

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 0601724880

INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS.

PROCESSO Nº 1008089-31.2018.8.26.0562

José Henrique Baskerville de Mello, Engenheiro Civil registrado no CREA sob nº 0601724880, Perito Judicial nomeado nos autos do processo de **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais** que o **Condomínio Edifício Antônio Cid Peres** promove contra **Thalita Narciso Rua**, feito este que tem seu trâmite perante este D. Juízo e Cartório, tendo procedido aos estudos, pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao cabal desempenho de suas funções, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excia., apresentar os resultados de seu trabalho, consubstanciado no seguinte

**LAUDO DE
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shammass, 21/31

11070-420

Santos – SP.

Fone: 99700-5365

henriquebaskerville@gmail.comwww.engenheirocivilemsantos.com.br

1/18

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 0601724880

INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

1) INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE:**Espécie:** Laudo de Avaliação.**Solicitante:** 9ª Vara Cível da Comarca de Santos.**Objeto:** Imóvel localizado à Avenida São Francisco nº42, apartamento 20, no bairro Centro – Santos. Com área útil privativa de 20,34m²; área comum de 7,71m² e área total de 28,05m².**Finalidade:** Penhora.**Metodologia:** Comparativo Direto.**Data base da presente avaliação:** Julho 2020.**Valores Resultantes da Avaliação:****VALOR DA AVALIAÇÃO = R\$ 56.000,00 (Cinquenta e Seis Mil Reais).****2) CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

Conforme informado na folha 264 dos autos, foi realizada a vistoria no dia 2 de Julho de 2020. O avaliador não tendo acesso ao apartamento 20, realizou sua tarefa no apartamento 26, de igual área e andar, e foi informado pelo Síndico, Sr. Hidelbrando Vieira da Silva RG 14127402-5, que o apartamento não tem benfeitorias permanecendo original mais em boas condições.

Para o presente trabalho foi considerada a área útil apresentada na matrícula do imóvel.

3) Objeto:

Trata-se de imóvel urbano, do tipo Kithnet em prédio residencial, localizado na Avenida São Francisco nº 42, apartamento nº 20, Centro - Santos, com área de 20,34m². Matrícula nº 39.013, 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shammass, 21/31

11070-420

Santos – SP.

Fone: 99700-5365henriquebaskerville@gmail.comwww.engenheirocivilemsantos.com.br

2/18

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 0601724880

INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

A foto a seguir, extraída do “Google Maps” ilustra a localização do Condomínio Edifício Antônio Cid Perez:



4) Características do Bairro:

O Condomínio Edifício Antônio Cid Perez localiza-se no Bairro Centro de Santos, tem sua quadra formada pela Avenida São Francisco, a Rua Rubião Junior e a Avenida Getúlio Dorneles Vargas.

O local em questão é servido por todos os tipos de melhoramentos públicos, tais como, água encanada, rede de esgoto, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, pavimentação, guias e sarjetas, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo nas proximidades entre outros.

5) Da decisão Judicial:

O presente trabalho tem como objetivo proceder à avaliação do imóvel localizado na Avenida São Francisco nº42 aptº 20, Santos – SP, sendo nomeado para a avaliação o Engº José Henrique Baskerville de Mello, conforme consta na folha 247 dos Autos.

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shammass, 21/31

11070-420

Santos – SP.

Fone: 99700-5365

henriquebaskerville@gmail.com

www.engenheirocivilemsantos.com.br

3/18

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 0601724880

INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

6) Características do bem avaliado:

Imóvel localizado à Avenida São Francisco nº42 aptº 20, bairro Centro, Santos – SP. Com matrícula nº 39.013, 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP, onde consta uma área privativa de 20,34m²; área comum de 7,71m² perfazendo área total de 28,05m². Trata-se de apartamento de 1quarto e banheiro, localizado no 2º andar. O prédio conta com serviços de portaria e elevador social e de serviço.

7) Relatório Fotográfico:

FOTO 1: Rua São Francisco 42



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERICIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shammass, 21/31

11070-420

Santos – SP.

Fone: 99700-5365

henriquebaskerville@gmail.com

www.engenheirocivilemsantos.com.br

4/18

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 0601724880

INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

FOTO 2: Unidade condominial 20. Imóvel avaliando.



FOTO 3: Unidade condominial 26. Imóvel vistoriado. Características idênticas ao imóvel avaliando.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shamass, 21/31

11070-420

Santos – SP.

Fone: 99700-5365

henriquebaskerville@gmail.com

www.engenheirocivilemsantos.com.br

5/18

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

FOTO 4: Vista geral do apartamento.



FOTO 5: área de cozinha integrada a sala.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Rua Alfredo Shammass, 21/31 11070-420 Santos – SP.

Fone: 99700-5365

henriquebaskerville@gmail.com
www.engenheirocivilemsantos.com.br

6/18

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 0601724880

INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

FOTO 6: Banheiro.**8) Diagnóstico:**

Considerando os aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Avenida São Francisco, Centro – Santos, como um aspecto negativo, uma vez que atualmente a zona central da cidade não é considerada uma zona residencial atrativa e, portanto pouco procurada.

Conforme pesquisa realizada, existem diversas ofertas de imóveis similares próximos ou no mesmo edifício do imóvel avaliando, com preços pedidos para venda entre R\$ 130.000,00 e R\$55.000,00 e com áreas entre 18 m² e 40 m².

O ano de 2020 tem sido desfavorável ao desenvolvimento econômico do país devido a pandemia de corona vírus e quarentena que já dura 120 dias. Embora atualmente o País opere com taxas de juros abaixo da média, o que pode trazer melhora no cenário recessivo, a conjuntura política continua bastante negativa e incerta no país e faz com que as decisões de compra e venda de imóveis tornem-se mais demoradas.

Considerando as situações elencadas e analisando o momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo tem um baixo índice de atratividade.

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERICIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shammass, 21/31

11070-420

Santos – SP.

Fone: 99700-5365henriquebaskerville@gmail.comwww.engenheirocivilemsantos.com.br

7/18

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 0601724880

INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Como pontos fortes o imóvel em questão tem a construção, que embora necessite ser modernizada, está bom estado de conservação conforma depoimento do síndico do prédio.

Como ponto fraco tem a localização.

9) Metodologia utilizada:

Para definição da metodologia a ser utilizada, deve-se considerar os aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Dessa forma, para definição do Valor de Mercado para Venda, optou-se pela utilização do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, e para isso foram levantados elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência, tais como:

- Situação – amostras em uma mesma situação geográfica e socioeconômica;
- Tempo – elementos que possuem contemporaneidade com o imóvel avaliando;
- Características: semelhança em relação ao imóvel avaliando quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Juntamente com o tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação (informada pelos funcionários do condomínio) e a conjuntura de mercado.

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERICIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shammass, 21/31

11070-420

Santos – SP.

Fone: 99700-5365henriquebaskerville@gmail.comwww.engenheirocivilemsantos.com.br

8/18

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 0601724880

INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

10) Valor de Venda:

Levando-se em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado do tipo do imóvel avaliando, obtendo-se assim o valor de mercado para venda da unidade em estudo.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características semelhantes às observadas no imóvel avaliando.

Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de imóveis semelhantes para venda no entorno. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas adiante, ficaram por conta da área quadrada dos imóveis.

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shammass, 21/31

11070-420

Santos – SP.

Fone: 99700-5365henriquebaskerville@gmail.comwww.engenheirocivilemsantos.com.br

9/18

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO
ENGENHEIRO CIVIL
 CREA N.º 0601724880
 INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

11) Elementos comparativos:

06/07/2020 Apartamento à venda com 0 , Centro, Santos - R\$ 130.000, 50 m2 - ID: 2949602244 - Imovelweb

Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Santos > Centro > CENTRO SANTOS ELEVADOR KITNET COZINHA 35 M² SEM G

Apartamento - 35m²
 Avenida São Francisco, Centro, Santos

Publicado há 31 dias

Centro Santos Elevador Kitnet Cozinha 35 m² Sem G
 VISITE NOSSO SITE >> WWW.IMOVEISPRATA.NET

VENDA >> R\$ 130.000,00 REAIS
 ACEITA FINANCIAMENTO BANCÁRIO OU À VISTA

CENTRO CIDADE SANTOS KIT NET BANHEIRO SOCIAL COZINHA SEM VAGA DE GARAGEM COLETIVA.

PRÉDIO COM ELEVADOR SEGURANÇA 24 HORAS PORTARIA.

PRÓXIMO À ESCOLA PADARIA MERCADO CENTRO BANCO RESTAURANTE CONDUÇÃO MUNICIPAL E ROTA DE ÔNIBUS FRETADO PARA SÃO PAULO.

50m²	35m²	1	0	0	0
Área total	Área útil	Banheiro	Vagas	Quartos	Suítes

Áreas Privativas

Elevador

Localização

Avenida São Francisco, Centro, Santos

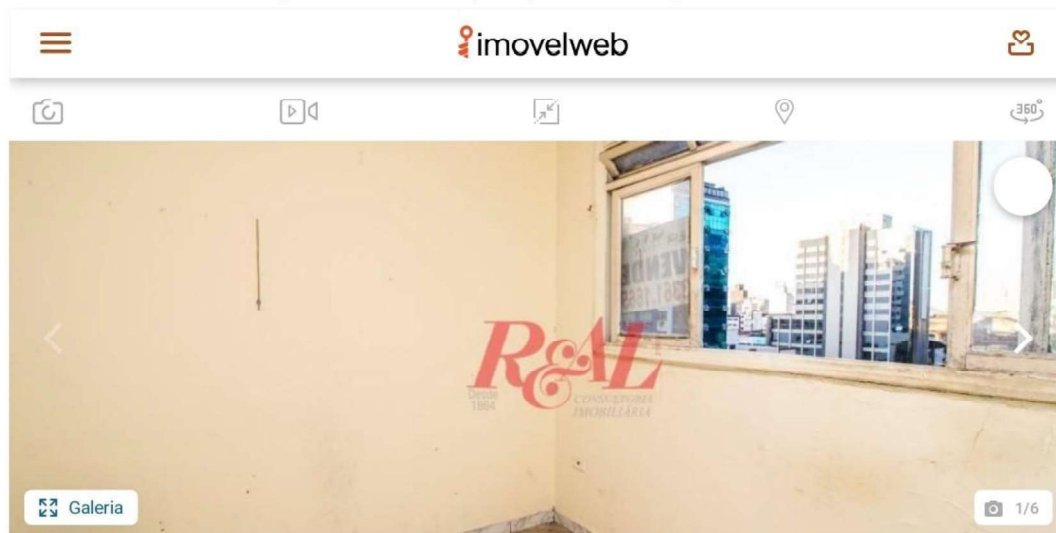
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/centro-santos-elevador-kitnet-cozinha-35-m-sup2--sem-g-2949602244.html> 1/5

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERICIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
 Rua Alfredo Shammass, 21/31 11070-420 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
henriquebaskerville@gmail.com
www.engenheirocivilemsantos.com.br
 10/18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2020 às 19:57, sob o número WSTS20702016608. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008089-31.2018.8.26.0562 e código 55D535F.

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO
ENGENHEIRO CIVIL
 CREA N.º 0601724880
 INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

06/07/2020 Apartamento à venda com 0 , Centro, Santos - R\$ 90.000, 32 m2 - ID: 2949926671 - Imovelweb



Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Santos > Centro > Kitnet à venda, 32 m² por R\$ 90.000,00 - Centro - Santos/SP

Apartamento · 32m²

Publicado há 12 dias

Kitnet à Venda, 32 m² Por R\$90.000 - Centro - Santos/sp

32m²	32m²	0	0	0
Área total	Área útil	Vagas	Quartos	Suítes

Localização

Endereço ocultado

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERICIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shammass, 21/31 11070-420 Santos – SP.

Fone: 99700-5365

henriquebaskerville@gmail.com

www.engenheirocivilemsantos.com.br

11/18

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO
ENGENHEIRO CIVIL
 CREA N.º 0601724880
 INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0



Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Santos > Centro > Kitnet reformada-Centro-Santos-SP

Apartamento · 32m²

Publicado há mais de 1 ano

Kitnet Reformada - Centro - Santos - Sp

Oportunidade!

32m²	32m²	1	0	0	0
Área total	Área útil	Banheiro	Vagas	Quartos	Suites

Áreas Privativas

Elevador

Áreas Comuns

Portão Eletrônico

Localização

Endereço ocultado

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERICIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shammass, 21/31 11070-420 Santos – SP.

Fone: 99700-5365

henriquebaskerville@gmail.com

www.engenheirocivilemsantos.com.br

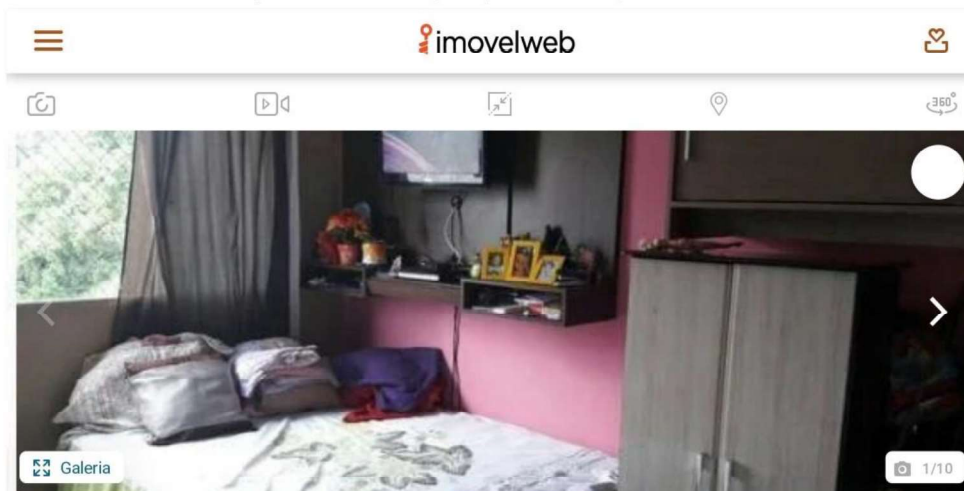
12/18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2020 às 19:57, sob o número WSTS20702016608. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008089-31.2018.8.26.0562 e código 55D535F.

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO
ENGENHEIRO CIVIL
 CREA N.º 0601724880
 INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

06/07/2020

Apartamento à venda com 0 , Centro, Santos - R\$ 99.000, 30 m2 - ID: 2943619916 - Imovelweb



Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Santos > Centro > Centro, Kitnet Residencial à venda, OPORTUNIDADE, com elevador, Santos - .

Apartamento · 30m²

Publicado há mais de 1 ano

Centro, Kitnet Residencial à Venda, Oportunidade, Com Elevador, Santos - .

Excelente Kitnete no Centro de Santos , localizado na Avenida São Francisco , sistema de monitoramento vinte e quatro horas e portaria profissional , prédio de dez andares , localizado no oitavo andar , não tem garagem , só bicicletário , armários no quarto e na cozinha , muito bem conservado . Agende sua visita e aproveite um bom negocio .

- 05/07/2020

30m²	30m²	1	0	0	0
Área total	Área útil	Banheiro	Vagas	Quartos	Suítes

Áreas Privativas

Elevador

Localização

Endereço ocultado

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERICIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shammass, 21/31 11070-420 Santos – SP.

Fone: 99700-5365

henriquebaskerville@gmail.com

www.engenheirocivilemsantos.com.br

13/18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2020 às 19:57, sob o número WSTST20702016608. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008089-31.2018.8.26.0562 e código 55D535F.

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO
ENGENHEIRO CIVIL
 CREA N.º 0601724880
 INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

06/07/2020

Kitnet- Centro - Santos - 4201 - R\$ 60.000 em Mercado Livre

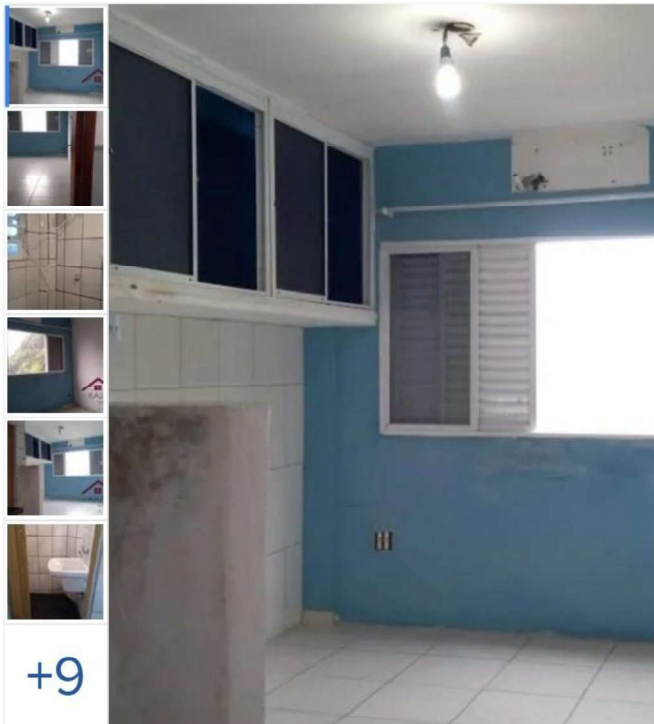
Q Buscar produtos, marcas e muito mais...



Enviar para José Rua Alfredo Shammass 21

Voltar à lista Imóveis > Apartamentos > Venda > Propriedades Individuais >

Compartilhar



+9

Apartamentos à Venda

Centro - Santos/sp, Centro, Santos



R\$ 60.000

30 m² totais

1 quarto

1 banheiro

Olá, Kazananimoveis,
 Tenho interesse em
 Kitnet- Centro - Santos - 4201. Por favor entre em

Contatar

Quero que me liguem

Localização

Centro - Santos/sp
 Centro, Santos, São Paulo

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERICIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shammass, 21/31

11070-420

Santos - SP.

Fone: 99700-5365

henriquebaskerville@gmail.com

www.engenheirocivilemsantos.com.br

14/18

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 0601724880

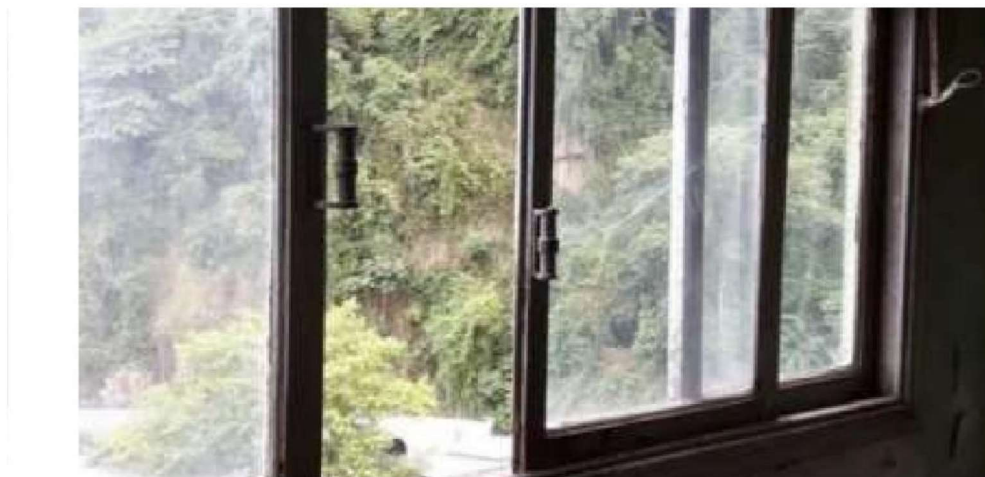
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

06/07/2020

Kitnet na Avenida São Francisco, Centro em Santos, por R\$ 55.000 - Viva Real

MENU

ENTRAR



6 fotos

Kitnet com 1 Quarto à Venda, 22 m² por R\$ 55.000

Avenida São Francisco - Centro, Santos - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. APV 0015

22m²

1 quarto

1 banheiro

Não informado

[SOLICITAR](#)

COMPRA

**R\$
55.000**

Condomínio **R\$
270**

IPTU **R\$ 45**

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERICIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shammass, 21/31

11070-420

Santos - SP.

Fone: 99700-5365

henriquebaskerville@gmail.com

www.engenheirocivilemsantos.com.br

15/18

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 0601724880

INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

12) Tabela de Elementos Comparativos:

ELEMENTOS	Área Privativa M2	Preço R\$/M2	Fonte de Informação	Tipo
Av. São Francisco 42 – centro/Santos	35,00	3.714,29	ImóvelWeb	Apartº
Av. São Francisco 42 – centro/Santos	32,00	2.812,50	Imóvel Web	Apartº
Av. São Francisco 42 – centro/Santos	32,00	3.437,50	ImóvelWeb	Apartº
Av. São Francisco 42 – centro/Santos	30,00	3.300,00	ImóvelWeb	Apartº
Av. São Francisco 42 – centro/Santos	30,00	2.000,00	Merc. Livre	Apartº
Av. São Francisco 42 – centro/Santos	22,00	2.500,00	Viva Real	Apartº

13) Avaliação:

Para alcançar o valor de avaliação, será utilizado basicamente o método Comparativo Direto de Dados de Mercado (utilizando como banco de dados alguns anúncios apresentados) com utilização de tratamento de fatores. Esse método procura levar em consideração os valores de imóveis semelhantes no que diz respeito à situação, destinação, forma e grau de aproveitamento, características físicas e ambientais, ofertadas em Santos, sobre os quais são aplicadas técnicas de homogeneização buscando sua comparabilidade por equivalência ao imóvel avaliando.

Fatores adotados nas avaliações:**Fator oferta ou Fator fonte (Ff)**

Tem função de descontar “gorduras” geradas devido à especulação de mercado nos elementos comparativos.

Adotamos $Ff = 0,90$ para todas as amostras.

Fator de transposição (Ftr)

Corrige as distorções relativas à localização das amostras através da relação do índice fiscal de cada uma relativamente ao índice fiscal do imóvel

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERICIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shammass, 21/31

11070-420

Santos – SP.

Fone: 99700-5365

henriquebaskerville@gmail.comwww.engenheirocivilemsantos.com.br

16/18

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO**ENGENHEIRO CIVIL**

CREA N.º 0601724880

INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

avaliando. Neste trabalho adotamos $F_{tr} = 1,00$ devido a todas as amostras estarem no mesmo condomínio.

Fator Área (Fa)

Corrige distorções relativas às áreas das amostras utilizadas com relação ao imóvel avaliando. É obtido através da fórmula $F_a = (A_{oferta}/A_{avaliada})$, que nesse caso será 1/3 pela diferença das áreas serem menores do que 35%.

Fator de Lazer (Fl)

Corrige distorções relativas aos equipamentos de lazer e segurança presentes nos condomínios das amostras utilizadas.

Neste caso $F_l = 1,00$, por se tratar de condomínios semelhantes.

Avaliação do Imóvel:

Área Privativa = 20,34 m²

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²	Ff	Ftr	Fa	Fl	Homogeneização R\$/m ²
1	35,00	130.000,00	3.714,29	0,9	1,0	1,03	1,0	3.443,15
2	32,00	90.000,00	2.812,50	0,9	1,0	1,03	1,0	2.607,18
3	32,00	110.000,00	3.437,50	0,9	1,0	1,03	1,0	3.186,56
4	30,00	99.000,00	3.300,00	0,9	1,0	1,03	1,0	3.059,10
5	30,00	60.000,00	2.000,00	0,9	1,0	1,03	1,0	1.854,00
6	22,00	55.000,00	2.500,00	0,9	1,0	1,03	1,0	2.317,50

Valor médio do M² de construção = R\$ 2.744,58

Valor do Imóvel = 20,34 m² x R\$ 2.744,58 = R\$ 55.824,76

Portanto o avalio o imóvel em R\$ 56.000,00

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERICIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shammass, 21/31

11070-420

Santos - SP.

Fone: 99700-5365

henriquebaskerville@gmail.comwww.engenheirocivilemsantos.com.br

17/18

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 0601724880

INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

14) Encerramento:

Encerramos o presente laudo de avaliação digitalizado em 18 (dezoito) folhas, sendo a última datada e assinada.

Santos, 07 de Julho de 2020.

José Henrique Baskerville de Mello

Engº Civil – CREA 0601724880

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERICIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Rua Alfredo Shammass, 21/31

11070-420

Santos – SP.

Fone: 99700-5365

henriquebaskerville@gmail.com

www.engenheirocivilemsantos.com.br

18/18