

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

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

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

1189 477 REC 20120071205 200-12 0169721-00

447
/

LAUDO

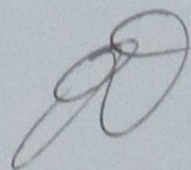
CAPÍTULO I

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 malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue :



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

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.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

419
[Handwritten mark]

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.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

450
[Handwritten mark]

II.3 -

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 : Eis o imóvel avaliando.

[Handwritten signature]

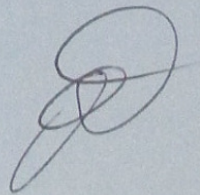
CAPÍTULO III

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 :



“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)

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.

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)

455

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 :

Índice 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

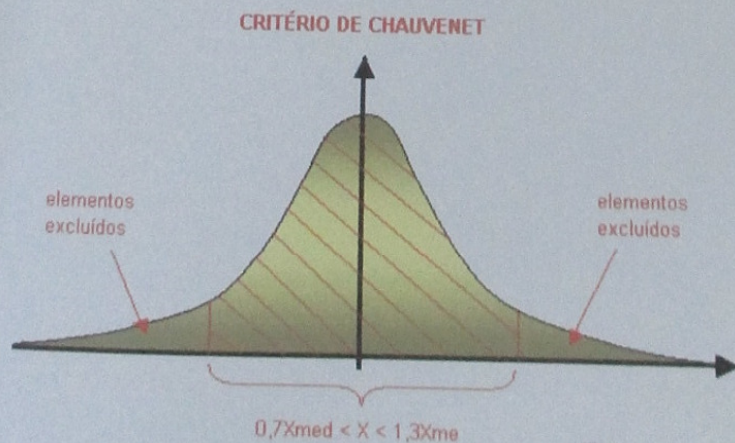
[Handwritten signature]
456
[Handwritten mark]

- **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 :



[Handwritten signature]

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 (TELEFAX)

457
8

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

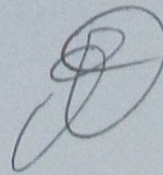
Onde :

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).



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 :

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

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

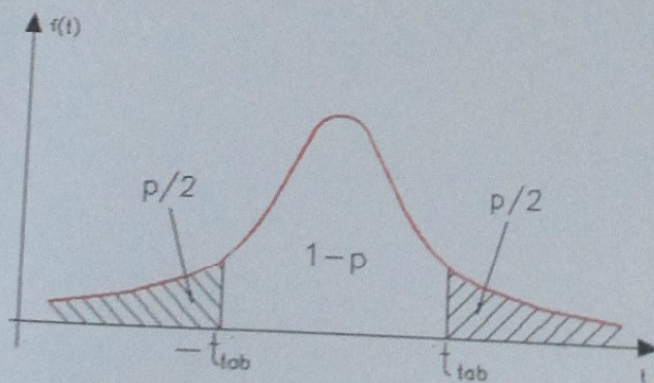


Fig.- Distribuição t-Student.

459
8

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa),
obtem-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)

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653

O fator F_o atingiu grau III
O fator F_{loc} atingiu grau III
O fator F_{top} 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

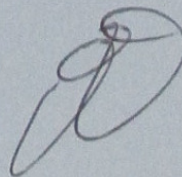
Onde :

- 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 :

$$Vu = R\$ 85,26/m^2$$

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



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 :

$$Vg = (0,62 \times Sg \times q) - Du$$

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 :

$$Vg = (0,62 \times 199.347,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 85,26/\text{m}^2) - \text{R\$ } 5.980.431,00$$

$$Vg = \text{R\$ } 4.557.328,00$$

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

[Handwritten signature]

462
[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

[Handwritten signature]

RUA LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0386 - 3104-1829 (TEL/FAX)

463
[Handwritten mark]

ANEXO 01
PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO : 1

Endereço: Av. Grande Lote
 Cidade: Av. Grande Bairro: Antártica
 Setor: 100 Quadra: 100 IF: 100

Ofertante: St. Marcol Sentença
 Informante: St. Marcol Tipo: oferta
 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
lc =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:		0
H82N:		

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 0,00

VALOR TOTAL

R\$ 200.000,00

à vista

DADOS DO LOCAL

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

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input type="checkbox"/>	água:	<input type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input type="checkbox"/>	Esgoto:	<input type="checkbox"/>
lum. Pública:	<input type="checkbox"/>	Transp.	<input type="checkbox"/>
Telefone:	<input type="checkbox"/>	Gás:	<input type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input type="checkbox"/>	lixo:	<input type="checkbox"/>

Benefetorias Diversas/Culturais:

VALOR DO TERRENO

R\$ 200.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 100,00 /m²

919
464

ELEMENTO : 2

Handwritten signature and number 405

Endereço: praia Grand Lote: Antártica
 Cidade: 100 Bairro: 100 IF: 100
 Setor: 100 Quadra: 100

Ofertante: Mauricio
 Informante: Sr. Mauricio Tipo: oferta
 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
lc =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
	Foc:	0
Fator de ponderação do padrão:		0
H82N:		

MELHORAMENTOS PUBLICOS

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	fixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
Benfeitorias Diversas/Culturas:			

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 0,00

VALOR DO TERRENO

R\$ 210.000,00

VALOR TOTAL

R\$ 210.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 73,68 /m²

ELEMENTO : 3

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

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

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 2.000,0
 Área Principal (m): 20,0
 Área 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
lc =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
H82N:		

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 0,00

VALOR TOTAL

R\$ 200.000,00

à vista

DADOS DO LOCAL

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

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>

Benefitorias Diversas/Culturas:

VALOR DO TERRENO

R\$ 200.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 100,00 /m²

237
 466
 8

ELEMENTO : 4

Endereço: praia Grand Lote
 Cidade: 100 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
lc =	%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:
 Benefícios Diversos/Culturas:

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 0,00

VALOR DO TERRENO

R\$ 310.000,00

VALOR TOTAL

R\$ 310.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 155,00 /m²

ELEMENTO : 5

468
2

Endereço: Pr.ia Grand Lote
 Cidade: 100 Bairro: Antártica
 Setor: 100 Quadra: 100 IF: 100

Ofertante: Santos
 Informante: Sr. Fernando Tipo: oferta
 Telefone: 13-34811328 Data: 12/11/2007

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 2.000,0
 Área Principal (m): 20,0
 Área 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
lc =	%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\$ 200.000,00

VALOR TOTAL

R\$ 200.000,00

à vista

VALOR UNITÁRIO

R\$ 100,00 /m²

ELEMENTO : 6

Endereço: praia Grand Lote
 Cidade: 100 Bairro: Antártica
 Setor: 100 Quadra: 100 IF: 100

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

DADOS DO ELEMENTO

Área Total (m²): 2.000,0
 Área Principal (m): 20,0
 Área 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:	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 0,00

VALOR TOTAL

R\$ 200.000,00

à vista

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 DO TERRENO

R\$ 200.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 100,00 /m²

268
489
0