FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

446

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE

Ref. : Autos nº 106/2007

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA sob n. 72.230/D, Perito Judicial louvado nos autos da Carta Precatória extraída da Ação Ordinária que **WALDIR GENEROSA** contra a **COOPERATIVA HABITACIONAL DOS FUNCIONÁRIOS DA PRODESAN – COOPERPROD** (7ª Vara Cível de Santos – Autos nº 359/01), tendo procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento da honrosa missão, vem apresentar à V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente :

LAUDO EXPEDITO DE AVALIAÇÃO

São Paulo, 12 de Novembro de 2.007

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

447

L A U D O

CAPÍTULO I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da Carta Precatória extraída da Ação Ordinária que **WALDIR GENEROSA** contra a **COOPERATIVA HABITACIONAL DOS FUNCIONÁRIOS DA PRODESAN – COOPERPROD** (7ª Vara Cível de Santos – Autos nº 359/01).

Vem como objeto da prova pericial a apuração do valor de venda do imóvel identificado pelo Auto de Penhora e Depósito de fls. 42, Matrícula nº 75.919 do C.R.I. de Praia Grande.

Nomeado Jurisperito no feito pelo R. Comando de fls. 50, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malicia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue :

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel objetivado, quando então buscou observar seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalta o Jurisperito que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando vem identificado como parte da Gleba E, situada no Sítio Momboatuba, Bairro Antártica, Município de Praia Grande.

II.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel vem constituído por uma gleba de terras, sem benfeitorias, com área de 199.347,70 m².

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

II.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 01 : Eis o imóvel avaliando.

451

CAPÍTULO III

III.1 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1.1 - METODOLOGIA

Para a apuração do justo e correto valor de mercado do imóvel avaliando, o Jurisperito se louvará nas novas normas ABNT aplicáveis à matéria, quais sejam, a **NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1; CONCEITOS GERAIS, NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2; IMÓVEIS URBANOS e NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3; IMÓVEIS RURAIS**, bem como da também nova **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2005.**

Em conformidade com o que preconizam as mencionadas normas, o presente trabalho se louvará no **MÉTODO INVOLUTIVO** para apuração do valor do imóvel, o qual vem conceituado da seguinte forma :

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

452

> ***"8.2.3 Método involutivo***
>
> ***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".***

Nesta metodologia a gleba é reconhecida como um possível investimento, cujo retorno decorrerá da venda dos lotes implantados na mesma.

Um empreendedor, ao adquirir uma gleba, espera que, após os investimentos necessários à implantação dos lotes, lhe seja revertido um retorno financeiro, considerando-se uma taxa mínima de atratividade.

Desta feita, sob a ótica do método involutivo, o preço de mercado da gleba seria aquele máximo a ser despendido pelo investidor de modo que o mesmo possa ver, ao final do investimento, um retorno do capital direto investido (com a compra da gleba, despesas de comercialização e implantação, etc), dos encargos financeiros (juros do capital realizado), tendo garantido um lucro mínimo especificado.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

453

De forma simplificada, o método involutivo pode ser traduzido na seguinte expressão :

$$X + D + L = R$$

Onde :

X = Valor da Gleba = ?

D = Despesas com a compra da gleba, implantação do loteamento, venda dos lotes, impostos, etc;

L = Lucro do empreendedor;

R = Receita total auferida com a venda dos lotes.

Para aplicação do método supra descrito, há necessidade de se calcular previamente o valor dos lotes-padrão, cujas vendas resultarão na receita bruta do investimento executado.

Para tanto, o signatário se louvará no **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS**, por homogeneização através de **TRATAMENTO POR FATORES**, como manda a nova NBR 14653.

454

III.1.2 - VALOR UNITÁRIO DE LOTE URBANIZADO

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, que reflita a realidade imobiliária da região denominada Bairro Antártica, o signatário se louvará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 05 (cinco) elementos (**ANEXO 01**).

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica vigente, com o fito de se apurar :

• **FATOR FONTE** : Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso) :

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	200.000,00	oferta	0,90	-20.000,00	-0,10	90,00
2,00	210.000,00	oferta	0,90	-21.000,00	-0,10	66,32
3,00	200.000,00	oferta	0,90	-20.000,00	-0,10	90,00
4,00	310.000,00	oferta	0,90	-31.000,00	-0,10	139,50
5,00	200.000,00	oferta	0,90	-20.000,00	-0,10	90,00
6,00	200.000,00	oferta	0,90	-20.000,00	-0,10	90,00

- **LOCAL** : A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade, e obtida pela relação preconizada na normalização técnica não foi adotada, haja vista que todos os elementos comparativos situam-se em logradouros assemelhados ao que abriga o imóvel avaliando. Tem-se então a seguinte tabela :

Indice Avaliando = 100				
Localização				
IF comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
100,00	1,00	0,00	0,00	90,00
100,00	1,00	0,00	0,00	66,32
100,00	1,00	0,00	0,00	90,00
100,00	1,00	0,00	0,00	139,50
100,00	1,00	0,00	0,00	90,00
100,00	1,00	0,00	0,00	90,00

- **TOPOGRAFIA** : Também não houve influência, haja vista que todos os elementos comparativos situam-se na mesma região do avaliando. Tem-se então a seguinte tabela :

Topografia			
Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
1,00	0,00	0,00	90,00
1,00	0,00	0,00	66,32
1,00	0,00	0,00	90,00
1,00	0,00	0,00	139,50
1,00	0,00	0,00	90,00
1,00	0,00	0,00	90,00

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

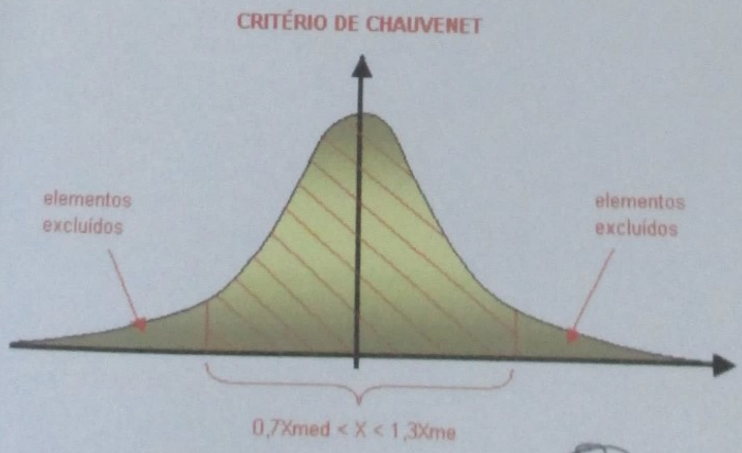
456

- **ATUALIZAÇÃO** : Todos os elementos são válidos para o mês de Novembro/2.007;

O grande diferencial da nova norma é que vem como necessário proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar um que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas :

Fo	Floc	
Fo	Ftop	
Fo	Floc	Ftop

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir :



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

457

Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3
1,00	90,00	90,00	90,00	90,00
2,00	66,32	66,32	66,32	66,32
3,00	90,00	90,00	90,00	90,00
4,00	-	-	-	-
5,00	90,00	90,00	90,00	90,00
6,00	90,00	90,00	90,00	90,00
média	**85,26**	**85,26**	**85,26**	**85,26**
desvio	**10,59**	**10,59**	**10,59**	**10,59**
CV	**12%**	**12%**	**12%**	**12%**
Linferior	**59,68**	**59,68**	**59,68**	**59,68**
Lsuperior	**110,84**	**110,84**	**110,84**	**110,84**

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o Jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a de número 3, qual seja :

COMBINAÇÃO Nº 3 = Fo + Floc + Ftop

Onde :

Fo = fator oferta;

Floc = fator localização;

Ftop = fator topografia.

Tal combinação fornece um valor unitário básico de **R$ 85,26/m² (OITENTA E CINCO REAIS E VINTE E SEIS CENTAVOS POR METRO QUADRADO).**

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

458

III.1.2.1 – GRAU DE PRECISÃO

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação :

$$\boxed{\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}}$$

O valor de t_p, para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, cuja densidade segue representada :

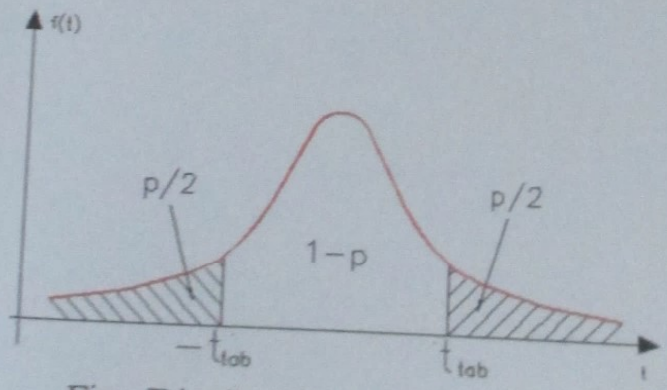


Fig.- Distribuição t-Student.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

459

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir :

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	85,26
Desvio-Padrão	10,59
Erro-Padrão	8,12
IC(significância=20%)	77,14338 < VUmed < 93,38294
Amplitude do IC	19%
Grau III de Precisão	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO** (a maior precisão possível).

III.1.2.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

A seguir tem-se a tabela do **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** alcançado :

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

460

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653
O fator Fo atingiu grau III O fator Floc atingiu grau III O fator Ftop atingiu grau III O conjunto de fatores atingiu grau III.

Vu	Comb 3	FG
90,00	90,00	1,00
66,32	66,32	1,00
90,00	90,00	1,00
-	-	-
90,00	90,00	1,00
90,00	90,00	1,00

Onde :

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 3 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global.

De todo o exposto, apresenta o signatário a seguir o valor unitário do lote padrão, por fundamentado tecnicamente :

Vu = R$ 85,26/m²

OITENTA E CINCO REAIS E VINTE E SEIS CENTAVOS POR METRO QUADRADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

461

III.1.3 – VALOR DA GLEBA AVALIANDA

Tem-se então os seguintes dados :

Área avalianda (Sg) = 199.347,70 m²;

Custo unitário de urbanização = R$ 30,00/m²;

Despesas de urbanização (Du) = R$ 30,00/m² x 199.347,70 m² =
= R$ 5.980.431,00;

Pode-se então agora aplicar a seguinte expressão :

Vg = (0,62 x Sg x q) - Du

Onde :

Vg = Valor da gleba = ?

Sg = Área da gleba = 199.347,70 m²;

q = Valor unitário de lote urbanizado = R$ 85,26/m²;

Du = Despesas de urbanização = R$ 5.980.431,00.

Logo :

Vg = (0,62 x 199.347,70 m² x R$ 85,26/m²) – R$ 5.980.431,00

Vg = R$ 4.557.328,00

QUATRO MILHÕES QUINHENTOS E CINQUENTA E SETE MIL TREZENTOS E VINTE E OITO REAIS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

462

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Oficial em 17 (dezessete) folhas impressas e enumeradas de um só lado, além de **01 ANEXO**, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas

São Paulo, 12 de Novembro de 2.007

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

463

ANEXO 01

PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO : 1

Endereço: Lote	Ofertante: Sentença
Cidade: Praia Grande Bairro: Antártica	Informante: Sr. Manoel Tipo: oferta
Setor: 100 Quadra: 100 IF: 100	Telefone: 13-34812840 Data: 12/11/2007

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²)	2.000,0
Testada Principal (m)	20,0
Testada Secundária (m)	-
Profundidade Equivalente (m)	100,00
Topografia	terreno plano
Consistência do terreno	seco
Obs:	

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
Ic =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
H82N:		

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação:	2ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Acessibilidade:	direta
Pólo de influência:	
Obs:	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	☒	água:	☒
luz domiciliar:	☒	Esgoto:	☒
Ilum. Pública:	☒	Transp.	☒
Telefone:	☒	Gás:	☒
Pavimentação:	☒	lixo:	☒

Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO **R$ 0,00**	**VALOR DO TERRENO** **R$ 200.000,00**
VALOR TOTAL à vista **R$ 200.000,00**	**VALOR UNITÁRIO** **R$ 100,00 /m²**

ELEMENTO : 2

Endereço: Lote	Ofertante: Mauricio
Cidade: Praia Grande Bairro: Antártica	Informante: Sr. Mauricio Tipo: oferta
Setor : 100 Quadra : 100 IF : 100	Telefone: 13-35967421 Data: 12/11/2007

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	2.850,0
Testada Principal (m) :	20,0
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	142,50
Topografia :	terreno plano
Consistência do terreno :	seco
Obs:	

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação:	2ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Acessibilidade:	direta
Pólo de influência:	
Obs:	

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
Ic =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
H82N:		

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	☒	água:	☒
luz domiciliar:	☒	Esgoto:	☒
Ilum. Pública:	☒	Transp.	☒
Telefone:	☒	Gás:	☒
Pavimentação:	☒	lixo:	☒

Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO **R$ 0,00**	**VALOR DO TERRENO** **R$ 210.000,00**
VALOR TOTAL à vista **R$ 210.000,00**	**VALOR UNITÁRIO** **R$ 73,68 /m²**

ELEMENTO : 3

Endereço:	Lote		
Cidade:	Praia Grande	Bairro:	Antártica
Setor :	100	Quadra :	100
IF :	100		

Ofertante:	Ação		
Informante:	Sr. Mario	Tipo:	oferta
Telefone:	13-35965967	Data:	12/11/2007

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	2.000,0
Testada Principal (m) :	20,0
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	100,00
Topografia :	terreno plano
Consistência do terreno :	seco
Obs:	

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
Ic =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:		0
	H82N:	

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação:	2ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Acessibilidade:	direta
Pólo de influência:	
Obs:	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	☒	água:	☒
luz domiciliar:	☒	Esgoto:	☒
Ilum. Pública:	☒	Transp.	☒
Telefone:	☒	Gás:	☒
Pavimentação:	☒	lixo:	☒

Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO **R$ 0,00**	**VALOR DO TERRENO** **R$ 200.000,00**
VALOR TOTAL à vista **R$ 200.000,00**	**VALOR UNITÁRIO** **R$ 100,00 /m²**

~~237~~

466
0

ELEMENTO : 4

Endereço:	Lote		
Cidade:	Praia Grande	Bairro:	Antártica
Setor :	100	Quadra :	100
IF :	100		

Ofertante:	A.C.Ramos		
Informante:	Sr. Amaro	Tipo:	oferta
Telefone:	13-34813047	Data:	12/11/2007

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	2.000,0
Testada Principal (m) :	20,0
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	100,00
Topografia :	terreno plano
Consistência do terreno :	seco
Obs:	

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação:	2ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Acessibilidade:	direta
Pólo de influência:	
Obs:	

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
Ic =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
H82N:		

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	☒	água:	☒
luz domiciliar:	☒	Esgoto:	☒
Ilum. Pública:	☒	Transp.	☒
Telefone:	☒	Gás:	☒
Pavimentação:	☒	lixo:	☒

Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 0,00

VALOR DO TERRENO

R$ 310.000,00

VALOR TOTAL à vista

R$ 310.000,00

VALOR UNITÁRIO

R$ 155,00 /m²

ELEMENTO : 5

Endereço: Lote	Ofertante: Santos
Cidade: Praia Grande Bairro: Antártica	Informante: Sr. Fernando Tipo: oferta
Setor : 100 Quadra : 100 IF : 100	Telefone: 13-34811328 Data: 12/11/2007

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	2.000,0
Testada Principal (m) :	20,0
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	100,00
Topografia :	terreno plano
Consistência do terreno :	seco
Obs:	

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
Ic =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
H82N:		

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação:	2ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Acessibilidade:	direta
Pólo de influência:	
Obs:	

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	☒	água:	☒
luz domiciliar:	☒	Esgoto:	☒
Ilum. Pública:	☒	Transp.	☒
Telefone:	☒	Gás:	☒
Pavimentação:	☒	lixo:	☒

Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO **R$ 0,00**	**VALOR DO TERRENO** **R$ 200.000,00**
VALOR TOTAL à vista **R$ 200.000,00**	**VALOR UNITÁRIO** **R$ 100,00 /m²**

ELEMENTO : 6

Lote

Endereço:
Cidade: Praia Grande Bairro: Antártica
Setor : 100 Quadra : 100 IF : 100

Ofertante: Leonilda
Informante: Sr. Heitor Tipo: oferta
Telefone: 13-35963522 Data: 12/11/2007

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²) :	2.000,0
Testada Principal (m) :	20,0
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	100,00
Topografia :	terreno plano
Consistência do terreno :	seco

Obs:

EDIFICAÇÕES

Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
Ic =	%vida:	0

K = 0,000 R = nd

Foc: 0

Fator de ponderação do padrão: 0

H82N:

DADOS DO LOCAL

Zona de Ocupação:	2ª zona
Uso predominante na região:	urbana
Acessibilidade:	direta
Pólo de influência:	

Obs:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	☒	água:	☒
luz domiciliar:	☒	Esgoto:	☒
Ilum. Pública:	☒	Transp.	☒
Telefone:	☒	Gás:	☒
Pavimentação:	☒	lixo:	☒

Benfeitorias Diversas/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 0,00

VALOR DO TERRENO

R$ 200.000,00

VALOR TOTAL à vista

R$ 200.000,00

VALOR UNITÁRIO

R$ 100,00 /m²