

### LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Autos	5058603-27.2013.4.04.7000
Exequente	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Executado	ORLANDINA DE SOUZA GIMENEZ e outras.

Em cumprimento a Ordem Judicial **REAVALIEI** o seguinte:

#### 1. DESCRIÇÃO do imóvel

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.ª CIRCUNSCRIÇÃO</b> Rua Mal. Floriano, 170 - 2º And. - Ed. BANTIBA ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA Titular: <b>EDHMAR CUNICO</b> C. P. F. 006418049/20	<b>CERTIDÃO</b> <b>REGISTRO GERAL</b> <b>MATRÍCULA N.º -9006-</b>	FICHA 1 REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA EDHMAR CUNICO SCHI RUBRICA REGISTRADORA R. VISCOZINI DO RIO BRANCO Fones: 3233-805
---	---	--

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Lote 04 da quadra 02 da planta Vila Carmen no bairro Boqueirão, nesta capital; sem benfeitorias, medindo: 12,50m. de frente para a rua 34, igual metragem na linha de fundos, onde confronta com o lote 5; tendo 45,00m. de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando de quem-da rua olha, no lado direito com o lote 17, no lado esquerdo com o lote 3; com área de 562,50m<sup>2</sup>. Indicação fiscal: 070-88-004.000.-

**PROPRIETÁRIOS:** ERNESTO WILHELM e sua mulher CARMEN CATTI PRETA WILHELM, brasileiros, ele engenheiro (C.I. 32-D-CREA-7ª Região) ela do lar (C.I. 101.343-Pr) inscritos no CPF nº 022.021.157-49; residentes nesta capital.- **REGISTRO ANTERIOR:** 1945, do livro 3 da 3ª circunscrição desta comarca. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 11 de abril de 1978. OFICIAL *Edmar*

**OBSERVAÇÃO:** As medidas e confrontações foram feitas...

#### 2. BENFEITORIAS

01 - Construção em alvenaria.  
01 - Piscina.

#### 3. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

Zoneamento	<b>ZS2. Zona de Serviços 2</b>
Topografia-Nível/Rua	<b>Plana</b>

#### 3. INFRA-ESTRUTURA

Água	<b>sim</b>	Iluminação Pública	<b>sim</b>	Transporte Coletivo	<b>sim</b>
Esgoto	<b>sim</b>	Telefone	<b>sim</b>	Pavimentação	<b>sim</b>
Energia elétrica	<b>sim</b>	Calçada	<b>sim</b>	Comércio	<b>sim</b>
Escola	<b>sim</b>				

#### 4- ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA BENFEITORIA

Idade do Imóvel	Idade Aparente	Vida Útil
Aproximadamente 20 anos	Aproximadamente 20 anos	60 anos

#### 5- AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto às imobiliárias e jornais, características de localização, finalidade e mercado imobiliário, avalio os imóveis nos seguintes termos:

Avaliação Benfeitoria.....R\$ 650.000,00.  
Avaliação Terreno.....R\$ 523.000,00.  
**TOTAL DA AVALIAÇÃO: ..... R\$ 1.173.000,00.<sup>1</sup>**

## 6. NOTA EXPLICATIVA

### 6.1)- Breve relato sobre métodos de avaliação:

As normas de avaliação de bens móveis e imóveis são regidas pela ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS E TÉCNICAS – ABNT, órgão fundado em 1940 e responsável pela normalização técnica do país, fornecendo a base necessária ao desenvolvimento tecnológico brasileiro.

É uma entidade privada, sem fins lucrativos, reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. É membro fundador da ISO (International Organization for Standardization), da COPANT (Comissão Panamericana de Normas Técnicas) e da AMN (Associação Mercosul de Normalização).

A ABNT é a representante oficial no Brasil das seguintes entidades internacionais: ISO (International Organization for Standardization), IEC (International Electrotechnical Commission); e das entidades de normalização regional COPANT (Comissão Panamericana de Normas Técnicas) e a AMN (Associação Mercosul de Normalização).

Assim, dentre os inúmeros procedimentos de normatização regidas pela ABNT, destacam-se os Métodos De Avaliação.

As definições, a mecânica e fórmulas de avaliação de bens imóveis urbanos estão previstas pelas normas específicas na NBR 14653-2. É aqui, nesta norma, que se encontram elencadas os seguintes métodos de avaliação:

- a) Método Comparativo: Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra;
- b) Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.
- c) Método Involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto;
- d) Método de Custo: Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras e;
- e) Método de Capitalização de Renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários.

Quando se aplica um ou outro método é ditado pelo exame do caso concreto em face das multifacetadas situações que gravitam sobre o bem objeto da avaliação.

<sup>1</sup> Com o arredondamento previsto na ABNT.

### **6.2)- Do terreno - método utilizado no presente caso.**

Trata-se de terreno imóvel urbano com área de 562m<sup>2</sup> localizado na Rua Desembargador Antônio de Paula, 691, Boqueirão, Curitiba/PR, com bom sistema viário de ônibus, mercado diversificado e vias asfaltadas. Tais características foram fatores determinantes na aferição do metro quadrado do imóvel.

Para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação foi adotado o Método Comparativo Direto.

Este método, é usado, preferencialmente, na busca do valor de mercado de **terrenos**, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, pois, este critério pauta-se ao princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre características dos bens e dos respectivos mercados. Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si.

Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível à existência de vários dados de bens semelhantes.

Assim, após exaustiva pesquisa nos sítios imobiliários, o valor do mesmo foi obtido através do metro quadrado médio (m<sup>2</sup>/médio), aplicado diretamente sobre a área do imóvel avaliado.

A fim de se determinar o valor do m<sup>2</sup>/médio buscou-se em 13 (treze) dados pesquisados em imobiliárias que operam na região, em 31/01/2022, dados semelhantes aos desta avaliação.

Portanto, dentro do universo de dados colhidos, aferiu-se a média/m<sup>2</sup> (média aritmética simples) no valor de R\$ 985,59 (novecentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos) o metro quadrado.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)<sup>2</sup>, apontou para um padrão de relativa homogeneidade, indicando, assim, para a necessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes da amostra.

Desta forma, eliminaram-se os indicadores do intervalo 0,7 < elementos < 1,3. A partir daí, descartadas 01 (uma) amostras, foi efetuado cálculo, alcançando-se o valor de R\$ 929,41 (novecentos e vinte e nove reais e quarenta e um centavos) o metro quadrado.

Este valor multiplicados por 562m<sup>2</sup> (metragem total do terreno) resulta na quantia acima lançada com o arredondamento permitido pela ABNT.

### **6.3)- Sobre a Edificação.**

Trata-se de construção em alvenaria com 240m<sup>2</sup>, em bom estado de conservação, sendo utilizada como residência.

O valor desta construção foi obtido através do valor do metro quadrado de **obra nova depreciada**.

<sup>2</sup> Cv: é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.

Para se aferir os valores destas benfeitorias, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta reavaliação, tomando-se então, com índice, o Custo Único Básico De Construção – CUB para aferição deste valor.

Insta esclarecer, por primeiro, que a avaliação é uma ciência dinâmica e, por conta disso, é fruto de constante evolução com técnicas mais avançadas de profundos estudos a respeito do assunto.

Assim é que em 15/01/1979 foi fundado em São Paulo um órgão de classe formado por engenheiros, arquitetos e empresas habilitadas na área de avaliação que se denominou de INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP.

Com sede própria, possui biblioteca especializada, salas de reunião e auditório devidamente equipados para a realização dos eventos técnicos oferecidos aos seus associados e demais profissionais atuantes nas áreas da Engenharia de Avaliações, Perícias, Vistorias e Inspeções Prediais. Tal entidade constitui-se, portanto, num microcosmo de profissionais que tem por eixo estabelecer o valor e encontrar o justo, num campo de equilíbrio entre o polo da cultura técnica e o polo da cultura ética na seara das avaliações.

Com vista em tal desiderato, especialistas nas áreas da Avaliação e Perícia, após profundos e exaustivos estudos, desenvolveram normas e tecnologia próprias para fazer face às avaliações mudando a sistemática de apuração de valor de determinada benfeitoria, atendendo uma necessidade básica e premente de ajustar os diversos tipos de acabamentos destas benfeitorias com os padrões adotado pelo Custo Unitário Básico-CUB dos respectivos Estados.

Mas, o que é exatamente o CUB e como ele é calculado? Esta questão é respondida pelo SINDUSCON/PR, nos seguintes termos:

*Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.*

**Como é calculado o CUB (NBR-12.721/2006) Histórico.** A Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (artigo 54), prevê que os Sindicatos da Indústria da Construção Civil ficam obrigados a divulgar mensalmente até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com base nos diversos projetos-padrão representativos residenciais (R1,PP4,R8,PIS,R16), comerciais (CAL8, CSL8 e CSL16), galpão industrial (GI) e residência popular (RP1Q).levando-se em consideração os lotes de insumos (materiais e mão-de-obra), despesas administrativas e equipamento e com os seus respectivos pesos constantes nos quadros da NBR-12.721:2006 da ABNT.

**Finalidade.** Determinar o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, ressaltando que o Custo Unitário Básico (CUB) é um custo meramente orientativo para o setor da Construção Civil, não sendo nunca o custo real da obra, pois este só é obtido através de um orçamento completo com todas as especificações de cada projeto em estudo ou análise. No entanto, hoje em dia a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

**Metodologia de cálculo do CUB/m<sup>2</sup>?** Coleta de dados. Os salários e preços de materiais e mão-de-obra, despesa administrativas e equipamentos previstos na NBR-12.721:2006, são obtidos através do levantamento de informações junto a uma amostra de cerca de 40 empresas da construção. Agindo desta maneira, o universo da pesquisa se dá sob a ótica do comprador, eliminando uma série de distorções em relação ao fornecimento de dados. Como o indicador a ser calculado refere-se a custo e não a preço, é mais correta a pesquisa junto ao comprador, que no caso são as construtoras e não junto aos distribuidores ou vendedores.

Assim, o CUB adota como padrão de acabamento para as benfeitorias, apenas 03 (três) espécies de acabamentos, a saber: Padrão Baixo, Padrão Normal e Padrão Alto, aplicando-se para as benfeitorias de andares 1, 4, 8 e PIS (Projetos de Interesse Social).

Entretanto, o IBASPE-SP conclui, após profundos estudos técnicos, repita-se, que dentro de um padrão de acabamento encontram-se outros sub padrões que extrapolam os limites restritos do Padrão Baixo, Padrão Normal e Padrão alto, razão pela qual elaborou uma tabela mais completa com a incidência de um índice fixo sobre o CUB no Padrão R8N albergando, praticamente, todos os tipos de acabamentos em benfeitorias, conforme se verifica abaixo:

Classe	Grupo	Índice
Classe: Barraco	Grupo: Rústico	0,09
Classe: Barraco	Grupo: Simples	0,16
Classe: Casa	Grupo: Rústico	0,42
Classe: Casa	Grupo: Proletário	0,58
Classe: Casa	Grupo: Econômico	0,79
Classe: Casa	Grupo: Simples	1,06
Classe: Casa	Grupo: Médio	1,39
Classe: Casa	Grupo: Superior	1,78
Classe: Casa	Grupo: Fino	2,44
Classe: Casa	Grupo: Luxo	2,89
Classe: Apartamento	Grupo: Econômico	0,81
Classe: Apartamento	Grupo: Simples Sem elevador	1,27
Classe: Apartamento	Grupo: Simples Padrão: Com elevador	1,47
Classe: Apartamento	Grupo: Médio Padrão: Sem elevador	1,75

Classe: Apartamento	Grupo: Médio	Padrão: Com elevador	1,93
Classe: Apartamento	Grupo: Superior	Padrão: Sem elevador	2,23
Classe: Apartamento	Grupo: Superior	Padrão: Com elevador	2,41
Classe: Apartamento	Grupo: Fino		3,07
Classe: Apartamento	Grupo: Luxo		3,49
Classe: Escritório	Grupo: Econômico		0,78
Classe: Escritório	Grupo: Simples	Padrão: Sem elevador	1,21
Classe: Escritório	Grupo: Simples	Padrão: Com elevador	1,41
Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: Sem elevador	1,66
Classe: Escritório	Grupo: Médio	Padrão: Com elevador	1,84
Classe: Escritório	Grupo: Superior	Padrão: Sem elevador	2,05
Classe: Escritório	Grupo: Superior	Padrão: Com elevador	2,29
Classe: Escritório	Grupo: Fino		3,07
Classe: Escritório	Grupo: Luxo		3,61
Classe: Galpão	Grupo: Econômico		0,36
Classe: Galpão	Grupo: Simples		0,73
Classe: Galpão	Grupo: Médio		1,33
Classe: Galpão	Grupo: superior		1,68
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Simples	0,12
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Médio	0,25
Classe: Cobertura	Grupo: Cobertura	Padrão: Superior	0,46

Para cada classe de benfeitoria há uma descrição detalhada de acabamento que difere substancialmente um acabamento do outro de um mesmo tipo de benfeitoria (barraco, casa, apartamento, escritório, galpão industrial e cobertura)

Esta sistemática foi usada para o tipo de benfeitoria integrante do imóvel avaliando. Após a apuração do valor da benfeitoria foi aplicado a depreciação usando-se o método de Roos-Heideck.

Após análise *in loco* do imóvel avaliando, concluímos que o mesmo caracteriza, segundo a tabela do *IBASPE-SP*, como imóvel Tipo: Residencial Classe: Casa Grupo: Superior.

Assim custo da construção desta benfeitoria foi encontrado mediante a multiplicação do CUB básico R\$ 2.003,30 (dois mil, três reais e trinta centavos) por 1,78 para aferir-se o valor do CUB-R8N em R\$ 3.557,86 (três mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e oitenta e seis centavos). Este valor foi multiplicado, então pela metragem total da benfeitoria (240m<sup>2</sup>) que resultou em R\$ 853.886,59 (oitocentos e cinquenta e três mil, oitocentos e oitenta e seis reais e cinquenta e nove centavos) cf. planilha 02 anexa. Este é o valor, repita-se, para a construção de **obra nova**.

#### **6.5)- Depreciação do imóvel - Método Roos-Heideck**

Para se aplicar a depreciação usando o método de Roos-Heideck, necessário se faz o entendimento de alguns conceitos fundamentais pertinentes a tal método, quais sejam:

- Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.
- Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.
- Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.
- Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.
- Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.
- Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.
- Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade que redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a depreciação de ordem funcional abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

Portanto, após a aferição do valor de cada uma das benfeitorias, necessária se fez proceder a depreciação das mesmas em razão do desgaste natural do material e também em decorrência decurso de tempo da sua construção.

Portanto usou-se, como critério de depreciação da benfeitoria, o método Ross-Heideck, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$D = \frac{(100 - K)}{100} ; (\text{Idade em \% de vida útil} = \frac{\text{idade}}{\text{vida útil}})$$

onde "K" é obtido em uma tabela de depreciação que leva em consideração o estado de conservação da construção e a idade em % da vida decorrida (cf. planilha 3).

Assim, após a vistoria na benfeitoria atribui para a análise em questão o estado de conservação da mesma como **NECESSITANDO DE REPAROS LEVES/BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.**

Portanto, considerando o tempo DE IDADE APARENTE DE CONSTRUÇÃO DE 20 (vinte) anos, e em bom estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,761 sobre **R\$ 853.886,59** (oitocentos e cinquenta e três mil, oitocentos e oitenta e seis reais e cinquenta e nove centavos), alcançando-se o valor de **R\$ 649.807,70** (seiscentos e quarenta e nove mil, oitocentos e sete reais e setenta centavos).

<sup>3</sup> Vida útil: prazo de utilização funcional de um determinado bem.

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Resta, por derradeiro, traçar alguns esclarecimentos importantes a respeito dos dados elencados na amostra da presente avaliação, a saber:

- Todo dado mercadológico colhido em avaliações de bens imóveis tem natureza volátil, ou seja, num determinado momento se apresenta para venda, logo em seguida, num curto espaço de tempo, pode sair do mercado, seja por desinteresse do vendedor em desfazer-se do bem, seja porque o mesmo já foi vendido.
- Assim, pode ocorrer que uma amostra que ontem estava no mercado disponível para venda, pode amanhã não estar mais.

Curitiba, 31 de janeiro de 2022.

**MICHELLE MIKOSKI**  
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



<b>Autos: 5058603-27.2013.4.04.7000</b>
<b>Exequente: Caixa Econômica Federal - CEF</b>
<b>Executado: Orlandina de Souza Gimenez</b>
<b>Imóvel a avaliar: Imóvel Localizado à Rua Des. Antônio de Paula, 691, Boqueirão.</b>

<b>AMOSTRAS</b>	<b>VALOR</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>VALOR/M<sup>2</sup></b>
IMOVELWEB	R\$ 730.000,00	770	R\$ 948,05
IMOVELWEB	R\$ 750.000,00	750	R\$ 1.000,00
IMOVELWEB	R\$ 800.000,00	900	R\$ 888,89
IMOVELWEB	R\$ 580.000,00	760	R\$ 763,16
IMOVELWEB	R\$ 2.600.000,00	2.100	R\$ 1.238,10
IMOVELWEB	R\$ 1.850.000,00	2.375	R\$ 778,95
IMOVELWEB	R\$ 459.000,00	492	R\$ 932,93
IMOVELWEB	R\$ 480.000,00	495	R\$ 969,70
<b>IMOVELWEB</b>	<b>R\$ 2.400.000,00</b>	<b>1.446</b>	<b>R\$ 1.659,75</b>
IMOVELWEB	R\$ 750.000,00	754	R\$ 994,69
IMOVELWEB	R\$ 560.000,00	618	R\$ 906,15
IMOVELWEB	R\$ 680.000,00	784	R\$ 867,35
IMOVELWEB	R\$ 666.000,00	770	R\$ 864,94
<b>SOMA</b>			<b>12.812,64</b>
<b>MÉDIA ARITMÉTICA INICIAL</b>		13	<b>985,59</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>			<b>234,41</b>
<b>COEFIC. DE VARIAÇÃO.</b>			<b>0,24</b>
<b>**TRIAGEM DOS ELEMENTOS</b>		<b>0,7</b>	<b>689,91</b>
<b>**TRIAGEM DOS ELEMENTOS</b>		<b>1,3</b>	<b>1.281,26</b>
<b>MÉDIA ARITMÉTICA FINAL</b>		12	<b>11.152,89</b>
<b>VALOR DO METRO QUADRADO</b>			<b>R\$ 929,41</b>
<b>ÁREA DO TERRENO</b>		563	
<b>VALOR DO TERRENO</b>			<b>R\$ 522.791,76</b>
<b>VALORES EXCLUÍDOS DA AMOSTRA</b>			<b>EM ITALICO E NEGRITO</b>

\*A finalidade do coeficiente de variação é determinar a homogeneidade da amostra

Para um coeficiente de variação até 0,15 (15%), a amostra é homogênea.

Para um coeficiente de variação entre 0,15 e 0,30, a amostra é relativamente heterogênea. Acima de 0,30 é heterogênea.

Se a amostra não for inteiramente homogênea, faz-se a triagem dos elementos.

Faz-se a triagem multiplicando-se a média aritmética simples por 0,7 e 1,3.

Os valores fora deste intervalo, serão excluídos da amostra

Em seguida, refaz-se o cálculo

\*\* As amostras foram colhidas no sitio <http://www.imovelweb.com.br> em 31/01/2022.

**Padrão do imóvel (R8N)**

Tipo: Residencial Classe: Casa Grupo: Superior
--

ÁREA/M2	Índice R8N	CUB BÁSICO	CUB (R8N)	TOTAL
240,00	1,78	R\$ 2.003,30	R\$ 3.557,86	R\$ 853.886,59

**Classificação para estimativa da vida útil do imóvel**

Classe: Casa Padrão: Médio/superior
-------------------------------------

Total Novo (R\$)	Idade Aparente (anos)	Vida Útil (anos)	Idade aparente/ Vida útil (%)	Estado de conservação	Depreciação (Ross-Heideck)	Total Atual (R\$)
R\$ 853.886,59	20	60	33	II	0,761	649.807,70
BDI	0%					-
FATOR DE VENDA	1					-
<b>TOTAL</b>						<b>649.807,70</b>

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, SEGUNDO O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP**

Tipo: Residencial Classe: Casa Grupo: Superior: Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas. Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias. Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central. Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança. Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.