

Luz Filipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.0430-D

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO  
FORO DE SANTOS - SP.

0030918-33.2012.8.26.0562

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra Assinado Perito Judicial na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, tendo como Requerente MARIA CLARA SOARES SANTOS e Requerida MARIA CANDIDA ANTHERO FERNANDES, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Rua Tagipuru nº235 - Conj. 31 - Barra Funda - São Paulo - SP - (0xx11) 3661-3822



## 1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para Venda do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

## 2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

**Valor de Mercado:** Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

**Área Útil da Unidade:** Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

**Depreciação Física:** Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

**Estado de Conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.



**Idade Estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

**Padrão Construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

### 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBTIDO DA MATRÍCULA Nº 65.809 DO 2º CARTÓRIO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS – SP (doc. às fls. 149/152 dos Autos).

Foi avaliado o imóvel com a seguinte descrição: Conjunto n. 54, LOCALIZADO NO 5º ANDAR OU NO 6º PAVIMENTO, DO EDIFÍCIO “CENTER SAN SEBASTIAN”, SITUADO À AVENIDA CONSELHEIRO NÉBIAS, ns. 628 e 628-A, COM ENTRADA PELO N. 628, contendo salão com dois sanitários, confrontando, pela frente com hall de circulação do pavimento por onde tem sua entrada, pelo lado direito com o poço dos elevadores, pelo lado esquerdo com o conjunto n. 55, e pelos fundos com a área de recuo lateral direita do prédio, utilizada pra a circulação de pedestres, com a área útil de 42,12 m<sup>2</sup>, área comum de 19,82 m<sup>2</sup>, área vinculada de garagem de 16,50 m<sup>2</sup>, no total de 78,44 m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 2,2973 % ou 15,15 m<sup>2</sup> do todo. AO REFERIDO CONJUNTO ESTÁ VINCULADA A VAGA n. 21, situada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, do lado direito com a parede do prédio, do lado esquerdo com a vaga n. 22 e nos fundos com a parede lateral esquerda do prédio. O edifício acha-se construído em terreno perfeitamente descrito na especificação condominial, registrada sob n. 17, na matrícula n.31.582, e a convenção de condomínio registrada sob n. 3.885, livro 3.

### 4. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 01 de Abril de 2016 às 11:00 horas, acompanhado pelo Sr. Ivan, que trabalha no consultório.

#### 4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se na Avenida Conselheiro Nébias, nº 628, conjunto nº 54, localizado no 5º andar do Edifício Center San Sebastian, Boqueirão, Santos, SP.















#### 4.7. SALA COMERCIAL

A sala comercial de n° 54, localizado no 5° andar ou 6° Pavimento do Edifício Center San Sebastian, situado á Avenida conselheiro Nébias, ns. 628 e 628-A, Santos - SP, contém a área útil de 42,12 m<sup>2</sup>, a área comum de 19,82 m<sup>2</sup>, área vinculada de garagem de 16,50 m<sup>2</sup>, no total de 78,44 m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 2,2973 % ou 15,15 m<sup>2</sup> do todo. Ao referido conjunto está vinculada a vaga n. 21, situada no subsolo.

##### 4.7.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE N° 54

A sala comercial n° 54, localizado 5° andar, do Edifício Center San Sebastian é composto por 02 salas e 02 banheiros.

##### 4.7.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamentos das salas nas dependências são os seguintes:

<i>Ambiente</i>	<i>Quant.</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>
Sala	02	Carpete em Madeira	Pintura em látex	Forro em Gesso
Banheiro	02	Cerâmico	Pintura em látex	Forro em Gesso

##### 4.7.3. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

O Hall dos andares é revestido em piso cerâmico.



#### 4.8. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As fachadas são revestidas recebendo Pastilhas

#### 4.9. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade aparente de 17 anos em bom estado de conservação.

### 5. AVALIAÇÃO

#### 5.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;



- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

**a- Fator Oferta:** A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

**b- Fator Localização:** Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

**c- Idade das Benfeitorias:** A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

**d- Padrão Construtivo das Benfeitorias:** As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

### 5.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo "Escritório Padrão Médio c/ Elevador" item 2.1.3.



Classe	Grupo/Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de valores		
			Y=LI	Y=Mé dia	Y=L S
1-Residencial	Grupo 1.1 - Galpões/Barracões	1.1.1. Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2. Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - Casas	1.2.1. Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2. Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3. Padrão Econômico	0,672	0,796	0,900
		1.2.4. Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5. Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6. Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7. Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8. Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	Grupo 1.3 - Apartamentos	1.3.1. Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2. Padrão Simples s/elev.	1,032	1,266	1,500
		1.3.2. Padrão Simples c/elev.	1,260	1,470	1,680
		1.3.3. Padrão Médio s/elev.	1,512	1,746	1,980
		1.3.3. Padrão Médio c/elev.	1,692	1,926	2,160
		1.3.4. Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460
		1.3.5. Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
	1.3.6. Padrão Luxo	Acima de 3,49			
2-Comercial Serviços Industrial	Grupo 2.1 - Escritórios	2.1.1. Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2. Padrão Simples s/elev.	0,972	1,206	1,440
		2.1.2. Padrão Simples c/elev.	1,200	1,410	1,620
		2.1.3. Padrão Médio s/elev.	1,452	1,656	1,860
		<b>2.1.3. Padrão Médio c/elev.</b>	1,632	1,836	2,040
		2.1.4. Padrão Superior s/elev.	1,872	2,046	2,220
		2.1.4. Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520
		2.1.5. Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
	2.1.6. Padrão Luxo	Acima de 3,61			
	Grupo 2.2 - Galpão	2.2.1. Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2. Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3. Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
2.2.4. Padrão Superior		Acima de 1,69			
3- Especial	Grupo 3.1 - Cobertura	3.1.1. Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2. Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3. Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de salas comerciais na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 4.980,51 /m<sup>2</sup>** (quatro mil, novecentos e oitenta reais e cinquenta e um centavos), o metro quadrado de construção útil para a venda.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.



## 5.2. VALOR DO IMÓVEL

### 5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$V_i = A_{cu} \times V_u \text{ onde}$$

$$V_i = \text{Valor do Imóvel}$$

$$A_{cu} = \text{Área útil de construção} = 42,12 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor Básico Unitário} = \text{R\$ } 4.980,51 / \text{m}^2$$

**O Estado de conservação do Imóvel foi considerado entre novo e regular.**

### CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Substituindo em termos:

$$V_i = 42,12 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.980,51 / \text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 210.000,00 \text{ (Duzentos e dez mil reais).}$$



## 6. CONCLUSÃO

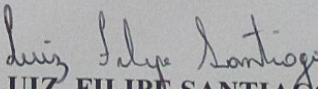
De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de **RS 210.000,00 (Duzentos e dez mil reais)**, para a data-base de Abril de 2.016.

**Valor de Mercado = RS 210.000,00 (Duzentos e dez mil reais)**

## 7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho mandou digitar o presente Laudo que se compõe de (12) doze folhas escritas de um só lado, Anexos com pesquisa de Elementos, Documentário Fotográfico e Croqui de Localização, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 05 de Abril de 2016

  
**LUIZ FILIPE SANTIAGO**



ANEXO I  
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO



**HOMOGENEIZAÇÃO POR TRATAMENTO POR FATORES**

Elemento nº	Preço do Imóvel (R\$)	Elasticidade da Oferta (1,00 = transacionado 0,90 = ofertado)	Idade (anos)	Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	Área Privativa (m²)	Quota Parte de Terreno	Número de Dormitórios	Valor Unitário de Área Construída não homog. (R\$/m²)	DADOS DO IMÓVEL AVALIADO	
										Área privativa (m²)	idade aparente (anos)
1	250.000,00	0,900	17	3	60	47.080	30,00%	0	4.779,10	42,12	
2	380.000,00	0,900	17	3	60	70.000	30,00%	0	4.895,71	17	
3	340.000,00	0,900	20	3	60	70.000	30,00%	0	4.371,43	2	
4	310.000,00	0,900	4	2	60	49.000	30,00%	0	5.693,88	2	
5	410.000,00	0,900	20	3	60	70.000	30,00%	0	5.271,43	90	
6	0,00									30,00%	

Amostra nº	Valor Unitário de Área Construída não homog. (R\$/m²)	Valores Parciais das Quotas Partes para Cálculo (R\$)		Variável Depreciação Física		Variável Localização		Variável Padrão		Variável Vaga de garagem		Variável Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)		
		Quota Terreno	Quota Beneficiária	Fator depreciação	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Padrão	Difer. (R\$)	Fator Vaga de	Difer. (R\$)	Fator	Difer. (R\$)	Valor Unitário Privativo Homogeneizado (R\$/m²)
1	4.779,10	1433,73	3.345,37	1,017	57,35	1,000	0,00	1,002	7,29	1,000	0,00	0,00	4.843,74	
2	4.895,71	1465,71	3.420,00	1,017	59,63	1,000	0,00	1,002	7,45	1,000	0,00	0,00	4.917,79	
3	4.371,43	1311,43	3.060,00	1,065	188,31	1,000	0,00	1,002	6,67	0,950	-65,57	0,00	4.510,83	
4	5.693,88	1708,16	3.985,71	0,887	-450,21	1,000	0,00	0,958	-166,07	1,000	0,00	0,00	5.077,59	
5	5.271,43	1591,43	3.690,00	1,065	239,13	1,000	0,00	1,002	8,04	1,000	0,00	0,00	5.319,80	
6		**	**	7,269	ok	10,060	ok	8,97509	ok	10,506	maior	10,060	ok	Média Homogeneizada R\$ 4.990,81

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média  
R\$3.499,35      Média      R\$6.474,95

**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO**

Intervalo de confiança (IC) de 80%	
Limite Inferior	4726,780008
Limite Superior	5202,210008
Amplitude do IC (80%)	0,10382419
<b>Grau de Precisão:</b>	<b>III</b>

Valor do imóvel = área equivalente x valor unitário homogeneizado  
 Valor do imóvel = 42,12 m² x R\$ 4.980,51 / m² = R\$ 209.779,1

**Valor de Mercado do Imóvel**  
**R\$ 210.000,00**

Avaliação válida para o imóvel, situado na Avenida Conselheiro Nébias, ns. 628 e 628-A, Edifício Center San Sebastian, Santos, SP

1067  
L8X  
1013  
(53)



**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Método Comparativo - Item 5 - Nivel obtido => II  
 Extrapolação Variáveis Quantitativas ou Proxy:  
 0,50 < Variável Avaliando < 1,50

Limite Inferior	Limite Superior	Avaliando	-50% do Limite Inferior	+50% do Limite Superior	Status
47,08	70,00	42,12	23,54	105,00	OK

Área Privativa	Idade	Estado de Conservação	Número de Dormitórios	Vista Útil
4,00	20,00	3	0	80,00
17,00	2	2	2	80,00
2,00	1	0	0	30,00
30,00	5	0	0	80,00
OK	OK	OK	Acima	OK

Método Comparativo - Item 6 - Nivel obtido => II  
 Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,80 a 1,20

Elemento nº	Localização	Depreciação Física	Padrão	Vaga de garagem	Total
1	1,00	1,02	1,00	1,00	1,01
2	1,00	1,02	1,00	1,00	1,01
3	1,00	1,06	1,00	0,95	1,03
4	1,00	0,89	0,96	1,00	0,89
5	1,00	1,06	1,00	1,00	1,06
6					

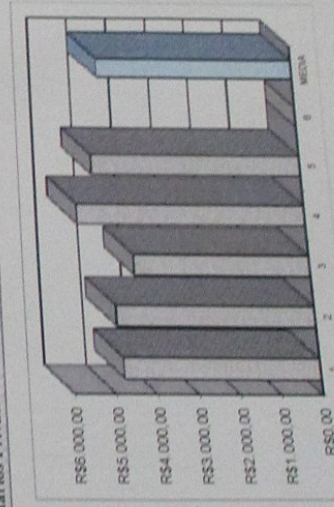
Grau de Fundamentação no Método Comparativo (I)

Item	Descrição	II	III	IV	V	VI
1	Caracterização do imóvel avaliando					X
2	Classe de solo de mercado					X
3	Qualr minima de dados de mercado utilizados					X
4	Identificação dos dados de mercado					X
5	Extrapolação					X
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores					X

**Grau de Fundamentação:** I

**Valores Unitários Privativos Depois da Homogeneização**

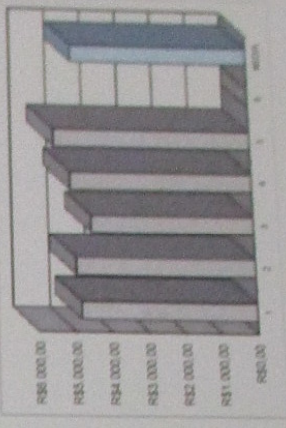
Média  
 R\$ 4.890,51  
 Desvio Pad.  
 387,12  
 Coef. Var.  
 7,37



Média  
 R\$ 5.000,31  
 Desvio Pad.  
 503,02  
 Coef. Var.  
 10,06

**Valores Unitários Privativos Antes da Homogeneização**

Média  
 R\$ 5.000,31  
 Desvio Pad.  
 503,02  
 Coef. Var.  
 10,06



122





Elemento Amostral :	n° 01	Data :	05/04/2016	Município :	Santos	
Endereço :	Avenida Conselheiro Nébias - nº 628 - Edifício Center San Sebastian					
Fonte / Telefone :	Proprietário Sr. Barreto tel: (13) 99786-2200			Bairro :	Boqueirão	
Padrão construtivo :	Escritório Médio				Zona :	**
Formato :	Regular	Área de Terreno :	100 m²	Testada :	10 metros	
Área equivalente :	47,08 m²	Coef.ajuste padrão :	1,836	Construção :	47,08	
Custo Unitário :	R\$ 1232,86	Idade aparente :	17 anos	Est.Cons :	regular	
, 1 Sala, 2 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, 0 , Status: Ofertado						
Preço :	R\$ 250.000,00	(R\$/m²)->		Área constr. :	6310,11	
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1		Topog.:	1	
B.D.I.:	1	Oferta: 0,9		Comercialização:	1	



Elemento Amostral :	n° 02	Data :	05/04/2016	Município :	Santos	
Endereço :	Avenida Conselheiro Nébias - nº 628 - Edifício Center San Sebastian					
Fonte / Telefone :	Corretora Sra. Angelica, tel: (13) 3202-5770			Bairro :	Boqueirão	
Padrão construtivo :	Escritório Médio				Zona :	**
Formato :	Regular	Área de Terreno :	100 m²	Testada :	10 metros	
Área equivalente :	70 m²	Coef.ajuste padrão :	1,836	Construção :	70	
Custo Unitário :	R\$ 1232,86	Idade aparente :	17 anos	Est.Cons :	regular	
, 1 Sala, 2 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, 0 , Status: Ofertado						
Preço :	R\$ 380.000,00	(R\$/m²)->		Área constr. :	5428,57	
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1		Topog.:	1	
B.D.I.:	1	Oferta: 0,9		Comercialização:	1	



Elemento Amostral :	n° 03	Data :	05/04/2016	Município :	Santos	
Endereço :	Avenida Conselheiro Nébias - nº 688 - Ed. R. C. Mendes Trade Center					
Fonte / Telefone :	Corretor - Sr. Rogério			Bairro :	Boqueirão	
Padrão construtivo :	Escritório Médio				Zona :	**
Formato :	Regular	Área de Terreno :	100 m²	Testada :	10 metros	
Área equivalente :	70 m²	Coef.ajuste padrão :	1,836	Construção :	70	
Custo Unitário :	R\$ 1232,86	Idade aparente :	20 anos	Est.Cons :	regular	
, 1 Sala, 2 Banho, 2 Vaga(s) de Garagem, 0 , Status: Ofertado						
Preço :	R\$ 340.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	4857,14	
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1		Topog.:	1	
B.D.I.:	1	Oferta: 0,9		Comercialização:	1	



Elemento Amostral :	n° 04	Data :	05/04/2016	Município :	Santos	
Endereço :	Avenida Conselheiro Nébias - nº 73 - Centro Empresarial Unique Offices					
Fonte / Telefone :	Gerente - Sr. José Mauricio - tel.:(13) 99635-7867			Bairro :	Boqueirão	
Padrão construtivo :	Escritório Médio				Zona :	**
Formato :	Regular	Área de Terreno :	100 m²	Testada :	10 metros	
Área equivalente :	49 m²	Coef.ajuste padrão :	1,92	Construção :	49	
Custo Unitário :	R\$ 1232,86	Idade aparente :	4 anos	Est.Cons :	novo / regular	
, 1 Sala, 1 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, 0 , Status: Ofertado						
Preço :	R\$ 310.000,00	(R\$/m²)->		Área constr.:	6326,53	
Fatores	Localiz.:: 1	Área: 1		Topog.:	1	
B.D.I.:	1	Oferta: 0,9		Comercialização:	1	



190

Elementos Amostrais:



Elemento Amostral :	n° 05	Data	05/04/2016	Município	Santos
Endereço:	Avenida Conselheiro Nébias - nº 726 - Centro Empresarial Quêz				
Fonte / Telefone:	Corretor - Sr. Sergio - tel.:(13) 99111-1717			Bairro:	Boqueirão
Padrão construtivo:	Escritório Médio			Zona :	**
Formato:	Regular	Área de Terreno:	100 m²	Testada:	10 metros
Área equivalente:	70 m²	Coef ajuste padrão:	1,836	Construção:	70
Custo Unitário:	R\$	idade aparente:	20 anos	Est.Cons:	regular
. 1 Sala, 2 Banho, 1 Vaga(s) de Garagem, 0 , Status: Ofertado					
Preço:	R\$ 410.000,00	(R\$/m²)->	Área constr.:	5857,14	Área terreno:
Fatores	Localiz.: 1	Área: 1	Topog.: 1	Vaga de garagem: 1	
B D I:	1	Oferta: 0,9	Comercialização:	1	



191

ANEXO II  
DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA - ED. SAN SEBASTIAN



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



VIA DE ACESSO - AVENIDA CONSELHEIRO  
NÉBIAS



VIA DE ACESSO - AVENIDA CONSELHEIRO  
NÉBIAS



PRAZO PI PG  
-A  
(AS  
103

Eng. Felipe Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 506.209.8430-0

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



SALA



SALA



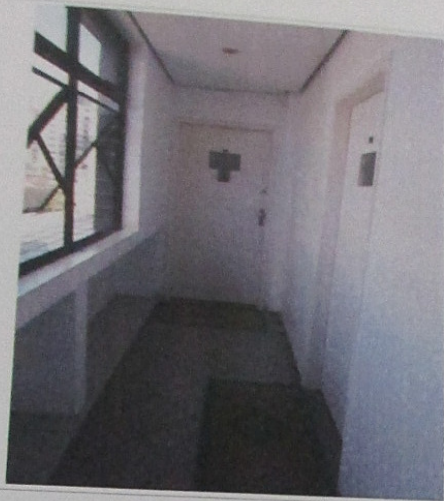
BANHEIRO



BANHEIRO



RELATORIO FOTOGRAFICO



HALL DOS ANDARES



Lutz Filho Santiago  
Engenheiro Civil  
CREA nº 505.209/0430-D

PRAZO PI PER

10  
195  
06/25

ANEXO III  
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



PRAZO PI PERI  
20 06/25 19  
196

### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

