

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul - SP

Autos nº 0009323-76.2006.8.26.0565/01

Cassio Bianchi Machado, Engenheiro, CREA-SP nº 0601765173, perito judicial nomeado nos Autos à fl. 958, da ação movida por Cristiane Gassmann Calixto e outros contra Ivanildo Oliveira Ferro e outro, que se processa perante este r. Juízo, vem à presença de V. Ex.ª, **em atendimento à decisão de fls. 958 e 979**, após estudos realizados e exame da matéria vem encaminhar para consideração o presente:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

Pede Juntada.

São Paulo, 14 de janeiro de 2024



Eng.º Cassio Bianchi Machado

Eng.º Cassio Bianchi Machado

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

- **4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul - SP**
- **Processo:** 0009323-76.2006.8.26.0565/01
- **Exequente:** Cristiane Gassmann Calixto e outros
- **Executado:** Ivanildo Oliveira Ferro e outro
- **Objetivo:** Avaliação de imóvel urbano

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. DESPACHO SANEADOR.....	4
3. METODOLOGIA	4
4. VISTORIA	5
5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO	10
6. AVALIAÇÃO.....	11
7. CONCLUSÃO	18
8. ENCERRAMENTO.....	19

ANEXO A: PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO B: RESUMO DA AVALIAÇÃO

Eng.º Cassio Bianchi Machado**1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES****1.1. OBJETIVO**

O objetivo deste Laudo Técnico de Avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel denominado apartamento nº 25 localizado no 2º andar do Edifício Boa Vista, com acesso pelo nº 1.257 da Rua Boa Vista – Vila Gisela – município de São Caetano do Sul/SP, objeto da matrícula nº 6.726 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP.

1.2. QUESITOS

- Exequente: Não formulou.
- Executado: Não formulou.

1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS

- Exequente: Não indicou.
- Executado: Não indicou.

2. DESPACHO SANEADOR

O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia necessária a determinar o valor do imóvel objeto da matrícula nº 6.726 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP.

3. METODOLOGIA

O presente trabalho atende as seguintes normas:

1. Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
2. Norma Técnica de Avaliação de Bens – 14.653/2019 – Parte 2: Imóveis Urbanos

998

Eng.º Cassio Bianchi Machado**4. VISTORIA**

No dia 30 de novembro de 2023, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste Laudo, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião da diligência, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Edifício Boa Vista possui acesso pelo nº 1.257 da Rua Boa Vista – Vila Giselda – município de São Caetano do Sul/SP, vide a seguir:



Eng.º Cassio Bianchi Machado

Para a realização da diligência este signatário atento ao artigo 474 do novo CPC informou às partes do dia e hora da diligência a ser realizada, entretanto, no dia e hora apazado não foi facultado o acesso ante a ausência de presentes no local.

Sendo assim, nos termos do artigo 7.3.5.2¹ da Norma Técnica de Avaliação ABNT NBR 14.653-2 procedemos à vistoria externa ante a impossibilidade de acesso ao interior do imóvel sem prejuízo da apuração do justo valor de mercado do bem avaliado.

4.2. ZONEAMENTO

O imóvel está situado em Zona de Uso Diversificado – ZUD E do município de São Caetano do Sul/SP conforme Lei de Zoneamento Estratégico do Município, vide a seguir:



¹ 7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna; b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

998

Eng.º Cassio Bianchi Machado**4.3. DO IMÓVEL**

Consoante Matrícula nº 6.726 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, o imóvel denominado apartamento nº 25 localizado no 2º andar do Edifício Boa Vista, possui área útil de 56,50 m², área comum de 35,991 m², totalizando a fração ideal de 3,50% no terreno e nas partes de uso comum do condomínio, com direito a uma vaga de garagem em local indeterminado no subsolo do edifício.

O Edifício Boa Vista trata-se de um conjunto residencial erigido em estrutura mista de concreto e alvenaria composto de 4 pavimentos, sendo térreo (salas comerciais) e mais 3 pavimentos (residenciais).

Possui fachada revestida com massa corrida pintada em látex coberto com telhas de fibrocimento. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria.

4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como pavimentação asfáltica, redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água, esgoto e de telefonia, entre outros.

4.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto deste trabalho obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas, que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.

999

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Foto nº 1: Vista da Rua Boa Vista. O observador se encontra defronte ao Edifício Boa Vista olhando em direção à Rua Nelly Pellegrino.

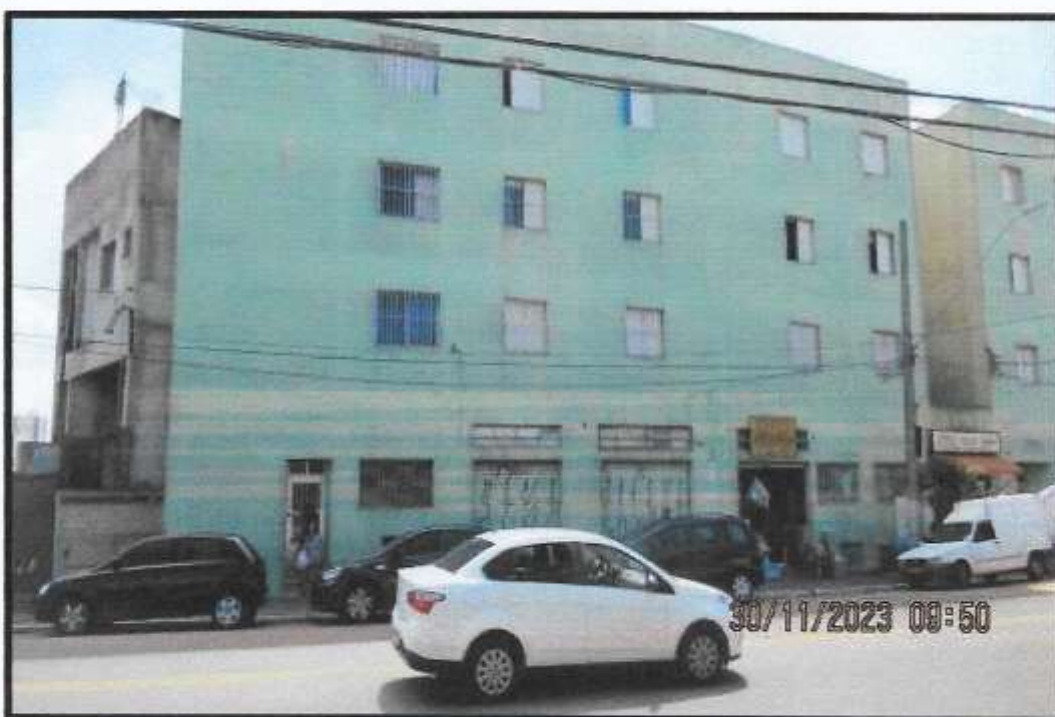


Foto nº 2: Vista do Edifício Boa Vista, sob nº 1257 da Rua Boa Vista onde se localiza a unidade avalianda sob nº 25.

Eng.º Cassio Bianchi Machado



Foto nº 3: Detalhe do portão da garagem do Edifício no qual a unidade avalianda tem direito a uma vaga indeterminada.



Foto nº 4: Outra vista da fachada do Edifício Boa Vista.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Resumo dos documentos juntados ao processo:

→ Documento 01

Fonte: fls. 401/402 dos autos.

Data: 21 de junho de 1982

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul/SP

Matrícula nº 6.726 (Registro Anterior: R. 3/518 de 13/03/80, deste Cartório)

Proprietário: Gabriel Zotini Martins

Imóvel: Cristiane Gassmann e Marcos Pasquini Herrera

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 6726 ficha 01

1.º Cartório de Registro de Imóveis DE SÃO CAETANO DO SUL

São Caetano do Sul, 21 de junho de 1982.

“A UNIDADE AUTÔNOMA, designada apartamento nº 25, localizado no 2º andar do Edifício Boa Vista, a rua Boa Vista, com entrada pelo nº 1257, na Vila Gisela, esta cidade, Comarca e la. Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 56,500 metros quadrados, a área comum de 35,991 metros quadrados, totalizando 92,391 metros quadrados de área construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 3,50% no terreno e nas coisas comuns do condomínio, confrontando-se pela frente de quem da rua Boa Vista olha para o prédio, com a fachada de frente que dá para a referida rua; pelo lado direito com o apartamento de final nº 2, qual seja o de nº 22 e com o vão livre para iluminação e arejamento dos banheiros da loja nº 01; pelo lado esquerdo com a escadaria respectiva e pelos fundos com a fachada de fundos do edifício, cabendo a esse apartamento uma vaga para estacionamento de um carro de passeio em lugar indeterminado, com necessidade de emprego de manobrista, localizada no sub-solo do edifício, cabendo um espaço de 17,738 metros quadrados e uma fração ideal de 0,67% no terreno e nas coisas comuns do condomínio, cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o nº 09.045.002”.

Observação: Trata-se da matrícula do imóvel avaliando, apartamento nº 25 do Edifício Boa Vista.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

6. AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obterá numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

No presente caso, tem-se que a presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado do imóvel denominado apartamento nº 25 localizado no 2º andar do Edifício Boa Vista, com acesso pelo nº 1.257 da Rua Boa Vista – Vila Gisela – município de São Caetano do Sul/SP, objeto da matrícula nº 6.726 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP.

6.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas na mesma região geoeconômica onde se localiza o imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em questão.

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogêneos consoantes critérios descritos no corpo do Anexo A, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo B deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 3.619,57/\text{m}^2$$

6.2. CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para o atendimento as Normas de Avaliações de Imóveis e para a determinação do valor de mercado do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

⇒ **FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Para o atendimento a este item este signatário adotou o deságio já consagrado de 10% (dez por cento).

Eng.º Cassio Bianchi Machado

- ⇒ **FATOR DE DEPRECIAÇÃO:** Para verificarmos a correlação entre os fatores de depreciação do imóvel avaliando e dos comparativos em função do obsolescência, do acabamento e do estado de conservação da edificação, utilizamo-nos do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP".
- ⇒ **PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a variação do fator padrão construtivo este signatário aferiu a correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP.
- ⇒ **FATOR ÁREA:** No caso da presente avaliação tem-se que o imóvel avaliando possui área útil de 56,50 m². Sendo assim, face à homogeneização realizada com os elementos comparativos obtidos, adotar-se-á o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, vide:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

6.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme determinado pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653:2019 Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas e é classificada através do Grau de Fundamentação e Precisão, indicadas com grau variando de I a III, sendo o grau I menos fundamentado e menos preciso e grau III fundamentação e precisão completa.

Isto posto, de acordo os dados de mercado disponíveis, temos que os graus obtidos na presente avaliação são:

Eng.º Cassio Bianchi Machado

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II	
FORMAÇÃO DOS VALORES	
MÉDIA SANEADA (R\$):	3.619,57
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	3.619,57000
VALOR TOTAL (R\$):	204.505,71
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO: 3.464,44	INTERVALO MÍNIMO: 3.464,44
INTERVALO MÁXIMO: 3.774,70	INTERVALO MÁXIMO: 3.774,70
GRAU DE PRECISÃO	
GRAU DE PRECISÃO: III	

6.4. ÁREA DO IMÓVEL

Consoante dados obtidos nos autos da presente ação obtém-se a área privativa da unidade avalianda de:

AÚTIL = 56,50 m²

6.5. PADRÃO CONSTRUTIVO

Para avaliação do apartamento, este perito realizou o levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias e utilizou-se do EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que adota como referencial o CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil fornecido pelo SindusCon-SP; sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Ross Heideck, sendo:

"Apartamento Padrão Econômico", sendo adotado o nível médio de valorização do intervalo de índices (Pc).

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



GRUPO 1.1 – APARTAMENTO

1.1.1 PADRÃO ECONÔMICO

Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados das peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.1 – Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023

6.6. DEPRECIAÇÃO

De acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. (Maior a depreciação = Menor a avaliação "Ross- Heideck").

Depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação:

O fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

Tabela 1 - Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 - Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 - Padrão Simples	60	20%
		Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
		1.1.3 - Padrão Médio	60	20%
		Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
		1.1.4 - Padrão Superior	60	20%
		Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
		1.1.5 - Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 - Padrão Luxo	50	20%

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade aparente estimada de 41 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,6833 ou 68,33 %.

Para o estado de conservação adotar-se-á para o imóvel a classificação "e - Necessitando de Reparos Simples".

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

$$FOC = 0,2 + 0,342 \times (1-0,2) = 0,4732$$

O valor unitário médio apurado assim o foi considerando a depreciação acima demonstrada.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

6.7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Isto posto, o valor arbitrado² do imóvel de acordo a conjuntura³ do mercado em que se situa, será dado por:

$V = A_{\text{ÚTIL}} \times v$, onde:

V = Valor do imóvel;

$A_{\text{ÚTIL}}$ = Área útil do imóvel = 56,50 m²

V = Valor básico unitário, em R\$ / m² = R\$ 3.619,57/m²

Sendo assim, o valor do imóvel é de:

$V = 56,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.619,57/\text{m}^2 = \text{R\$ } 204.505,70$

Em numeros redondos:

V = R\$ 204.505,00 – (Duzentos e quatro mil, quinhentos e cinco reais), valor este calculado para a data base de Janeiro de 2024 e sem inclusão da taxa de corretagem.

² Norma de Avaliação ABNT NBR 14.653-2:2019 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos: **Item 3.70 valor arbitrado:** valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbitrio estabelecido nesta norma.

³ Norma de Avaliação ABNT NBR 14.653-2:2019 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos: **Item 3.10 conjuntura do mercado** conjunto de circunstâncias, tais como estrutura, conduta e desempenho, que influenciam no comportamento do mercado em determinado período.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

7. CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito avaliador o valor do imóvel:

“Apartamento nº 25 localizado no 2º andar do Edifício Boa Vista, com acesso pelo nº 1.257 da Rua Boa Vista – Vila Gisela – município de São Caetano do Sul/SP, objeto da matrícula nº 6.726 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP”

VALOR DE MERCADO:

em: **R\$ 204.505,00 – (Duzentos e quatro mil, quinhentos e cinco reais).**

– DATA BASE: DEZEMBRO DE 2023.

Eng.º Cassio Bianchi Machado

8. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente **Laud**
Técnico de Avaliação composto por 19 (dezenove) folhas impressas no anverso.

Termos em que,

Pede Juntada.

São Paulo, 14 de janeiro de 2024



Eng.º Cassio Bianchi Machado

Eng.º Cassio Bianchi Machado

ANEXO A

Pesquisa de Elementos Comparativos



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Kennedy

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Barcelona

CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 3,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,660 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 55,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

LUCIANO DE FIGUEIREDO IMOVEIS LTDA - ME - Creci J 20348

CONTATO :

TELEFONE : (11)-42221891

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.418,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -974,68	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.443,50
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7794
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : 5AO CAETANO DO SUL - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Kennedy

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRO : Barcelona

CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - 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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 3,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,660 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 65,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0	W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0	SUB-SOLOS:	0		

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,98	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : LUCIANO DE FIGUEIREDO IMOVEIS LTDA - ME - Creci J 20348

CONTATO :

TELEFONE : (11)-42221891

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 76,86	VALOR UNITÁRIO : 4.707,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.038,55	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.746,01
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7957
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro

A.015
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR RIBEIRO COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2024 às 15:03, sob o número WSCS24700690097. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009323-76.2006.8.26.0565 e código sx3gP05Z.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Boa Vista

NÚMERO : 550

COMP.:

BAIRRO : Vila Gisela

CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 2,748 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,660 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 64,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,98 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

JULLI MÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-43686933

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 80,36	VALOR UNITÁRIO : 4.921,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.085,80	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.916,44
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7957
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliar Pro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Boa Vista

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Vila Gisela

CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-)

COEF. PADRÃO :

3,180

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k):

0,660

IDADE : 30

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

65,00

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

0,00

TOTAL M²:

65,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

2

SUÍTES :

0

W.C.:

1

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

0

SALÃO DE FESTAS :

0

ELEVADORES :

0

PLAYGROUND :

0

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

0

SUB-SOLOS :

0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

0,98

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

PIETRO IMÓVEIS LTDA - ME

CONTATO :

TELEFONE : (11)-42384655

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 74,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.008,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.569,23
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.635,83
		VARIAÇÃO : 0,7957



GeoAvaliarPro®

11.019
X

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR RIBEIRO COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2024 às 15:03, sob o número WSCS24700690097. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009323-76.2006.8.26.0565 e código sx3gP05Z.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : I

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



GeoAvaliarPro

1.020

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : I QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0.00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Meninos

NÚMERO : 45

COMP.:

BAIRRO : Nova Gerli

CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - 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:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico (+) COEF. PADRÃO : 3,023 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,660 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 79,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 79,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	0		

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,92	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 347.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Corretor Autônomo

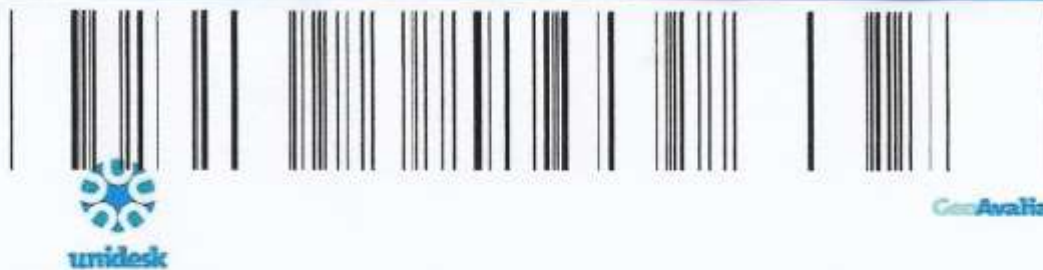
CONTATO : Sr. Ricardo Prodossimo

TELEFONE : (11)-42320444

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 275,00	VALOR UNITÁRIO : 3.953,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -872,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.356,08
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8490
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



1.021

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : I QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Eng.º Cassio Bianchi Machado

ANEXO B

Resumo da Avaliação



1.022
L

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Boa Vista, 1257

DATA : 12/01/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	0,01
☒ Obsolescência	Idade 41 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☐ Padrão	apartamento econômico
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
☒ F. AREA Fator Área	1,00	Parcela de Benfeitorias



GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Avenida Presidente Kennedy ,SN	4.418,18	3.443,50	0,7794
☒	2 Avenida Presidente Kennedy ,SN	4.707,69	3.746,01	0,7957
☒	3 Rua Boa Vista ,550	4.921,88	3.916,44	0,7957
☒	4 Rua Boa Vista ,SN	4.569,23	3.635,83	0,7957
☒	5 Rua dos Meninos ,45	3.953,14	3.356,08	0,8490



GeoAvaliarPro

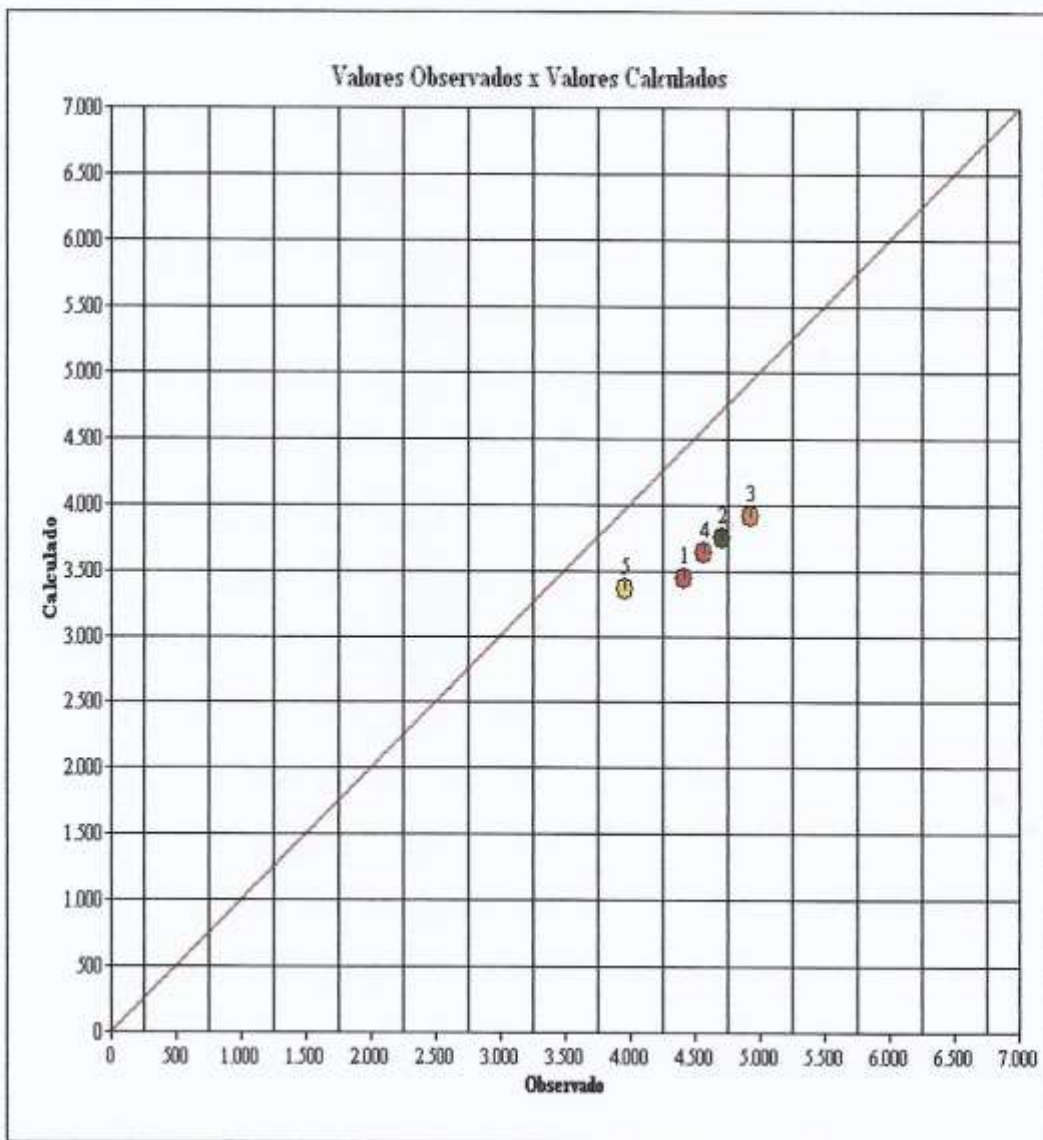
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.418,18	3.443,50
2	4.707,69	3.746,01
3	4.921,88	3.916,44
4	4.569,23	3.635,83
5	3.953,16	3.356,08



GeoAvaliar Pro

GRÁFICO DE DISPERSÃO





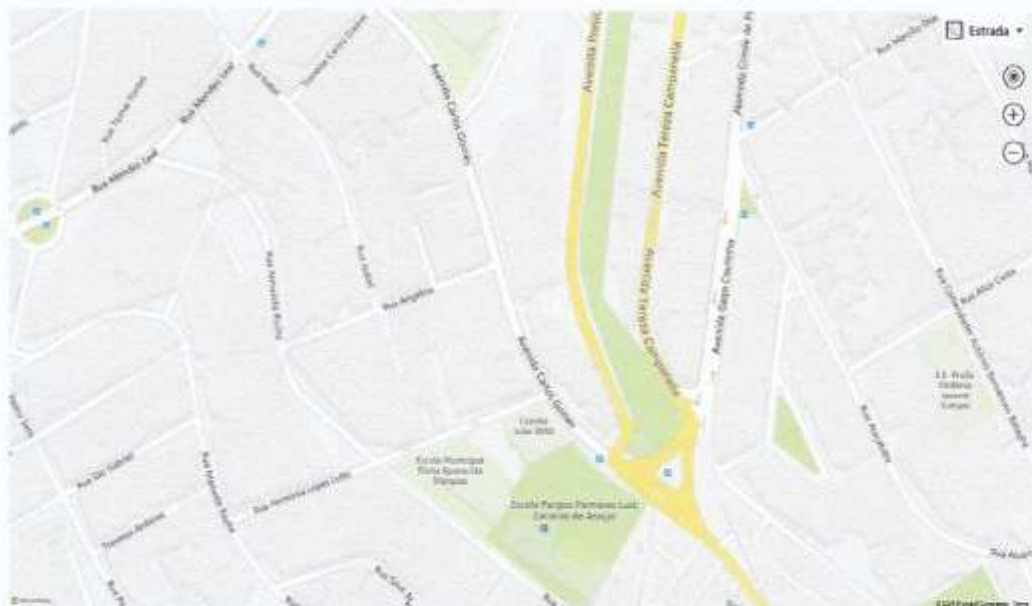
GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Boa Vista 1257 Vila Gisela SAO CAETANO DO SUL - SP Data : 12/01/2024
 Cliente : 4ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 56,50 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.514,03
 Desvio Padrão : 364,23
 - 30% : 3.159,82
 + 30% : 5.868,24

Coefficiente de Variação : 8,0700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.619,57
 Desvio Padrão : 226,28
 - 30% : 2.533,70
 + 30% : 4.705,44

Coefficiente de Variação : 6,2500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 "a" ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.619,57

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.619,57000

VALOR TOTAL (R\$): 204.505,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.464,44

INTERVALO MÁXIMO : 3.774,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.464,44

INTERVALO MÁXIMO : 3.774,70

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1