

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTOS - SP

0009380-15.2020.8.26.0562

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra-Assinado Perito Judicial na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, tendo como Requerente **MARISA LIMA DE SANTANA** e Requerido **VALDEMIR LIMA DE SANTANA MARINHEIRO E OUTROS**, 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

SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO TRABALHO.....	3
2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO.....	3
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
4. VISTORIA.....	4
4.1. LOCALIZAÇÃO	4
4.2. TOPOGRAFIA	6
4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	6
4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
4.5. ZONEAMENTO	6
4.6. DO IMÓVEL	8
4.6.1. TERRENO.....	8
4.6.2. BENFEITORIA.....	8
4.6.2.1. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS.....	9
4.6.2.2. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS	10
4.6.2.3. IDADE DA CONSTRUÇÃO	10
4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	10
4.7.1. VIA DE ACESSO	10
4.7.2. IMÓVEL.....	11
4.7.2.1. CONSTRUÇÃO PRINCIPAL	14
5. AVALIAÇÃO.....	17
5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	19
5.2. VALOR DO IMÓVEL.....	25
5.2.1. CÁLCULO DO VALOR PARA A VENDA	26
5.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	27
5.4. GRAU DE PRECISÃO	28
6. CONCLUSÃO.....	28
7. ENCERRAMENTO	29

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 14653-1: 2019 – Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimento Gerais;
- ABNT NBR 14.643-2: 2011 – Avaliação de Bens – Parte 2 – 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 OBTIDA DA MATRÍCULA Nº 60.407 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SANTOS (Doc. às folhas 15 dos Autos).

IMÓVEL: O prédio sob nº 276, situado na Rua Viriato Corrêa da Costa, do loteamento denominado JARDIM SANTA MARIA, no perímetro urbano desta Comarca e seu respectivo terreno constituído pelo lote nº 30, da quadra nº 08, medindo 8,00 metros de frente, por 25,50 metros da frente aos fundos, mais ou menos, confrontando pela frente com a mencionada rua, de um lado com o lote nº 29, do outro lado com o lote nº 31 e nos fundos com o lote nº 2.

4. VISTORIA

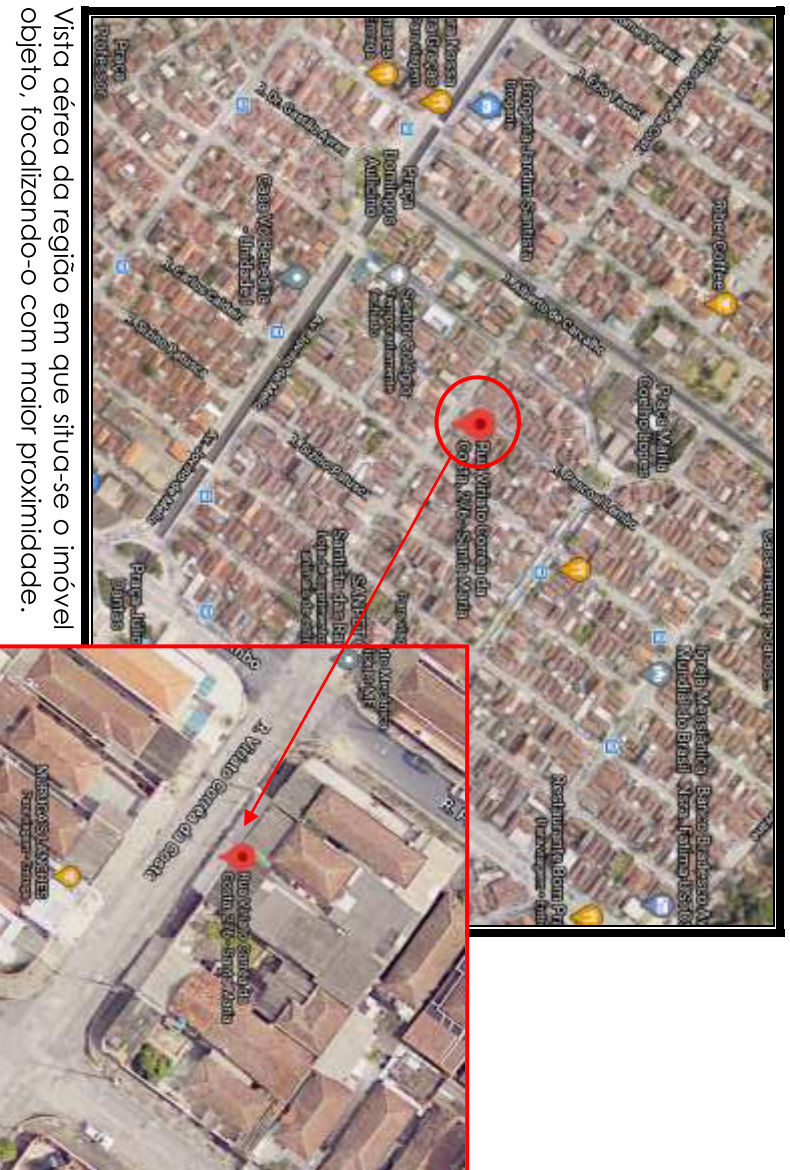
A vistoria foi realizada por esse vistor no dia 22 de Outubro de 2020 às 09h30min.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Rua Viriato Corrêa da Costa nº 276, Jardim Santa Maria, Santos/SP, CEP: 11089-020.



Ilustração obtida do Google maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista aérea da região em que situa-se o imóvel objeto, focalizando-o com maior proximidade.

4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distancia máxima até 3km)	x		
IX	Transporte Público	x		

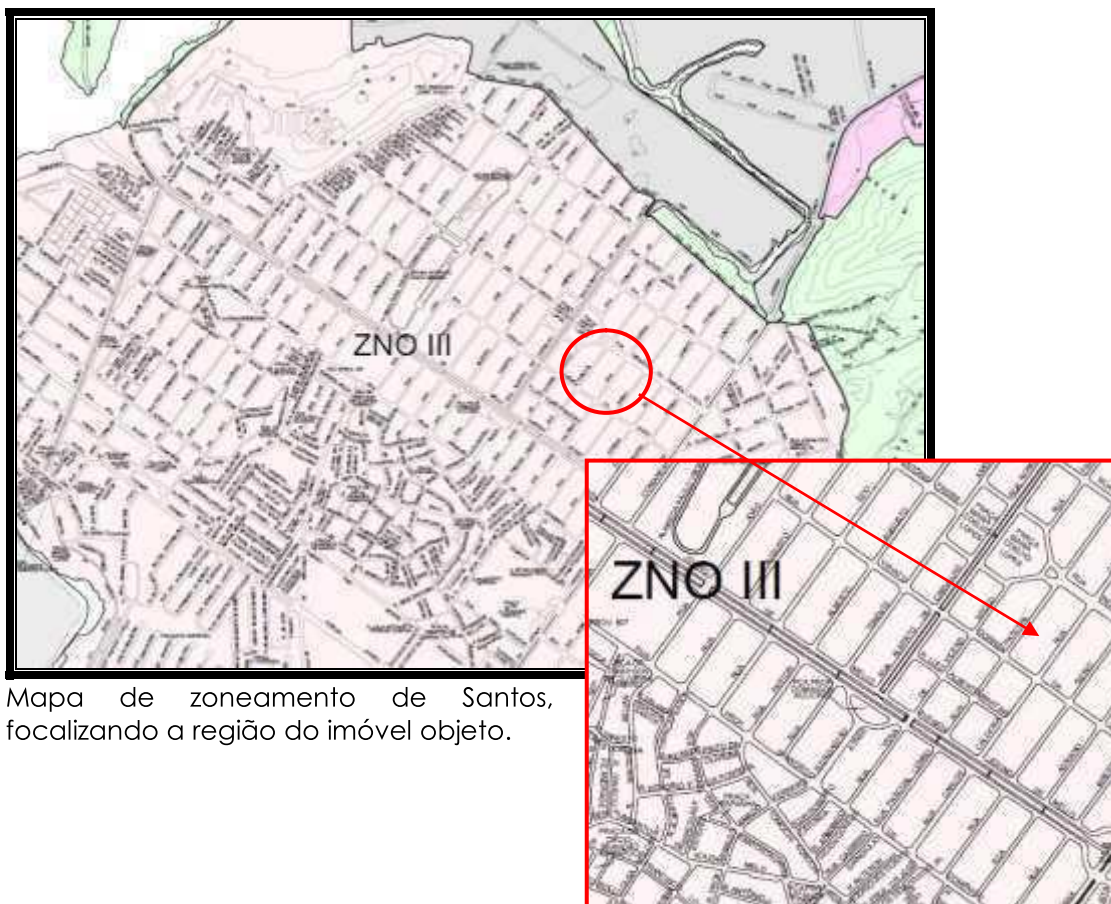
4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços.

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 1.006 de 16 De Julho de 2018 da Prefeitura de Santos, o imóvel está situado em Zona ZNO III - Zona Noroeste III.

Zona Noroeste III: área residencial de baixa densidade e vias comerciais definidas, onde se pretende incentivar a verticalização e a ocupação dos vazios urbanos com empreendimentos habitacionais de interesse social, bem como incrementar os Corredores de Desenvolvimento Urbano – CDU.



Mapa de zoneamento de Santos, focalizando a região do imóvel objeto.

4.6. DO IMÓVEL

4.6.1. TERRENO

O terreno localizado na Rua Viriato Corrêa da Costa nº276, Jardim Santa Maria, possui 8,00m de frente por 25,50m da frente aos fundos, totalizando 204,00m².

De acordo com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o terreno situa-se no lote 30 da quadra 16 do setor 41.

4.6.2. BENFEITORIA

Sobre o terreno da Rua Viriato Corrêa da Costa, 276 – Jardim Santa Maria, Santos – SP, encontra-se edificada 01 construção principal e 01 edícula térrea, em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, revestidas interna e externamente e cobertura em telhas de cimento amianto sobre estrutura de madeira.

Construção principal, afastada do alinhamento público, da lateral direita, esquerda e fundos. No recuo frontal possui garagem para 02 automóveis de passeio.

A construção principal possui: 01 sala de estar, 01 cozinha, 01 banheiro e 01 dormitório.

Para fins de avaliação foi utilizada área construída de 116,00 m², medida no local e documentada no IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) da Prefeitura Municipal de Santos.

IPTU – IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO

4.6.2.1. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamentos são os seguintes:

Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Construção principal				
Garagem	01	Caco Cerâmico	½ Pintura em Látex e ½ Azulejo	Telha tipo Calhetão
Sala de Estar	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Banheiro	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Dormitório	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex

Obs: A edícula estava fechada, não foi possível a realização da vistoria interna.

4.6.2.2. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS

As fachadas são revestidas parte em azulejo e parte em pintura.

4.6.2.3. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o imóvel foi considerado com idade estimada de 40 anos em regular estado de conservação.

4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.7.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Rua Viriato Corrêa da Costa.



Via de acesso: Rua Viriato Corrêa da Costa.

4.7.2. IMÓVEL



Vista da fachada do imóvel objeto da presente ação.



Vista da garagem.



Vista da lateral esquerda de quem da rua olha.



Vista da lateral direita de quem da rua olha.



Vista da edícula.



Vista da edícula.

4.7.2.1. CONSTRUÇÃO PRINCIPAL



Vista da sala de estar.



Vista da cozinha.



Vista do banheiro.



Vista do dormitório.

5. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “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. 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 **“Casa Padrão Médio”** item 1.1.3.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)	
			Mín.	Méd.	Máx.			
1. Residencial	1.1. Casas	1.1.1. Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			70	20	
		1.1.2. Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	70	20	
		1.1.3. Padrão Médio	1,05	1,3	1,55	70	20	
		1.1.4. Padrão Superior	1,56	1,58	1,6	70	20	
		1.1.5. Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	60	20	
		1.1.6. Padrão Luxo	Acima de 2,52			60	20	
	1.2. Sobreposta	1.2.1. Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	70	20	
		1.2.2. Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	70	20	
		1.2.3. Padrão Fino	Acima de 2,17			60	20	
	1.3. Apartamentos	1.3.1. Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			60	20	
		1.3.2. Padrão Simples s/elev.	0,9	0,96	1,02	60	20	
		1.3.2. Padrão Simples c/elev.	Abaixo de 1,26			60	20	
		1.3.3. Padrão Médio s/elev.	Acima de 1,03			60	20	
		1.3.3. Padrão Médio c/elev.	1,27	1,51	1,75	60	20	
		1.3.4. Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	60	20	
	2. Comercial Serviços Industrial	2.1. Escritórios	1.3.5. Padrão Fino	1,83	2,32	2,81	50	20
			1.3.6. Padrão Luxo	Abaixo de 2,82			50	20
			2.1.1. Padrão Econômico	Acima de 0,82			70	20
2.1.2. Padrão Simples s/elev.			0,83	0,92	1,01	70	20	
2.1.2. Padrão Simples c/elev.			Abaixo de 1,37			70	20	
2.1.3. Padrão Médio s/elev.			Acima de 1,02			60	20	
2.2. Galpão		2.1.3. Padrão Médio c/elev.	1,38	1,52	1,66	60	20	
		2.1.4. Padrão Superior	1,67	1,69	1,71	60	20	
		2.1.5. Padrão Fino	Acima de 1,72			50	20	
		2.2.1. Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			60	20	
		2.2.2. Padrão Simples	0,53	0,6	0,67	60	20	
		2.2.3. Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	80	20	
	2.2.4. Padrão Superior	Acima de 1,79			80	20		

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

Foc = R + K * (1 - R) sendo:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS: $D = 1 - (1-r) (x + x^2) \dots + x^{n-1}$ HEIDECKE: $D = A + (1 - C) \cdot C$

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

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO(%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de rep. importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

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

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	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	0,668	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

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (le), e a vida referencial (lr) relativa 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 do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Elementos Comparativos

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área construída que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto à diversas empresas imobiliárias, bem como na mesma região, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Dados	Valor (R\$)
01	Endereço: Rua Adriano de Campos Tourinho, 266 Setor 42 / Quadra 13 Proprietário Sr. Nelson, cel: (13) 97411-6936 Área de terreno: 200 m ² Área Construída: 94 m ²	200.000,00
		
02	Endereço: Rua Augusto Gomes Pereira, 47 Setor 31 / Quadra 20 Corretor Sr. Marco, cel: (13) 98147-1577 Área de terreno: 272 m ² Área Construída: 94 m ²	360.000,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
03	Endereço: Rua Francisco Sá, 265 Setor 31 / Quadra 05 Corretor Sr. Jaime, cel: (13) 99785-0480 Área de terreno: 250 m ² Área Construída: 144 m ²	200.000,00
		
04	Endereço: Rua Maria Patrícia, 295 Setor 31 / Quadra 06 Proprietária Sra. Marlene, tel: (13) 3299-2143 Área de terreno: 234 m ² Área Construída: 137 m ²	300.000,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
05	Endereço: Rua Pascoal Lembo, 230 Setor 31 / Quadra 05 Proprietário Sr. Edmundo, cel: (13) 99784-0262 Área de terreno: 200 m ² Área Construída: 165 m ²	400.000,00
		
06	Endereço: Rua Viriato Corrêa da Costa, 102 Setor 42 / Quadra 13 Corretora Sra. Letícia, tel: (13) 3028-9000 Área de terreno: 200 m ² Área Construída: 130 m ²	320.000,00
		



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 2.196,39/m²** (Dois mil cento e noventa e seis reais e trinta e nove centavos), o metro quadrado de construção para venda, para a data base de Outubro de 2020.

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 PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$V_i = A_u \times V_u$ sendo:

V_i = Valor do Imóvel

A_u = Área útil = 116,00 m²

V_u = Valor Básico Unitário = R\$ 2.196,39/m²

Substituindo em números teremos:

$V_i = 116,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.196,39 / \text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 254.781,24$ ou em números redondos:

$V_i = \text{R\$ } 255.000,00$ – Outubro /2020

(Duzentos e cinquenta e cinco mil reais).

5.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

5.4. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão		
Média Saneada:	R\$ 2.196,39 /m ²	
Desvio Padrão:	R\$ 441,57 /m ²	
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:	R\$ 1.930,31 /m ²
	Limite Máximo:	R\$ 2.462,47 /m ²
Coeficiente de Variação:	20,10	
Grau de Precisão:	III	

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 **R\$ 255.000,00 (Duzentos e cinquenta e cinco mil reais), para a data-base de Outubro de 2020.**

<p>Valor de Mercado = R\$ 255.000,00</p> <p>(Duzentos e cinquenta e cinco mil reais)</p> <p>Data Base: Outubro/2020</p>
--

Grau de Fundamentação: II	Grau de Precisão: III
----------------------------------	------------------------------

7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 29 (Vinte e nove) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 27 de Outubro de 2020.

LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014

ANEXO I
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avenida João Casa Rua Vinte e Nove da Costa

DATA : 26/10/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSACÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFICÍRIA : 0,7

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 40
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Vagas	casas médio Vagas 2
	Acréscimo 0,04

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

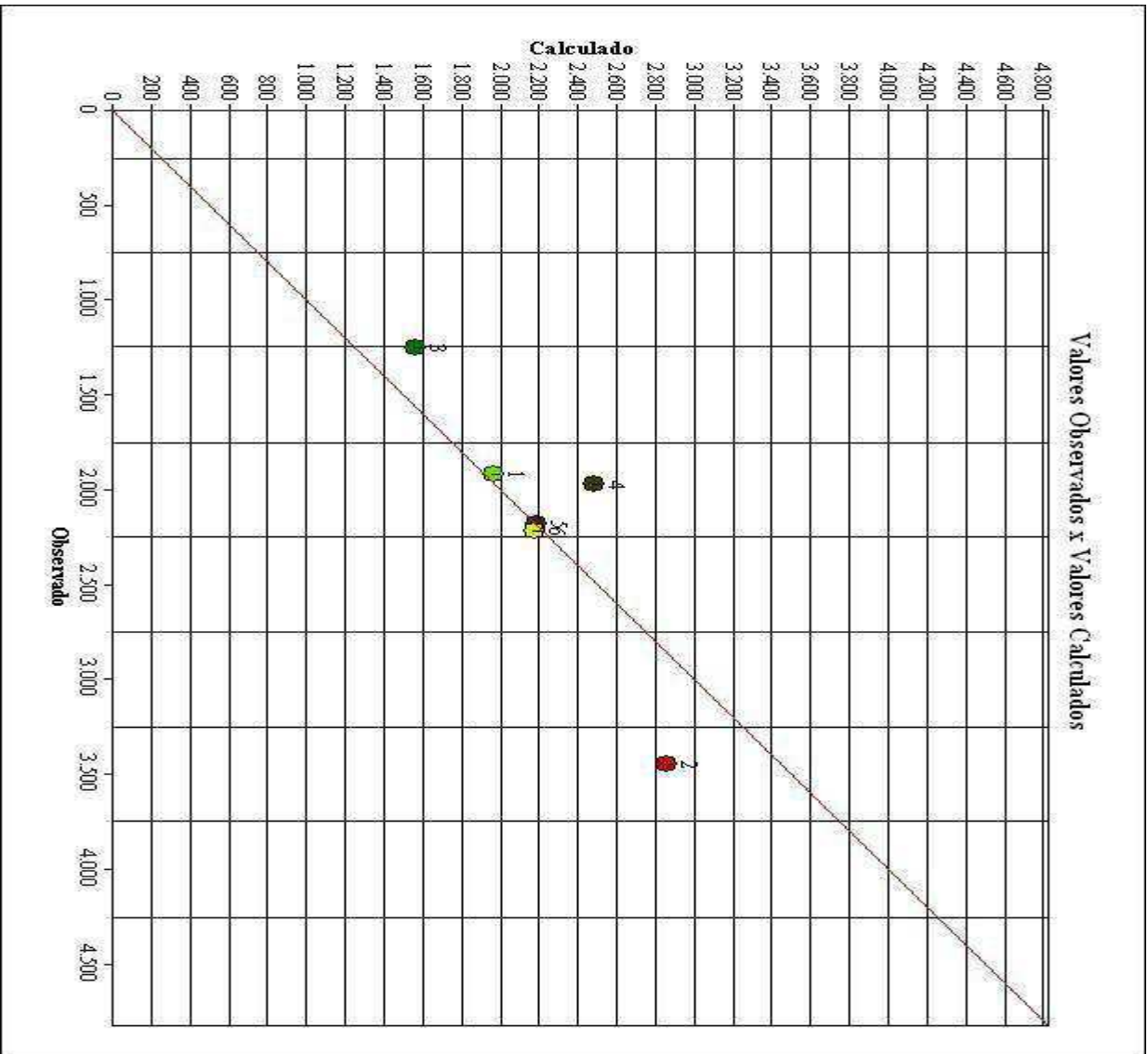
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Adriano de Campos Tburinho ,266	1.914,89	1.958,84	1,0230
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Augusto Gomes Pereira ,47	3.446,81	2.847,85	0,8262
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Francisco Sá ,265	1.250,00	1.550,44	1,2404
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Maria Patrícia ,295	1.970,80	2.471,72	1,2542
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Pascoal Lebo ,230	2.181,82	2.181,82	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Viriato Corêa da Costa ,102	2.215,38	2.167,67	0,9785



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.914,89	1.958,84
2	3.446,81	2.847,85
3	1.250,00	1.550,44
4	1.970,80	2.471,72
5	2.181,82	2.181,82
6	2.215,38	2.167,67

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Rua Vira to Conêa da Costa 276 Casa Santa Maria SANTOS - SP **Data :** 26/10/2020

Cliente : Luiz Filipe Santiago

Área terreno m² : 204,00

Edificação m² : 116,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.163,28

Desvio Padrão : 718,79

- 30% : 1.514,30

+ 30% : 2.812,27

Coefficiente de Variação : 33,2300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.196,39

Desvio Padrão : 441,57

- 30% : 1.537,47

+ 30% : 2.855,30

Coefficiente de Variação : 20,1000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
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"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.196,39

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.196,39000

VALOR TOTAL (R\$): 254.781,24

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.930,31

INTERVALO MÍNIMO : 1.930,31

INTERVALO MÁXIMO : 2.462,47

INTERVALO MÁXIMO : 2.462,47

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N.º 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2020
 SEITOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adriano de Campos Turinho NÚMERO : 266
 COMP.: Casa BARRIO : Santa Maria CIDADE: SANTO S - SP
 CEP : UF: 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: 200,00 TESTADA - (c) m : 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 94,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,300 DADE REAL: 42 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,610 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FAТОRES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Proprietário Sr. Nelson

TELEFONE : (13)-97411699

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAТОRES NO RMA IBAPE/ SP	FAТОRES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.914,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 43,95	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.958,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,02
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

D A D O S D A F I C H A

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S. - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 26/10/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N.º 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2020
 SEITOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Augusto Gomes Pereira NÚMERO : 47
 COMP.: Casa BARRIO : Santa Maria CIDADE: SANTO S - SP
 CEP : UF: 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: 272,00 TESTADA - (c) m : 10,85 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,07
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 94,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,550 DADE REAL: 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,690 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FAТОRES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Marco

TELEFONE : (13)-98147177

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAТОRES NO RMA IBAPE/ SP	FAТОRES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.446,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -209,81	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.847,00
PADRÃO Fp : -389,16	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,82
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

D A D O S D A F I C H A

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S. - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 26/10/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N.º 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2020
 SEITOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Sá NÚMERO : 265
 COMP.: Casa BAIRRO : Santa Maria CIDADE: SANTO S - SP
 CEP : UF: 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: 250,00 TESTADA - (c) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 144,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,050 DADE REAL: 45 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,570 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Jaime

TELEFONE : (13)-99785048

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 92,11	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.550,00
PADRÃO Fp : 208,33	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,24
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRAFICO

D A D O S D A F I C H A

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S. - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 26/10/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N.º 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2020
 SEITOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Patrícia NÚMERO : 295
 COMP.: Casa BAIRRO : Santa Maria CIDADE: SANTO S - SP
 CEP : UF: 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: 234,00 TESTADA - (c) m : 9,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 137,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,050 DADE REAL: 46 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,560 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FAТОRES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Proprietária Sra. Marlene

TELEFONE : (13)-32992161

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAТОRES NO RMA IBAPE/ SP	FAТОRES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.970,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 172,45	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.471,00
PADRÃO Fp : 328,47	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,25
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

D A D O S D A F I C H A

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S. - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 26/10/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2020
 SEITOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pa sco a l L em bo NÚMERO : 230
 COMP.: Casa BAIRRO : Santa Maria CIDADE: SANTO S - SP
 CEP : UF: 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: 200,00 TESTADA - (c) m : 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUÍDA M²: 165,00
 PADRÃO CONSTR.: ca sa mé dio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,300 DADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Proprietário Sr. Edmundo

TELEFONE : (13)-99784026

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.181,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.181,00
		VARIAÇÃO : 1,00



REGISTRO FOTOGRÁFICO

D A D O S D A F I C H A

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S. - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 26/10/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N.º 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/10/2020
 SEITOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Viriato Comêa da Costa NÚMERO : 102
 COMP.: Casa BARRIO : Santa Maria CIDADE: SANTO S - SP
 CEP : UF: 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: 200,00 TESTADA - (c) m : 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 130,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,300 DADE REAL: 38 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,650 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI L Á R I A :

CONTATO : Corretora Sra. Letícia

TELEFONE : (13)-30289000

O B S E R V A Ç Ã O :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-47,72	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.215,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.167,00
		VARIÇÃO : 0,97



REGISTRO FOTOGRÁFICO

D A D O S D A F I C H A

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S. - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 26/10/2020

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N.º 1