

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos	5013214-43.2018.4.04.7000
Requerente	FAZENDA NACIONAL
Requerido	IMETEC MINERO MECANICA LTDA - ME

Em cumprimento a Ordem Judicial **AVALIEI O IMÓVEL PERTENCENTE A:**

### 1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

<b>Matrícula nº</b>	<b>31.953</b>	Registro de Imóveis de	Colombo	Circunscrição
Endereço	Rua Rondônia, 126, Campo Comprido, Colombo-PR			
Proprietário(a)	Imetec Industria Metalúrgica Técnica Ltda	CNPJ	76.480.185/0001-40	

<p style="text-align: center;">Um lote denominado AB, com a área de.. 5.376,70m<sup>2</sup>, situada neste Município e Co marca de Colombo-Pr, com benfeitorias</p> <p>a qual mede o seguinte: Inicia no marco 0=PP=6 com rumo de NO 50'43' SE e distancia de 54,00m, confrontando com a rua Rondonia até encon- trar o ponto 1, deste parte com rumo de -NE 11'24' SO e dista de 65, 88m, confrontando com terreno particular até encontrar o ponto 2, des- te parte com NO 87'29'SE e dista de 68,50m confrontando com o lote 8 até atingir o ponto 3, deste segue com NE 2'21SO e distancia de 58, 00m fazendo frente para a rua maranhão até atingir o ponto 4, deste segue com N) 87'29'SE a distancia de 36,00m dividindo com os lotes 1, 2, e 3 até encontrar o ponto 5, deste segue com NE 2'31'SO e dista de 38,00m confrontando com o lote de nº 3 até encontrar o ponto de parti- da 0=PP=6 fechando a área total de 5.376,70m<sup>2</sup>.</p> <p><b>PROPRIETÁRIOS:</b> IMETEC- INDUSTRIA METALURGICA TÉCNICA LTDA, pessoa ju- ridica de direito privado, com sede a rua Rondonia nº 730.Campo Pequeno CEC/MF. nº 76.480.185/0001-40 repre- sentada por José Ladislau Piekarski, brasileiro, casa- do, industrial, C.I. nº 525.075-Pr, CPF/MF. nº 171. 595.399-15.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Esta matricula foi aberta Conforme requerimento protocolado neste Ofício sob nº 40.631 Memorial descri- tivo e Planta anexa os quais ficam arquivados neste Cartório. em razão de <u>UNIFICAÇÃO</u> das matriculas nºs. 30.140, 855, 856, 857 todas deste Cartório.</p> <p style="text-align: right;">Colombo, 10 de fevereiro de 1988</p> <p style="text-align: center;">" <i>Juracy L. Silva</i> "</p> <p style="text-align: center;"><b>Juracy L. Silva</b> Oficial Maior</p>
--

### 2. INFRA-ESTRUTURA

Água	sim	Iluminação Pública	sim	Transporte Coletivo	sim
Esgoto	sim	Telefone	sim	Pavimentação	sim
Energia elétrica	sim	Calçada	não	Comércio	sim
Escola	sim				

### 3. BENFEITORIA

Sobre o lote acima descrito estão:

- um galpão (1) em concreto reforçado, com estrutura para ponte rolante, com 1.125 m<sup>2</sup>; neste galpão há um prolongamento de cerca de 330m<sup>2</sup>;
- um galpão (2) em concreto reforçado, com 1.560 m<sup>2</sup>, contendo um escritório de 260m<sup>2</sup>, um laboratório de 130m<sup>2</sup> e um banheiro de 48m<sup>2</sup>;
- um galpão (3) em concreto reforçado, com 300m<sup>2</sup>, contendo um banheiro de 80m<sup>2</sup>, uma sala de 80m<sup>2</sup> e um almoxarifado em dois pavimentos, de 160m<sup>2</sup>;

A metragem total da área de galpão, portanto, incluindo os escritórios, almoxarifados, banheiros e anexos perfazem um total de 4.073 m<sup>2</sup>.

Há ainda um prédio para escritório em alvenaria com 160m<sup>2</sup>.

#### 4. AVALIAÇÃO

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

- 1- Valor do lote de terreno urbano .....R\$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais)<sup>1</sup>;
- 2- Valor da Benfeitoria – galpões 1, 2 e 3, com anexos ..... R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais)<sup>2</sup>;
- 3- Valor da Benfeitoria (escritório em alvenaria: ..... R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)<sup>3</sup>;
- 4- TOTAL DA AVALIAÇÃO: ..... R\$ 10.930.000,00 (dez milhões novecentos e trinta mil reais)<sup>4</sup>.**

#### 5. NOTA EXPLICATIVA

##### 5.1)- 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

<sup>1</sup> Arredondamento permitido pela ABNT.

<sup>2</sup> Com o arredondamento previsto na ABNT.

<sup>3</sup> Com o arredondamento previsto na ABNT.

<sup>4</sup> Com o arredondamento previsto na ABNT.

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.

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

Trata-se de terreno imóvel urbano com área de 5.376m<sup>2</sup>, localizado na Rua Rondônia, 126, Campo Comprido, Colombo-PR.

Para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação foi adotado, portanto, 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 várias 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 8 (oito) dados representativos pesquisados em imobiliárias que operam na região em 12/07/2024

<sup>5</sup> Cv: é uma medida que permite classificar os desvios dos elementos da amostra com: coerentes, coerência relativa e heterogeneidade.

<sup>6</sup> Vida útil: prazo de utilização funcional de um determinado bem.

dados semelhantes aos desta avaliação (cf planilha 1 anexa).

Na hipótese, os imóveis objetos da amostragem situam-se também no bairro Campo Comprido e adjacentes.

Dentro do universo de dados colhidos, aferiu-se a média/m<sup>2</sup> (média aritmética simples) no valor de R\$ 752,58 (setecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e oito centavos) o metro quadrado. Nota-se que a análise do coeficiente de variação (Cv)<sup>5</sup>, apontou para um padrão de relativa homogeneidade (28%) indicando, assim, para a necessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes da amostra.

Desta forma, eliminaram-se os indicadores do intervalo  $0,7 < \text{elementos} < 1,3$ . Ou seja, excluíram-se das amostras os valores 30% baixo e 30% acima. A partir daí, descartadas 03 (três) amostras, foi efetuada nova média aritmética simples, alcançando-se o valor de R\$ 687,28 (seiscentos e oitenta e sete reais e vinte e oito centavos) o metro quadrado.

Portanto, este valor, multiplicado por 5.376 (metragem total do terreno), resulta na quantia acima lançada com o arredondamento permitido pela ABNT.

### **5.3)- Sobre a Edificação - método da avaliação.**

Trata-se de construção de três galpões industriais, com anexos, de estrutura reforçada para suportar até 30 toneladas e ponte rolante. Toda a estrutura dos galpões, unificados os três e os anexos, tem medida de aproximadamente 4.073m<sup>2</sup>.

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

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 denominou-se 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 constituiu-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.

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)

Assim aplica-se sobre o valor do CUB no padrão R8N (Residencial até 8 Andares padrão Normal) o índice correlato ao tipo de benfeitoria e seu acabamento.

#### **5.4)- Avaliação dos galpões industriais**

Após análise do imóvel avaliando, concluímos que os mesmos têm características se caracteriza similares, de mesma estrutura reforçada e de arquitetura similar, de tal modo que foram avaliados de forma unificada, segundo a tabela do *IBASPE-SP*, como Galpão Industrial Médio, assim descrito:

" DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, SEGUNDO O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP Padrão Médio: Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como: Pisos: concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências. Paredes: pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros. Instalações hidráulicas: completas, com louça sanitária e metais comuns. Instalações elétricas: completas, com distribuição em circuitos independentes. Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio".

Índice R8N: 1,33.

Tem-se, portanto, o índice do R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO NORMAL: 1,33. Por outro lado, o CUB atual é de R\$ 2.321,66 (dois mil trezentos e vinte e um reais e sessenta e seis centavos).

Assim, o custo da construção desta benfeitoria foi encontrado mediante a multiplicação do CUB básico por 1,33, para aferir-se o valor do CUB-R8N em R\$ 3.078,52 (três mil e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos). Este valor foi multiplicado, então, pela metragem total da referida benfeitora (4.073m<sup>2</sup>), que resultou em R\$ 12.538.816,68 (doze milhões quinhentos e trinta e oito mil oitocentos e dezesseis reais e sessenta e oito centavos) cf. planilha anexa. Este é o valor, repita-se, para a construção de **obra nova**.

#### **5.5)- Depreciação do imóvel galpão industrial - 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 decorso de tempo da sua construção.

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

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

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/REGULAR ESTADO DE CONSERVAÇÃO** (item “III” na Tabela de Depreciação da planilha 2).

Portanto, considerando o tempo DE IDADE APARENTE DE CONSTRUÇÃO DE 35 (trinta e cinco) anos, e em regular estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,561 sobre R\$ 12.538.816,68 (doze milhões quinhentos e trinta e oito mil oitocentos e dezesseis reais e sessenta e oito centavos), resultando em R\$ 7.034.276,16 (sete milhões trinta e quatro mil duzentos e setenta e seis reais e dezesseis centavos).

#### **5.6)- Avaliação da escritório comercial**

Após análise *in loco* do imóvel avaliando, concluímos que o mesmo se caracteriza, segundo a tabela do *IBASPE-SP*, como Escritório Simples Sem Elevador, assim descrito:

” DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, SEGUNDO O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP Padrão Simples: Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões. Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comuns, tais como: Pisos: cerâmica comum, taco, vinílico ou forração”.

*Índice R8N: 1,21.*

Tem-se, portanto, o índice do R8N - RESIDENCIAL 8 PADRÃO NORMAL: 1,21. Por outro lado, o CUB atual é de R\$ 2.321,66.

Assim, o custo da construção desta benfeitoria foi encontrado mediante a multiplicação do CUB básico por 1,21, para aferir-se o valor do CUB-R8N em R\$ 2.799,92 (dois mil setecentos e noventa e nove reais e noventa e dois centavos). Este valor, multiplicado pela metragem total da referida benfeitora (160m<sup>2</sup>), resultou em R\$ 447.987,51 (quatrocentos e quarenta e sete mil novecentos e oitenta e sete reais e cinquenta e um centavos) cf. planilha anexa. Este é o valor para a construção de **obra nova**.

### 5.7)- Depreciação do imóvel residência simples - Método Roos-Heideck

Após a vistoria na benfeitoria, atribui para a análise em questão o estado de conservação da mesma como **NECESSITANDO DE REPAROS/REGULAR ESTADO DE CONSERVAÇÃO** (item "III" na Tabela de Depreciação da planilha 2).

Portanto, considerando o tempo DE IDADE APARENTE DE CONSTRUÇÃO DE 35 anos, e em regular estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,512 sobre R\$ 447.987,51, alcançado-se o valor de R\$ 229.369,61 (duzentos e vinte e nove mil trezentos e sessenta e nove reais e sessenta e um centavos).

### 6. 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 saiu 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, 05 de agosto de 2024

**DAN RUSSEL DE FREITAS TEIXEIRA**  
Of. de Justiça e Avaliador.

## Amostras dos dados comparativos



Terreno - 9139m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 4.649.000**

Contate o anunciante

Email



Terreno - 463m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 285.000**

IPTU R\$ 100

Contate o anunciante

Email



Terreno

**Venda R\$ 949.000**  
IPTU R\$ 65

Contate o anunciante

Email



Terreno · 547m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 425.000**

Contate o anunciante

Email



Terreno · 455m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 305.000**

Contate o anunciante

Email



Terreno - 360m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 298.000**

Travessa Alasca, 153, Campo Pequeno, Colombo

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone



Terreno - 690m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 750.000**

Av. São Gabriel, Campo Pequeno, Colombo

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone