

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande.

Processo Digital nº: 0006944-52.2017.8.26.0477

Assunto: Cumprimento de Sentença

Exequente: Condomínio Residencial Paulo Henrique

Executado: Alexandre Vasquez

VALTER ISHIDA, engenheiro civil, CREA n.º 0600 12.2405-SP, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos necessários vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

I - PRELIMINARES

Este trabalho pericial tem por escopo a determinação do valor de mercado atual do imóvel localizado na Rua Guaranis nº 421, apartamento duplex nº 111, cobertura do Edifício Residencial Paulo Henrique, Vila Tupy, Praia Grande, matrícula nº 169.550– do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

II - VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi efetuada no dia 23 de abril de 2019 e as pesquisas dos imóveis que serviriam de comparativo para esta avaliação, colhidas nesta mesma data.

II.1 – SITUAÇÃO

O imóvel situa-se na Rua Guaranis, na quadra completada pela Rua Caiapós, Rua Guaicurus e Av. Presidente Castelo Branco.

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, passeio, guia e sarjetas, redes de água e esgoto, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e transportes públicos (ônibus).

Apresenta características com predomínio de edifício de apartamentos e casas térreas destinadas à habitação de classe média, e comércio de média densidade.

Junto à quadra onde se situa o imóvel passa Av. Pres. Castelo Branco, que é uma via comercial de trânsito intenso, que acompanha a orla marítima com belíssimas praias e dotada de toda infraestrutura turística.

II.2 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PAULO HENRIQUE DO APARTAMENTO Nº 111- AVALIANDO

Trata-se de um prédio com 11 (onze) pavimentos, tendo: subsolo com garagem coletiva; térreo com hall de entrada, hall dos elevadores, portaria, sala de espera, salão de jogos, salão de festas, brinquedoteca, 9 andares com 8 apartamentos/andar; e 10º e 11º andares com 2 apartamentos duplex de cobertura e piscina do Condomínio.

A idade aparente do edifício é de 11 (onze) anos e o estado geral de conservação é bom, como se pode notar no Relatório Fotográfico (Anexo I).

II.3 – CARACTERÍSTICAS DO Apartamento duplex nº 111 - AVALIANDO

II.3.1 – DEPENDÊNCIAS

Trata-se de um apartamento localizado na cobertura (10º e 11º andares) do Edifício Residencial Paulo Henrique .

É constituído de : piso inferior : salão de festas, lavabo, sacada, , cozinha, área de serviço com lavanderia, wc e copa; e piso superior: hall de escada, sala íntima, 3 suítes (2 com closet) e sacada.

Tem direito a duas vagas determinadas na garagem coletiva (nº 59 e nº 60)

O pé-direito é de 2,70 m.

II.3.2 – ÁREA ÚTIL

Área construída	:	292,34 m ²
Área garagem	:	22,15 m ²
Área comum	:	155,73m ²
Área total	:	470,22 m ²

$$Ac = \text{Área útil} = 292,34 \text{ m}^2.$$

II.3.3 – IDADE

A idade do prédio e conseqüentemente do apartamento avaliando é de 11 anos e o estado de conservação é regular.

$$I = \text{Idade} = 11 \text{ anos}$$

II.3.4 – PADRÃO DE ACABAMENTO

- a – Pisos : de cerâmica (porcelanato) em todas as dependências.
- b – Paredes: massa corrida e látex nas áreas secas e cerâmica até o teto nas áreas molhadas.
- c – Esquadrias: de alumínio anodizado em todas as janelas e portas de madeira maciça.
- d – Instalações: elétricas e hidráulicas embutidas. Luminárias de boa qualidade.

e – Equipamentos : pia de inox com tampo de granito, armários de madeira na cozinha, louça sanitária de boa qualidade, box blindex e armários embutidos nos dormitórios. Tanque de lavar de louça.

Padrão construtivo: acabamento padrão médio superior.

Estado de conservação: regular.

III - AVALIAÇÃO

III.1 – Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculos preconizados pelas seguintes normas atualmente em vigor:

- NBR-14.653-1 – Normas Brasileiras - Avaliações de Bens – parte 1 – Procedimentos Gerais
- NBR-14.653-2 - Normas Brasileiras - Avaliações de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos
- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Os cálculos serão desenvolvidos para a data deste laudo: maio de 2019.

III.2 – Metodologia

Em função das características do imóvel avaliando e mediante as pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado, foi adotado o Método Comparativo Direto, tanto para se fixar o custo unitário do terreno no local, como para se encontrar o preço real do imóvel.

Como o imóvel objeto da avaliação é um apartamento que faz parte de um edifício sob a forma de um condomínio, em que a rentabilidade do pavimento térreo não tem diferença significativa em relação aos superiores e ainda admitindo-se que a respectiva construção esteja ocupando adequadamente o terreno, será utilizado o Método de Avaliação de Unidades Padronizadas.

A aplicação desse critério tem por base as seguintes premissas:

- a) Fator preponderante é a área útil do apartamento (área privativa), os cálculos serão dirigidos pelo Método do Metro Quadrado Médio.

- b) O valor do apartamento é composto da cota do terreno e da cota de construção.
- c) Influem no valor do apartamento a sua localização (apenas no terreno) e ainda padrão construtivo e sua idade (sobre a construção).

III.3 – Procedimentos

Isto posto, adotou-se o seguinte roteiro para o desenvolvimento dos trabalhos:

III.3.1 – Determinação do preço unitário do apartamento avaliando.

Pesquisa e coleta de amostra no mercado imobiliário de apartamentos em oferta para venda ou já comercializados, cujos elementos após seleção e processados através de adequada homogeneização, conforme demonstrativos analíticos que se encontram no Anexo n.º II, conduziram ao seguinte valor unitário para o apartamento avaliando:

$$\text{Vua} = \text{R\$ } 1.155,94/\text{m}^2$$

III.3.2 – Esta avaliação alcançou o:

Grau I = Nível Fundamentação

Grau II = Nível Precisão

III.3.3 – Valor do Apartamento Avaliando

$$V_a = A_c \times V_{ua}$$

$$V_{ua} = \text{Valor unitário do apartamento} = \text{R\$ } 1.155,94/\text{m}^2$$

$$A_c = \text{área útil do apartamento} = 292,34\text{m}^2$$

$$V_a = 292,34\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.155,94/\text{m}^2 = \text{R\$ } 337.927,49 \text{ ou arredondando tem-se:}$$

O valor de mercado atual do imóvel localizado na Rua Guaranis nº 421, apartamento duplex nº 111, 10º e 11º andares, do Edifício Residencial Paulo Henrique, Vila Tupy, Praia Grande, matrícula nº 169.550– do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande é R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), referência maio de 2019.

IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Das análises e consultas efetuadas, pode-se concluir que o mercado imobiliário da região em face de conjuntura econômica de viés de caráter recessivo, apresenta um clima de excesso de oferta em relação à demanda, com respeito a imóveis semelhantes ao avaliando.

V – ENCERRAMENTO

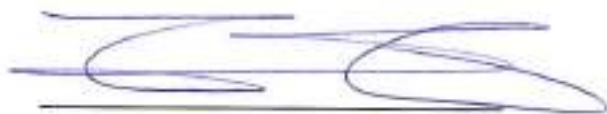
Contém o presente laudo 6 (seis) folhas estando todas rubricadas e esta última assinada.

Acompanham 2 (dois) anexos (I e II).

Anexo I – Cálculo do Valor Unitário

Anexo II – Relatório Fotográfico

Praia Grande, 26 de maio de 2019.



VALTER ISHIDA

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA n.º 0600 12.2405-SP

Membro Titular – IBAPE-SP n.º 996

Pós-graduado em Perícias e Avaliações de Engenharia

ANEXO I

DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DO DO IMÓVEL AVALIANDO

I – Imóvel Avaliando: Caracterização

I.1 - LOCALIZAÇÃO

- Rua Guaranis nº 421– apartamento duplex nº 111 do Edifício Residencial Paulo Henrique
- Vila Tupy– Praia Grande - SP

I.2 - CARACTERÍSTICAS

Dependências: É constituído de: piso inferior : salão de festas, lavabo, sacada, cozinha, área de serviço com lavanderia, wc e copa; e piso superior: hall de escada, sala íntima, 3 suítes (2 com closet) e sacada. 2 vagas determinadas na garagem coletiva nº 59 e nº 60.

- Prédio com 11 pavimentos e garagem coletiva no subsolo.
- Conservação: bom estado Padrão: médio
- Zona da Norma IBAPE – Z-4 Ac = área útil = 292,34 m²
- Idade = Ia = 11 anos
- Ca = estado de conservação = 1=regular

II – Resumo dos procedimentos para o desenvolvimento dos cálculos

II.1 - Cálculo do valor unitário médio de cada amostra de apartamento

$$Vuc = \frac{Pr}{Ac} = \frac{\text{Preço apartamento}}{\text{Área útil}}$$

II.2 - Como o Fator de Localização (If = índice fiscal) só influi no valor do terreno, enquanto o Padrão Construtivo e Estado de Conservação sobre a construção, é mister separar a influência de um e de outro no fator de transposição (Ftr) para efetuar a homogeneização, isto é para obter o :

- Pt = porcentagem de influência do terreno
- Pc = porcentagem de influência da construção

II.3 - Cálculo da quota parte do terreno = qt

$$qtn = \frac{\text{Valor Unitário Terreno}}{\text{Coef. De Aproveitamento}} = \frac{Vutn}{Can}$$

Vutn = Valor Unitário do Terreno – amostra “n”

Can = Coeficiente Aproveitamento do Terreno – amostra “n”

$$Vutn = Vuta \times \frac{Ifn}{Ifa}$$

Vuta = Valor Unitário do Terreno do Imóvel Avaliando
 Ifn = Índice Fiscal do Terreno amostra “n”
 Ifa = Índice Fiscal do Terreno Imóvel Avaliando

Portanto:

$$Vutn = Vuta \times \frac{Ifn}{Ifa}$$

$$qtn = \frac{Vutn}{Can}$$

II.4 - Cálculo da quota parte de construção (qc)

Pelo enquadramento advindo de tabelas de custos unitários de construção publicadas mensalmente (Revista – A Construção em São Paulo – Editora PINI – cópia no Anexo IV – Documentos), descontados do “Fator de Obsolescência” (Kd) e considerando ainda o “Fator Padrão Construtivo”, obtém-se “qc” (quota parte da construção) pela fórmula:

$$qcn = Vucn \times BDI \times Kdn$$

onde

Vucn = Valor Unitário de Construção do apartamento amostra “n” da tabela “PINI” – cópia Anexo IV

BDI = Taxa adotada 30%

Kdn = fator de obsolescência = adotado o método do valor decrescente, conforme tabela do Anexo IV, que emprega a fórmula

$$Kdn = (1 - r)^n$$

n = Idade do Imóvel

r = Razão de obsolescência para apartamento = 2,5

II.5 - Cálculo do Pt e Pc

$$Pt = \frac{qt}{(qt + qc)} = \text{em \% (porcentagem)}$$

$$Pc = \frac{qc}{(qc + qt)} = \text{em \% (porcentagem)}$$

II.6 - Cálculo do Ftr = Fator de transposição para homogeneização pela fórmula:

$$Ftrn = Ptn \times \frac{Ifa}{Ifn} + Pcn \times \frac{(Vuca \times Kda)}{(Vucn \times Kdn)}$$

III – Homogeneização dos Valores Unitários Médios dos Apartamentos Amostras

AMOSTRA 1

Fonte: Ônix Imóveis

Contato: Sr. Thiago

Fone: (13) 3473 4323

Localização:

- Rua Monte Castelo nº 78 – apartamento nº 62
- Condomínio Edifício RESIDENCIAL CANCUN
- Bairro Aviação – Praia Grande - SP

Características

- Sala com 2 ambientes e terraço, 3 dormitórios (1 suíte), cozinha, banheiro social, área de serviço e ainda duas vagas indeterminadas na garagem coletiva.
- $Ac = 176,6664 \text{ m}^2$
- $P1 = R\$ 300.000,00$ (oferta)
- $C1 = \text{conservação} = \text{bom estado} = 0,8$
- $ff1 = 0,9$
- $Iof1 = \text{índice de obsolescência funcional} = 0,5$

Cálculo do Vuc1

$$Vuc1 = \frac{P1}{Ac1} \times ff1 \times C1 \times Iof1$$

$$Vuc1 = \frac{300.000,00}{105,52} \times 0,9 \times 0,8 \times 0,5$$

$$Vuc1 = R\$ 1.023,50 / \text{m}^2$$

AMOSTRA 2

Fonte: Ônix Imóveis

Contato: Sr. Thiago

Fone: (13) 3473 4323

Localização:

- Rua Monte Castelo nº 78 – apartamento nº 11
- Condomínio Edifício RESIDENCIAL CANCUN
- Bairro Aviação – Praia Grande - SP

Características

- Sala com 2 ambientes e terraço, 3 dormitórios (1 suíte), cozinha, banheiro social, área de serviço e ainda duas vagas indeterminadas na garagem coletiva.
- $Ac = 176,6664 \text{ m}^2$
- $P2 = R\$ 350.000,00$ (oferta)
- $C2 = \text{conservação} = \text{bom estado} = 0,8$
- $Ff2 = 0,9$
- $Iof2 = \text{índice de obsolescência funcional} = 0,5$

Cálculo do Vuc2

$$Vuc2 = \frac{P2}{Ac2} \times Ff2 \times C2 \times Iof2$$

$$Vuc2 = \frac{350.000,00}{105,52} \times 0,9 \times 0,8 \times 0,5$$

$$Vuc2 = R\$ 1.194,08 / \text{m}^2$$

AMOSTRA 3

Fonte: Ônix Imóveis

Contato: Sr. Thiago

Fone: (13) 3473 4323

Localização:

- Rua Nicarágua nº 221 – apartamento nº 22
- Condomínio Edifício Rio Paiva VIII
- Bairro Aviação – Praia Grande - SP

Características

- Sala com 2 ambientes e terraço, 2 dormitórios (1 suíte), cozinha, banheiro social, área de serviço e ainda duas vagas indeterminadas na garagem coletiva.
- $Ac = 119,75 \text{ m}^2$
- $P3 = R\$ 400.000,00$ (oferta)
- $C3 = \text{conservação} = \text{bom estado} = 0,8$
- $Ff3 = 0,9$
- $Iof3 = \text{índice de obsolescência funcional} = 0,5$

Cálculo do Vuc3

$$\text{Vuc3} = \frac{\text{P3} \times \text{Ff3} \times \text{C3} \times \text{Iof3}}{\text{Ac3}}$$

$$\text{Vuc3} = \frac{400.000,00 \times 0,9 \times 0,8 \times 0,5}{119,75}$$

$$\text{Vuc3} = \text{R\$ } 1.202,49/\text{ m}^2$$

AMOSTRA 4

Fonte: Ônix Imóveis

Contato: Sr. Thiago

Fone: (13) 3473 4323

Localização:

- Rua Nicarágua nº 221 – apartamento nº 71
- Condomínio Edifício Rio Paiva VIII
- Bairro Aviação – Praia Grande - SP

Características

- Sala com 2 ambientes e terraço, 2 dormitórios (1 suíte), cozinha, banheiro social, área de serviço e ainda duas vagas indeterminadas na garagem coletiva.
- Ac = 119,75 m²
- P4 = R\$ 400.000,00 (oferta)
- C4 = conservação = bom = 0,8
- Ff4 = 0,9
- Iof4=índice de obsolescência funcional = 0,5

Cálculo do Vuc4

$$\text{Vuc4} = \frac{\text{P4} \times \text{Ff4} \times \text{C4} \times \text{Iof4}}{\text{Ac4}}$$

$$\text{Vuc4} = \frac{400.000,00 \times 0,9 \times 0,8 \times 0,5}{119,75}$$

$$4 = \text{R\$ } 1.202,49/\text{ m}^2$$

AMOSTRA 5

Fonte: Ônix Imóveis

Contato: Sr. Thiago

Fone: (13) 3473 4323

Localização:

- Rua Pedro Florence nº 153 – apartamento nº 132
- Edifício Gramado VII – Bairro Aviação – Praia Grande - SP

Características

- 3 dormitórios (1 suíte), sala com 2 ambientes, cozinha, banheiro social, área de serviço e ainda duas vagas indeterminada nas garagem coletiva
- $Ac = 140 \text{ m}^2$
- $P5 = R\$ 450.000,00$ (oferta)
- $C5 = \text{conservação} = \text{bom estado} = 0,8$
- $Ff5 = 0,9$
- $Iof4 = \text{índice de obsolescência funcional} = 0,5$

Cálculo do Vuc5

$$Vuc5 = \frac{P5}{Ac5} \times Ff5 \times C5 \times Iof5$$

$$Vuc5 = \frac{450.000,00}{140} \times 0,9 \times 0,8 \times 0,5$$

$$Vuc5 = R\$ 1.157,14 / \text{m}^2$$

IV – Cálculo do Valor Unitário do Apartamento Avaliando

a) Tratamento dos Valores Unitários Homogeneizados das Amostras pelo Critério de Média saneada

Amostra	Valor Unitário Homogeneizado
n.º 1.....	1.023,50
n.º 2.....	1.194,08
n.º 3.....	1.202,49
n.º 4.....	1.202,49
n.º 5.....	1.157,14
Soma.....	5.779,70

b) 1ª média aritmética = $R\$ 5.779,70 / 5 = R\$ 1.155,94$

limite inferior = (-30%) = R\$ 809,16

limite superior = (+30%) = R\$ 1.502,72

c) Como todos os valores estão dentro do intervalo

$$\text{Vuca} = \text{R\$ } 1.155,94 / \text{m}^2$$

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 01 – fachada do Condomínio Edifício Residencial Paulo Henrique, do apartamento duplex nº 111 avaliando, frente para Rua Guaranis

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 2 - Vista da Rua Guarani com todos melhoramentos públicos usuais, vendo ao fundo a Av. Pres. Castelo Branco e a praia..



Foto nº 03 – Vista da Rua Guarani, com vizinhança de edificações de padrão classe média.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 4 – detalhe da fachada com entrada social do Condomínio



Foto nº 5 – detalhe da fachada

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 6 - Detalhe da garagem coletiva no subsolo onde o apartamento avaliando tem direito a 2 vagas determinadas.



Foto nº 7- hall de entrada com sala de espera

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br



foto nº 8- piscina coletiva do Condomínio.



foto nº 9 – área de lazer do Condomínio.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 10- as vagas privativas de nº 59 e nº 60 do apartamento nº 111- avaliando



foto nº 11 - escadaria de acesso ao piso superior do apartamento avaliando

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

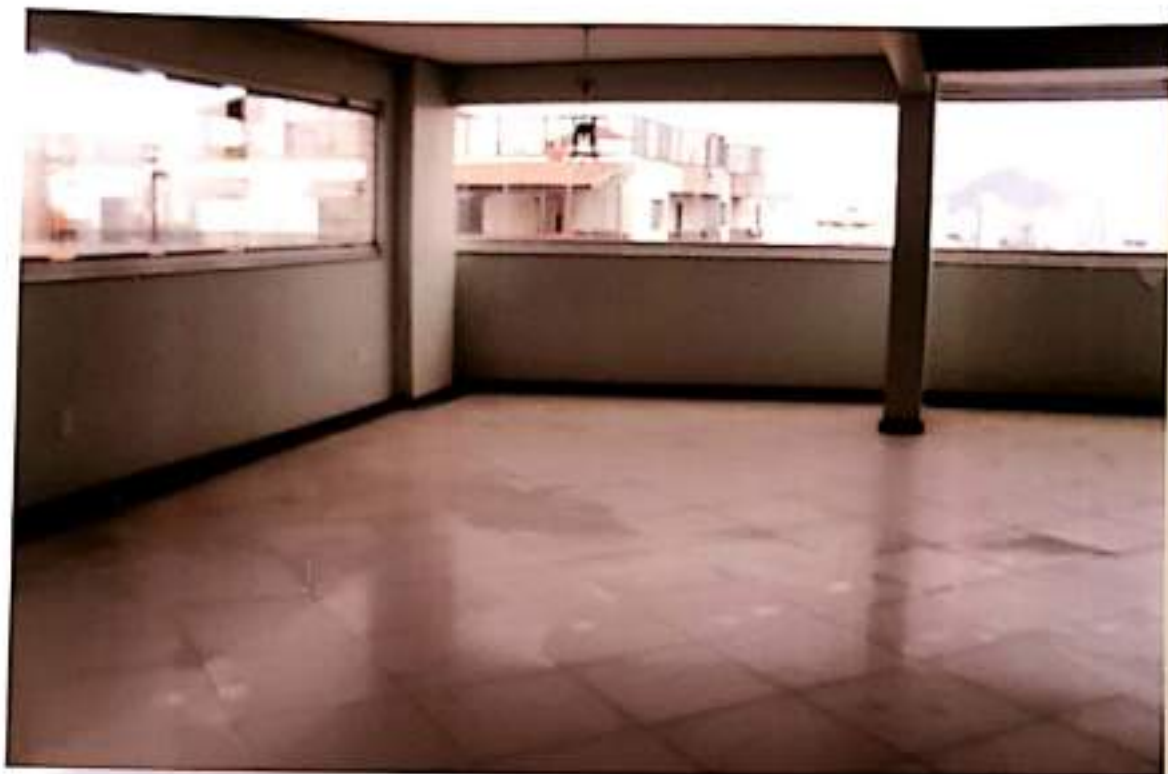


foto nº 12 – área de lazer no piso inferior do duplex destinada a salão de festas



foto nº 13 – área de churrasqueira no terraço

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 14 – cozinha com pia de tampo de granito



foto nº 15 – copa com pia de granito e piso de porcelanato

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 16- lavabo do salão de festas

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto 17 – área de serviço



foto nº 18 – detalhe da cozinha

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 19 – wc da área de serviço

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 20 – setor da área de serviço com piso manchado demonstrando mau estado de conservação.



Foto nº 21 - parede com pintura manchada no setor da área de serviço

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº22- sala íntima do piso superior od duplex



Foto nº 23- detalhe da sacada no piso superior

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br



foto 24 – suíte máster com piso de porcelanato, paredes com massa corrida e látex.



Foto nº 25 – closet da suíte master

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br



foto nº 26 - banheiro da suite máster com piso e parede de porcelanato, box blindex

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br



foto nº 27 - banheiro da suíte máster com banheira jacuzzi e louça sanitária de boa qualidade



foto 28 – suíte intermediária com piso de porcelanato, paredes com massa corrida e látex, portal de acesso à sacada de alumínio anodizado..

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 29 - banheiro da suite intermediária com piso e paredes de porcelanato, box blindex e louça sanitária de boa qualidade



foto 30 – terceira suite com piso de porcelanato, paredes com massa corrida e látex.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto 31 – detalhe de revestimento de parede e pintura danificados demonstrando mau estado de conservação



foto nº 32 - banheiro da 3ª suite com piso e paredes de porcelanato, box blindex e louça sanitária de boa qualidade

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto 33 – parede com reboco e pintura danificados demonstrando mau estado de conservação