de construção do imóvel.

C_u = custo unitário da edificação.

F_{oc} = índice de depreciação.

4.7.1 – Área de Construção

Segundo levantamento in loco, tem-se:

$$A_C = 40,00 \text{ m}^2$$

4.7.2 – Valor Unitário da Edificação

De acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – São Paulo, do IBAPE/SP, o imóvel avaliando pode ser enquadrado dentro do padrão “Casa Econômica”. Dentro de tal enquadramento, somado à experiência do Perito nesse tipo de construção, o custo unitário de construção é de

$$Cu = R\$ 1.053,04/m^2 \text{ (outubro/2.018)}$$

4.7.3 – Depreciação

Será adotado o Estudo de Depreciação contido na Tabela Valores de Edificação de Imóveis Urbanos do IBAPE –SP.

O critério é uma adequação do método do Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamentos, bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu valor de venda.

O fator Foc é determinado pela expressão:

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

Onde:

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Tabela 1)

K = coeficiente de Ross / Heidecke (Tabela 2)

Da tabela 1 do referido estudo, extrai-se que a vida referencial de uma edificação do tipo casa econômica é de 70 anos, sendo 20% o seu coeficiente residual (R).

Assim, pode-se calcular a idade em percentual de acordo com a vida referencial. Para uma edificação de idade aparente de 20 (vinte) anos, em 2018, tem-se que:

$$\% \text{ Vida} = 20 \text{ anos} / 70 \text{ anos} = 28,57 \% \text{ da vida referencial.}$$

O estado de conservação da edificação face à sua idade física aparente de 20 anos, conforme vistoria no local, comprovou ser “entre reparos simples e importantes”, o que corresponde a letra “f” do Quadro A do referido estudo.

Com o % de vida e o estado de conservação (letra “f”), extrai-se da Tabela 2, o fator K de 0,5453.

Substituindo-se os valores na fórmula citada anteriormente, tem-se que:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,5453 \times (1 - 0,20) = 0,6362$$

4.7.4 – Valor da Construção

Substituindo-se os valores na expressão inicial do item 4.7, tem-se:

$$V_C = 40,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 1.053,04/\text{m}^2 * 0,6362$$

$$V_C = 26.799,76$$

4.7.5 – Fator de Comercialização

O fator de comercialização é definido como sendo o coeficiente que expressa a vantagem da coisa feita, ou seja, a vantagem de ter o imóvel prontamente disponível para utilização naquele momento. Advém da relação entre o valor de mercado de um imóvel e seu custo de reprodução. Para a presente avaliação não foi considerado um fator de comercialização, pois as pesquisas de mercado já embutem referido valor.

4.8 – Valor do Imóvel

Portanto o valor do imóvel será obtido pela soma do valor da parcela referente ao terreno (V_T), com o valor da parcela referente a construção (V_C), multiplicando tal soma pelo fator de comercialização (FC). Sendo assim, tem-se:

$$V_I = (\text{R\$ } 55.857,78 + \text{R\$ } 26.799,76) \times 1,00$$

$$V_I = \text{R\$ } 82.657,54$$

$$V_{I(50\%)} = \text{R\$ } 41.328,77$$

Ou arredondando-se ao limite de 1% (um por cento) permitido pela norma, teremos:

R\$ 41.300,00

(Quarenta e Um Mil e Trezentos Reais)

4.9 – Método da Capitalização da Renda

4.9.1 – Cálculo do Valor do Imóvel a partir de seu Valor Locativo Mensal, pelo Método da Renda

Taxa de Rendimento Líquido Anual

No presente caso será utilizada a Taxa de Rentabilidade disponibilizada pelo site Zap Imóveis, que tem como fonte de informação Banco Central e BM&F Bovespa, em seu último estudo de setembro/2018, como mostrado a seguir:



As experiências da avaliadora, bem como os índices setoriais de mercado recomendam a utilização de uma taxa de renda líquida anual de 6,7% (seis inteiros e sete décimos por cento), levando-se em que a taxa de Santos pode ser considerada para a Baixada Santista. Assim, teremos:

$$\text{Taxa anual} = 6,7 \%$$

A fórmula consagrada para a apuração do valor locativo de um imóvel a partir do seu valor total indica:

$$V_{\text{locativo}} = V_{\text{imóvel}} * \text{Taxa Anual}/12$$

Então teremos:

$$V_{\text{locativo}} = 82.657,54 * 0,067/12$$

$$V_{\text{locativo}} = \text{R\$ } 461,50$$

$$V_{\text{locativo}} (50\%) = \text{R\$ } 230,75$$

R\$ 230,75

(Duzentos e Trinta Reais e Setenta e Cinco Centavos)

5ª) PARTE - COMENTÁRIOS FINAIS

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT.

6ª) PARTE - CONCLUSÃO

TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DE MERCADO DE 50% DO IMÓVEL SITUADO NA RUA HUGO VENTURA, Nº 775 - MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE - NOVEMBRO/2018, É DE:

R\$ 41.300,00

(Quarenta e Um Mil e Trezentos Reais)

Base: Novembro/2018

E O JUSTO VALOR LOCATIVO DE 50% DO IMÓVEL SITUADO NA RUA HUGO VENTURA, Nº 775 - MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE - NOVEMBRO/2018, É DE:

R\$ 230,75

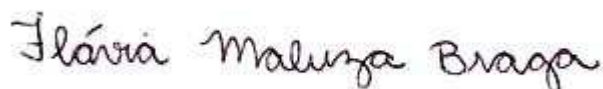
(Duzentos e Trinta Reais e Setenta e Cinco Centavos)

Base: Novembro/2018

7ª) PARTE - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo, composto por 31 (trinta e uma) folhas impressas somente no anverso, bem como as fotografias e demais documentos que fazem parte de anexos e esta última folha datada e assinada pela signatária.

São Vicente, 28 de novembro de 2018.



Eng^a Flávia Maluza Braga

CREA 5069198221

Membro do Departamento de Engenharia
de Produção do Instituto de Engenharia de SP

8ª) PARTE - RELAÇÃO DE ANEXOS

I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO I:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 1: Vista da fachada frontal do imóvel avaliando.



FOTO 2: Vista geral do imóvel avaliando.



FOTO 3: Idem foto anterior, por outro ângulo.



FOTO 4: Vista geral da cozinha do imóvel avaliando.



FOTO 5: Vista geral de hall de circulação do imóvel avaliando.



FOTO 6: Vista geral do banheiro do imóvel avaliando.



FOTO 7: Vista geral do dormitório do imóvel avaliando.



FOTO 8: Vista geral de área externa coberta de fundos do imóvel avaliando.

