

Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

705

EVANDRO HENRIQUE, ENGENHEIRO CIVIL, TECNÓLOGO EM MECÂNICA, CREA/SP Nº 5069364365, membro do IBAPE/SP, membro da APPJ, PERITO JUDICIAL dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado do imóvel situado na Avenida Presidente Wilson, nº 400, apto nº 102, situado no 10º Andar do Edifício São Jorge, Itararé, Cidade de São Vicente, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 151.526, no CRI de São Vicente, cadastrado sob Contribuinte Imobiliário Municipal nº 15-00079-0102-00400-129.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São Vicente, 15 de setembro de 2.016.

EVANDRO HENRIQUE
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM MECÂNICA
CREA Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DA APPJ

Rua Boa Vista, 434 – Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor do imóvel descrito abaixo:

Apartamento de nº 102, situado no 10º Andar do Edifício São Jorge, localizado na Avenida Presidente Wilson, nº 400, Itararé, Cidade de São Vicente, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 151.526, no CRI de São Vicente, cadastrado sob Contribuinte Imobiliário Municipal nº 15-00079-0102-00400-129.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Abaixo, as figuras extraídas do Google Maps ilustram a localização do imóvel:

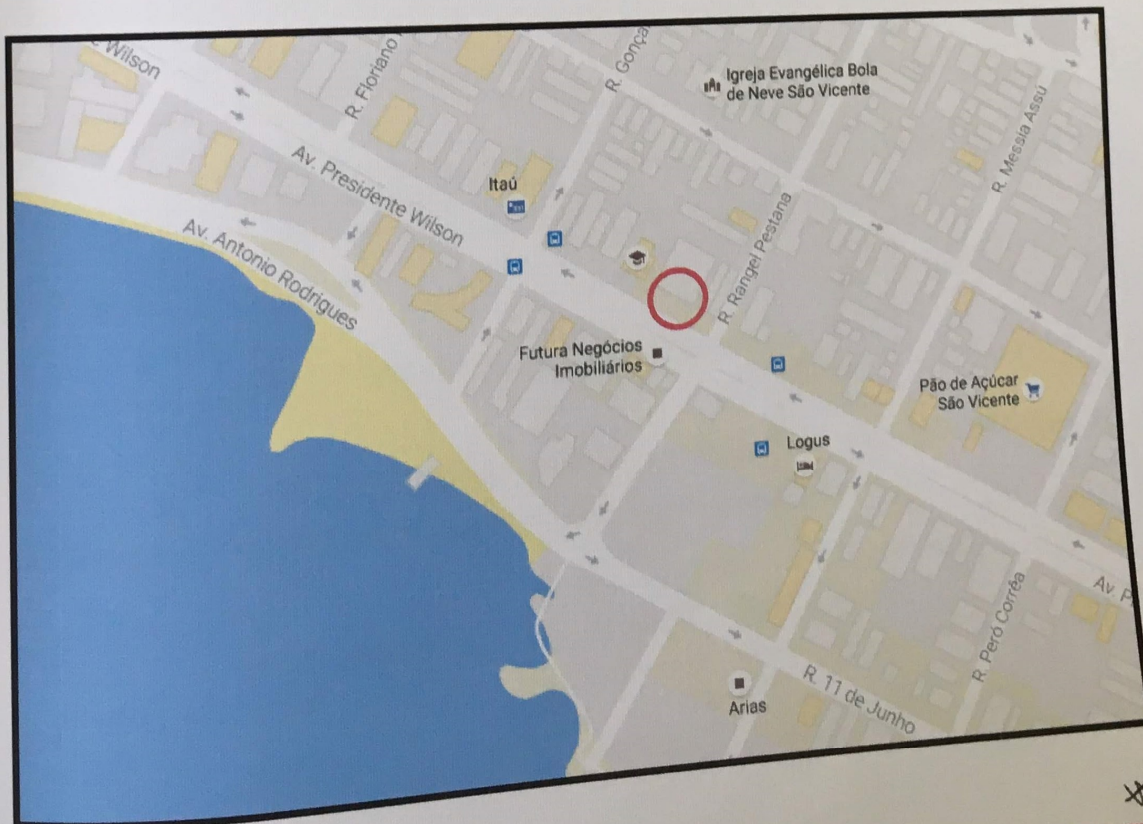




FOTO AÉREA DO LOCAL



2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas no quadro que segue:

Usos Predominantes <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	Infra Estrutura Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input type="checkbox"/> Gás canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	Serviços Públicos e Comunitários <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Coletivo <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Saúde <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer
---	---	---	--

2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de São Vicente, o imóvel encontra-se localizado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	15-00079-0102-00400-129.
------------------------	--------------------------

Handwritten initials 'W'.

14/09/2016



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

707
J.

Siap e-GOV - Serviços On-line 1.0.200.1



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Secretaria da Fazenda
Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Número: 47630/2016

Certificamos que, ao imóvel situado na **AVENIDA PRESIDENTE WILSON, 400 - APTO 102**, sob Inscrição Cadastral de nº **15-00079-0102-00400-129**, é atribuído para o exercício de **2016** o Valor Venal de **R\$ 217.920,86 (Duzentos e Dezessete Mil, Novecentos e Vinte Reais e Oitenta e Seis Centavos)**, para fins de cálculo de IPTU e de **R\$ 234.245,29 (Duzentos e Trinta e Quatro Mil, Duzentos e Quarenta e Cinco Reais e Vinte e Nove Centavos)**, para fins de cálculo de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.

Certidão emitida em **14/09/2016 às 15:43:52h** (data e hora de Brasília).

Impressa na data: **14/09/2016**

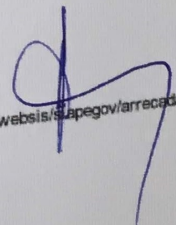
Acessada pelo IP: **179.228.6.139**

Código de Controle da Certidão: **01BB.A000.60B1E**

Válida até **13/03/2017** (180 dias a partir da data de emissão).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço
<http://www.saovicente.sp.gov.br> (<http://www.saovicente.sp.gov.br>).

Certidão expedida gratuitamente pela internet.


<http://201.28.194.11/pmsaovicente/wabsis/siapgov/arrecadacao/baw/certidaoValorVenal.php>

1/1



Rua Boa Vista, 434 – Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com

4



3 – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 10/09/2016, sendo o signatário acompanhado pela Sra. Monica e Sr. Ruy, proprietários do imóvel.

3.1 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno, delimitado no mapa da quadra fiscal acima, encontra-se edificado um condomínio de prédio com uso residencial.

3.1.1 - DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo, entrada social, salão de festas, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferior, calçadas e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 2 (dois) elevadores, 1 (um) subsolo e térreo para vagas de garagem e 13 (treze) pavimentos superiores para apartamentos.

3.1.2 - DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 102, objeto da presente avaliação, está localizado no 10º Andar do Edifício São Jorge.

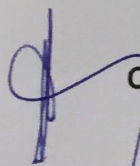
Possui área útil ou privativa de 116,8337 m², área comum de 23,3352 m², perfazendo uma área total construída de 140,1689 m², e fração ideal do terreno de 1,3101765 %.

O apartamento possui 2 (dois) dormitórios, escritório, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, despensa e 3 (três) banheiros. Considerando sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 25 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.



As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas no croqui do imóvel e na documentação fotográfica que segue:



 CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO.



3.1.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO.



FOTO 04



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

FOTO 05



VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

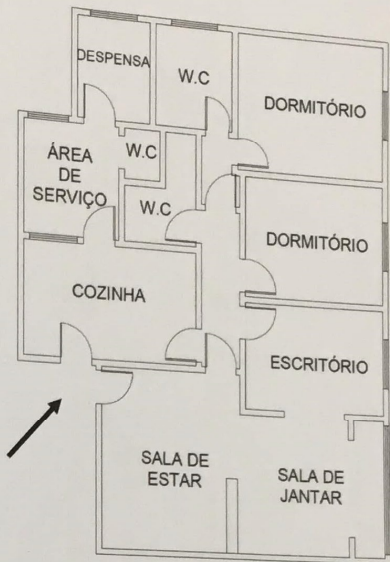
SAO PAULO 5-14



Evandro Henrique
Engenheiro Civil
Tecnólogo em Mecânica

713
J.

FOTO 06



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA PORTA DE ACESSO AO IMÓVEL.

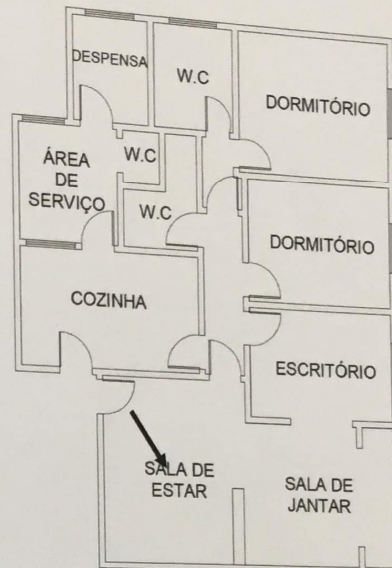
Rua Boa Vista, 434 – Santo André - SP
Tel: (11) 4461-0651 – Email: engenheiroevandrohenrique@gmail.com



FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Taco.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
GIRO DE 1 FOLHA (DOBRADIÇAS).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 08

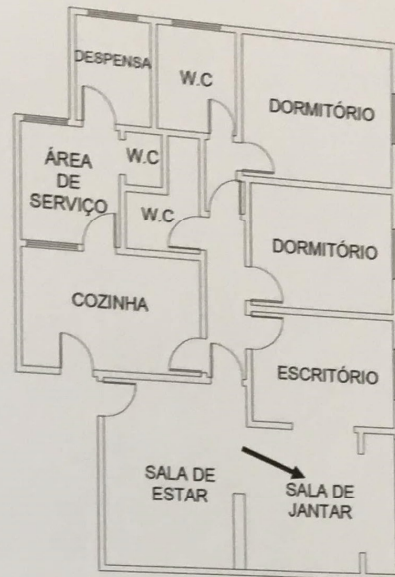
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Taco.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE JANTAR.



FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Madeira com vidro.
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



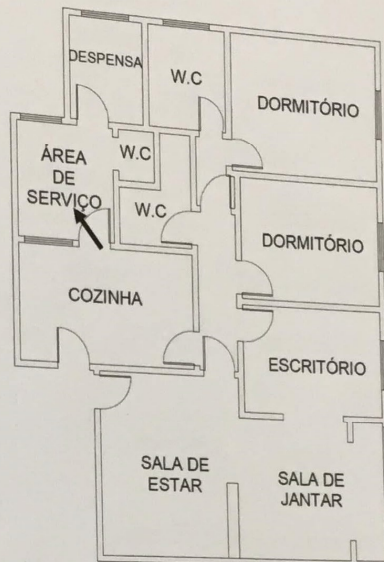
VISTA DA COZINHA.



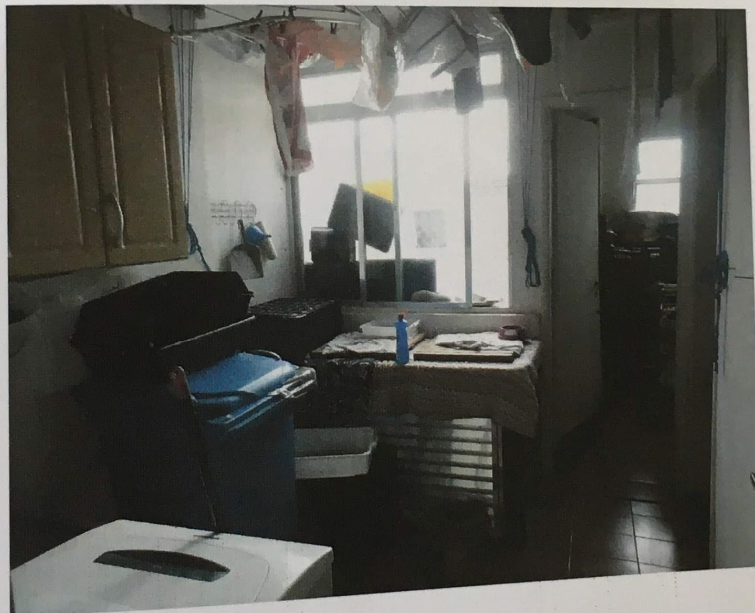
FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



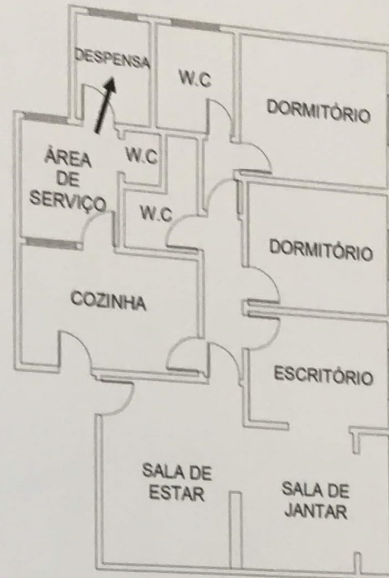
VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



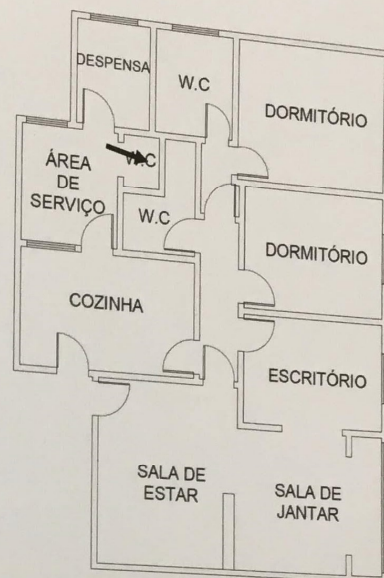
VISTA DA DESPENSA.



FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO DA ÁREA DE SERVIÇO.

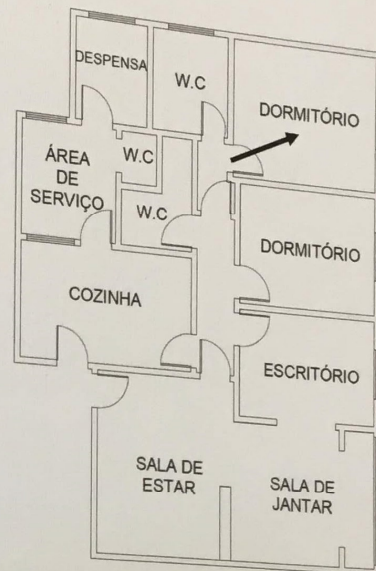


721
J

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Taco.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Madeira com vidro.
Guilhotina.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

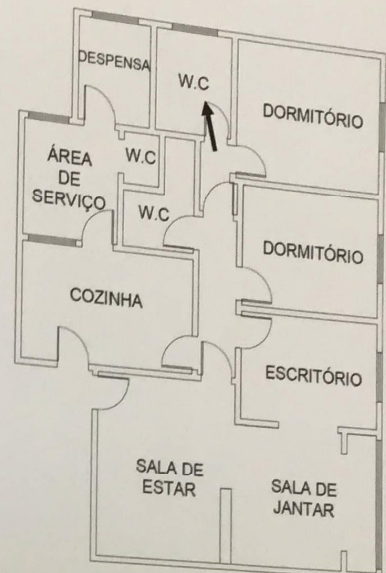
W:



FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



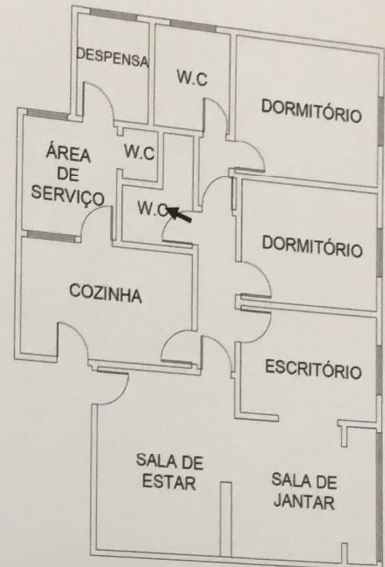
VISTA DO PRIMEIRO BANHEIRO.



FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



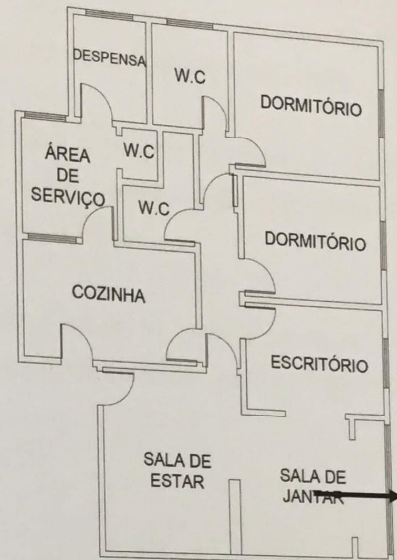
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SEGUNDO BANHEIRO.



FOTO 18



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA PANORÂMICA.



4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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 a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.



727
J.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) FATOR ALTURA: De acordo com estudos efetuados para o caso específico, levando em consideração a região entre outros fatores, será usada a seguinte equação:

$$Fa = 0,01304 \times A + 0,85$$

Sendo

- Fa = Fator Altura

- A = Andar do Avaliando

D) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no "Estudo" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI – RECOMENDAÇÕES do referido "Estudo".

E) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO				
		1.1.2 - SIMPLES	0,060	0,090	0,120	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,132	0,156	0,180	
		1.2.2- PROLETÁRIO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.4 - SIMPLES	0,672	0,786	0,900	
		1.2.5 - MÉDIO	0,912	1,056	1,200	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,212	1,386	1,560	
		1.2.7 - FINO	1,572	1,776	1,980	
		1.2.8 - LUXO	1,992	2,436	2,880	
		GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	Acima	2,89	
			1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	0,600	0,810
	C/elevador			1,032	1,266	1,500
	1.3.3 - MÉDIO		S/elevador	1,260	1,470	1,680
			C/elevador	1,512	1,746	1,980
	1.3.4 - SUPERIOR		S/elevador	1,692	1,926	2,160
			C/elevador	1,992	2,226	2,460
	1.3.5 - FINO		2,172	2,406	2,640	
	1.3.6 - LUXO	2,652	3,066	3,480		
	2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1. - ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO	ACIMA	3,49	
2.1.2- SIMPLES			S/elevador	0,600	0,780	0,960
			C/elevador	0,972	1,206	1,440
2.1.3- MÉDIO			S/elevador	1,200	1,410	1,620
			C/elevador	1,452	1,656	1,860
2.1.4- SUPERIOR			S/elevador	1,632	1,836	2,040
			C/elevador	1,872	2,046	2,220
2.1.5- FINO			2,052	2,286	2,252	
2.1.6- LUXO		2,532	3,066	3,600		
GRUPO 2.2.- GALPÃO		2.2.1 - ECONÔMICO	ACIMA	3,61		
		2.2.2.- SIMPLES	0,240	0,360	0,480	
		2.2.3.- MÉDIO	0,492	0,726	0,960	
		2.2.4.- SUPERIOR	0,972	1,326	1,680	
			ACIMA	1,69		
	3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1.- SIMPLES	0,060	0,120	0,180
3.1.2.- MÉDIO			0,192	0,246	0,300	
3.1.3.- SUPERIOR			0,312	0,456	0,600	



F) DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

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

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado		Depreciação (%)
a)	Novo	0,00
b)	Entre novo e regular	0,32
c)	Regular	2,52
d)	Entre regular e reparos simples	8,09
e)	Reparos simples	18,10
f)	Entre reparos simples e importantes	33,20
g)	Reparos importantes	52,60
h)	Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i)	Sem valor	100,00



Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

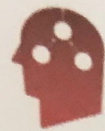
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL I _r (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.



Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

5.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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 imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 5.557,72/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 5.557,72/m² (cinco mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e setenta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



DADOS DA FICHA 1 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2014

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/09/2016

DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Freitas Guimarães

COMP.: Ref. AP 0398 BAIRRO: Itararé

CEP: UF: SP NÚMERO: 62

CIDADE: SAO VICENTE - SP

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10% ESQUINA: Não

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio cf elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,609 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 107,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 12,00 TOTAL M²: 119,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Torres e Picolomini

CONTATO: Sr. Celsio TELEFONE: (13)-32713779

OBSERVAÇÃO:

6º andar.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 333,76	VALOR UNITÁRIO: 5.214,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 363,08	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.651,04
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0836
VAGAS -260,75	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO VICENTE - SP - 2014
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/09/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Peró Correa
 COMP.: Ref. Ap 2502 BAIRRO : Itararé NÚMERO : 15
 CEP : UF: SP CIDADE : SAO VICENTE - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,609 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 137,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 24,00 TOTAL M²: 161,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,03 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: RGL Imóveis TELEFONE: (13)-32270027
 CONTATO: Sr. Alberto
 OBSERVAÇÃO:
 5º andar.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 178,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	320,16	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-459,85	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.598,54
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.637,43
		VARIAÇÃO: 1.0085

W.



DADOS DA FICHA 3 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2014

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/09/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Saldanha da Gama

COMP.: Lado do 181 BAIRRO: Itararé NÚMERO: SN
CEP: UF: SP CIDADE: SAO VICENTE - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
TOPOGRAFIA: plano ESQUINA: Não
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,609 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 90,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Corretor
CONTATO: Sra. Critiane TELEFONE: (11)-977248250
OBSERVAÇÃO:
Ref. a9d672

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -267,83	VALOR UNITÁRIO: 5.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 382,92	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.615,10
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0209
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



DADOS DA FICHA 4 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2014

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/09/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Peró Correa
COMP.: Ref. 472099 BAIRRO: Itararé NÚMERO: 63
CEP: UF: SP CIDADE: SAO VICENTE - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,609 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 12,00 TOTAL M²: 137,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 720.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Paulo Roberto Leardi TELEFONE: (13)-33858555

CONTATO: Sr. Carlos

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 829,44	VALOR UNITÁRIO: 5.184,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 360,92	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.115,16
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1796
VAGAS -259,20	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

W.



DADOS DA FICHA 5 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO VICENTE - SP - 2014
 SETOR: QUADRA: **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/09/2016
DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Praça 21 Irmãos Amigos
 COMP.: Lado do 30 BAIRRO: Itararé NÚMERO: 5H
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO VICENTE - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,660 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 12,00 TOTAL M²: 132,00

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Maison Imóveis TELEFONE: (13)-34877304
 CONTATO: Sra. Maria Dineis

OBSERVAÇÃO:
 Ref. 721

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 900,00	VALOR UNITÁRIO: 5,625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 13,64	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5,769,89
PADRÃO Fp: -487,50	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0258
VAGAS: -281,25	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

W.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: São Vicente - Itararé, Avenida Presidente Wilson, 400

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

DATA: 14/09/2016

OBSERVAÇÃO:

PARCELA DE BENEFITORIA: 0,8

Sem Índice

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Vagas 0
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Acréscimo 0,05

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> FANDAR Fator Andar	1,08	Parcela de Benefitorias

MATRIZ DE UNITÁRIOS

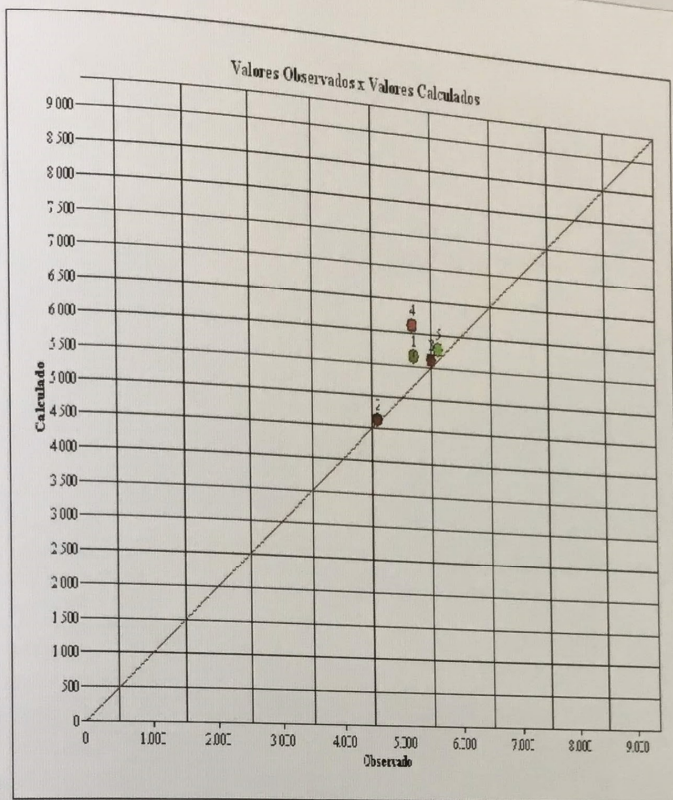
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Freitas Guimarães, 62	5.214,95	5.651,04	1,0836
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Peró Correa, 15	4.598,54	4.637,43	1,0085
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Saldanha da Gama, SN	5.500,00	5.615,10	1,0209
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Peró Correa, 63	5.184,00	6.115,16	1,1796
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Praça 21 Irmãos Amigos, SN	5.625,00	5.769,89	1,0258

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.214,95	5.651,04
2	4.598,54	4.637,43
3	5.500,00	5.615,10
4	5.184,00	6.115,16
5	5.625,00	5.769,89



GRÁFICO DE DISPERSÃO



W:



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: Avenida Presidente Wilson 400 Itararé SÃO VICENTE - SP
 Cliente: Eng. Evandro Henrique Edificação nº: 116.83 Data: 14/09/2016
 Área terreno m²: 1.210,00 Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 5.224,50
 Desvio Padrão: 394,82
 - 30%: 3.657,15
 + 30%: 6.791,85
 Coeficiente de Variação: 7,6000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 5.557,72
 Desvio Padrão: 551,06
 - 30%: 3.890,41
 + 30%: 7.225,04
 Coeficiente de Variação: 9,9200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1. Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/> Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/> 3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	<input checked="" type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/> Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/> 3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/> 0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/> 0,40 a 2,00 "a	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.557,72 VALOR TOTAL (R\$): 649.308,43
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.557,72000
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma **INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**
 INTERVALO MÍNIMO: 5.179,93 INTERVALO MÍNIMO: 5.179,92
 INTERVALO MÁXIMO: 5.935,51 INTERVALO MÁXIMO: 5.935,52

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]



5.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 116,83 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 5.557,72/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 116,83 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.557,72/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 649.308,4276$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VI = \text{R\$ } 650.000,00}}$$

(Seiscentos e cinquenta mil reais)

Data base: Setembro de 2.016

W.



6 – CONCLUSÃO

Desta forma, o valor de mercado do Apartamento de nº 102, situado no 10º Andar do Edifício São Jorge, localizado na Avenida Presidente Wilson, nº 400, Itararé, Cidade de São Vicente, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 151.526, no CRI de São Vicente, cadastrado sob Contribuinte Imobiliário Municipal nº 15-00079-0102-00400-129, é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL
R\$ 650.000,00
(Seiscentos e cinquenta mil reais)

Data base: Setembro de 2.016





7 – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 40 (quarenta) folhas impressas apenas de um lado, e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada e ainda três anexos também rubricados.

São Vicente, 15 de Setembro de 2.016.

EVANDRO HENRIQUE
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM MECÂNICA
CREA Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DA APPJ