

LAUDO TÉCNICO

ASSUNTO: Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano
SOLICITANTE: Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Promissão
PROCESSO: 0000796-96.2020.8.26.0484
REQUERENTE: Josi Aparecida de Souza Mello
REQUERIDO: Dejair Vitório de Sousa
LOCAL: Av. Washington Luiz, n.º 1.980 – Jd. das Oliveiras – Promissão/SP.

Tem o presente Laudo Técnico a finalidade de apresentar avaliação financeira de imóvel urbano de propriedade do requerido acima qualificado, matriculado no C.R.I. de Promissão/SP sob n.º **6.506**, conforme citado às fls. 3, para fins de instruir o Processo 0000796-96.2020 de **Ação de Extinção de Condomínio**, atendendo assim à nomeação do MM. Juiz, descrita às fls. 24, e notificação eletrônica de fls. 39/40 dos autos.

I – DADOS DO IMÓVEL:

Conforme fls. 3 dos autos trata-se de imóvel urbano, localizado na R. Diamantino do Carmo, Lote 01 da Quadra L, Jd. das Oliveiras, Promissão/SP, sob matrícula n.º 6.506 do CRI de Promissão (não apensada nestes autos).

II – VISTORIA:

1- *Vistoria*: em data de 22 de fevereiro de 2022, procedemos a vistoria no imóvel de propriedade das partes acima qualificadas, em companhia do requerido, onde pudemos constatar tratar-se de imóvel urbano, tipo terreno com benfeitorias, conforme descrição a seguir.

1.1- Matrícula 6.506: conforme a descrição às fls. 3, trata-se de terreno urbano com benfeitorias, com sua frente voltada para a R. Diamantino do Carmo, correspondente ao lote 01 da quadra L, no bairro Jardim das Oliveiras; a sua lateral direita divisa com a Av. Washington Luiz; a lateral esquerda com imóvel residencial; e os fundos com imóvel residencial. Procedemos então, a vistoria do imóvel, onde constatamos que:

- O terreno encontra-se ocupado em grande parte, por benfeitorias, emplacado sob o número 1.980, tendo a frente voltada para a Av. Washington Luiz; aos fundos divisa com terreno vazio, que faz frente para a R. Diamantino do Carmo; na lateral direita divisa com imóvel residencial que faz frente para a Av. Washington Luiz, e na esquerda com a R. Diamantino do Carmo; o imóvel possui uma única edificação – com ocupação mista, residencial e comercial – erguida em alvenaria de tijolos cerâmicos, coberta por telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, esquadrias metálicas, em estado geral regular, necessitando de reparos simples a importantes;
- Na frente e lateral esquerda, na parte comercial da edificação, contém uma varanda, garagem rudimentar, um depósito, dois banheiros, em estado regular a ruim de conservação;
- Na lateral direita e fundos, na parte residencial da edificação, sala, cozinha, dois dormitórios, banheiro e área de serviço, em estado regular de conservação;

- Nos fundos do imóvel, uma área livre de iluminação e ventilação, com piso cimentado rústico, com estado ruim de conservação dele e das paredes externas;
- A edificação foi erguida em alvenaria de tijolos cerâmicos, com piso cerâmico esmaltado, esquadrias de madeira e metálicas, forro de PVC (parcial no comércio) e de madeira (residência), cobertas por telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, instalações hidráulicas e elétricas simples, benfeitorias estas em estado regular de conservação, algumas infiltrações, fissuras e trincas localizadas em algumas das dependências;
- O imóvel encontra-se murado em todas as suas divisas; já a fachada principal com a avenida possui dois portões, um em gradil metálico, até a altura de 2,0 metros, de entrada para a parte comercial; outro em chapa metálica, de correr, de entrada ao abrigo da residência;
- Constata-se que a área comercial possui uma ampliação coberta na parte colada à fachada, com piso cimentado rústico e sem forro e sem revestimento nas paredes;
- A parte central do comércio possui forro de madeira e piso cerâmico esmaltado; já nos fundos, a área dos banheiros não possui forro;
- Toda a área interna do comércio possui as paredes pintadas à látex com um barrado em esmalte sintético de 2,0m. de altura
- As medidas encontradas na vistoria, para o terreno, foram as seguintes:
 - . frente de 14,70 m. para a Av. Francisco Gimenes;
 - . lateral direita: 11,30 m. divisando com imóvel residencial;
 - . lateral esquerda: 11,05 m. divisando com a R. Diamantino do Carmo;
 - . fundos: 14,70 m. divisando com terreno vazio.

Observação: todas as medidas encontradas não tem um comparativo, pois não consta dos autos a matrícula 6.506 anexada.
 Nota: o imóvel encontra-se identificado no Anexo I

1.1.1- Caracterização do imóvel avaliando: quanto à classificação do imóvel, podemos dizer que se trata de terreno urbano com benfeitorias.

1.1.1.1- Terreno:

a) Descrição do terreno avaliando: após a obtenção e aferição das medidas, teremos:

- Área do terreno: 164,27 m²;
- Forma: regular;
- Topografia: ligeiramente inclinada do fundo para a Av. Washington Luiz;
- Frente: 14,70 m.;
- Profundidade: 11,05 m.

b) Características físicas:

- Relevo: plano;
- Solo: arenoso;
- Ocupação atual: mista, residencial e comercial.

c) Infraestrutura pública:

- infraestrutura urbana e serviços: terreno servido por asfalto, guias e sarjetas, redes de energia elétrica, telefone, internet, água tratada, esgotos sanitários, coleta de lixo;
- equipamentos urbanos no entorno: área de uso misto residencial e de serviços, com pequenos comércios no entorno (supermercado, bares, etc.), num raio de 200 m., além de algumas áreas institucionais (escolas, praças).

d) Caracterização da região:

- trata-se de região mista com predominância de uso residencial horizontal;

- lotes apresentam áreas variando entre 200 a 400 m², com predominância de 250 m²;
- construções de padrão médio; enquadra-se no Grupo I – Zonas de Uso Residencial, Ocupação Horizontal, 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, das normas do IBAPE/SP-2011, que elenca as seguintes características básicas:

Frente de Referência (m) <i>Fr</i>	Profundidades Mínima e Máxima (m) <i>Pmi e Pma</i>	Área de Referência dos lotes (m ²)	Intervalo de áreas características (m ²)
10,00	20,00 a 40,00	200,00	200,00 a 500,00

- não constam leis municipais ou estaduais ambientais específicas, além do zoneamento municipal, que limitem ou restrinjam o aproveitamento do lote ou da região;

1.1.1.2- Benfeitorias:

- constatamos a existência de duas edificações, uma de natureza residencial e uma de natureza comercial, dentro do terreno, cujas áreas e características físicas demonstramos na tabela abaixo:

Edificação → Áreas/Características	Área Comercial	Área Residencial
ÁREA (m²)	60,57 m ²	88,81 m ²
LOCALIZAÇÃO	Av. Washington Luiz, 1980	Av. Washington Luiz, 1980
OCUPAÇÃO	Residencial	Comercial
CONSERVAÇÃO	Regular a ruim	Regular
IDADE APARENTE	30 anos	30 anos
DEPENDÊNCIAS	5 cômodos	7 cômodos
NATUREZA DA EDIFICAÇÃO	Alvenaria de tijolos cerâmicos	Alvenaria de tijolos cerâmicos
REVESTIMENTO	Argamassa mista	Argamassa mista
PISO	Cerâmica/ cimentado rústico	Cerâmica
ESQUADRIAS	Madeira e metálicas	Madeira e metálicas (c/ idros)
PINTURA	Látex	Látex
FORRO	Madeira (parcial) e s/ forro	Madeira e PVC (parcial)
COBERTURA	Telhas cerâmicas s/ estrutura de madeira	Telhas cerâmicas s/ estrutura de madeira

1.1.1.3- Situação Paradigma:



- a situação paradigma para o caso em estudo será a do terreno avaliando, ou seja:

Frente de Referência (m) <i>Fr</i>	Profundidade Mínima (m) <i>Pmi</i>	Profundidade Máxima (m) <i>Pma</i>
10,00	25,00	40,00

Expoente do fator de frente <i>f</i>	Expoente do fator de profundidade - <i>p</i>	Múltiplas frentes ou esquinas - <i>C_e</i>	Intervalo de áreas características (m ²)
0,20	0,50	1,00	250,00 a 500,00

- . Bairro: Jardim das Oliveiras.
- . Índice Fiscal Municipal: \$59,46 (Zona 4).
- . Zona de Uso: não classificada pelo município → vale a Zona de Norma do IBAPE/SP
- . Imóvel: lote de esquina, topografia plana e superfície seca, servido de todos os melhoramentos públicos usuais – redes públicas de água encanada e coletora de esgotos, luz elétrica domiciliar com iluminação pública, rede telefônica com internet de média/alta velocidade, coleta de lixo doméstico.
- . Referência: abril/2022.

III – AVALIAÇÃO:

- 1- Metodologia aplicada: o método de avaliação utilizado para o imóvel em estudo baseia-se no *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, para o terreno, com o emprego do *Tratamento por Fatores*; os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2019*. O valor das benfeitorias foi determinado pelo *Método da Quantificação de Custo*, mediante o emprego de índices e custos oficiais da construção civil: SINDUSCON, SINAPI e outros.
- 2- Pesquisa de mercado: para a avaliação, levantamos dados através de uma pesquisa imobiliária de mercado, procurando imóveis com características semelhantes de dimensão e localização. Encontramos dados amostrais semelhantes, em parte próximos ao avaliando, e em parte não muito longe dele, mas do mesmo porte e/ou características, em sua malha urbana.
- 3- Elementos pesquisados: após coletados, estão demonstrados na tabela abaixo.

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO (m ²)	ÁREA CONS-TRUÍDA (m ²)	FRENTE (m)	TEMPO DE CONSTR. (anos)	VALOR DO IMÓVEL
01 – Oferta Eliel Imóveis	R. Ricieri Lamonato, 447 – Jd. Oliveiras	354,00	84,82	12,00	30	220.000,00
02 – Oferta f. 98103-0444	R. Júlio N. Nascimento, 322 – Jd. Primavera	236,00	88,33	11,80	35	130.000,00
03 – Oferta Conf. Imóveis	Imóvel Av. Rio Grande, 1.732 - Centro	122,00	83,77	12,20	40	110.000,00
04 – Oferta Fajoli Imóveis	R. Antonio Torres, 391 – Jd. Primavera	200,00	113,67	10,00	30	270.000,00



ROBERTO GRADELLA
PERÍCIA E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA

Roberto Gradella Ferreira Pinto ● Eng.º Civil – CREA/SP 060106854 ● (14)3541-1226 ● (14)9 9109-9111
@robertogradella@gmail.com R. Dr. Shuhei Uetake, 389 – Jd. Marliuz Promissão/SP – CEP 16.370-000

05 – Oferta Fajoli Imóveis	R. São Francisco, 227 – Jd. Primavera	320,00	150,43	10,00	30	350.000,00
06 – Oferta f. 99119-9356	Av. Minas Gerais, 863	394,00	142,25	10,00	40	250.000,00
07 – Oferta Matsunaga Im.	R. Ricieri Lamonato, 180 – Resid. Torres	160,05	117,48	5,50	15	275.000,00
08 – Oferta f. 99123-9136	Av. Minas Gerais, 1224	381,30	165,51	12,30	45	150.000,00
09 – Oferta Conf. Imóveis	R. Carlos Gomes, 330 – Jd. Paraíso	280,00	153,55	10,00	30	220.000,00
10 – Oferta Confiança Im.	Av. Gal. Eurico Gaspar Dutra, 1744 - B. Viver	170,00	101,74	8,50	35	235.000,00

Nota: para os imóveis em oferta será atribuído desconto de 10%, em virtude das especulações imobiliárias existentes, compensando assim, a elasticidade natural da oferta.

4- Homogeneização da amostra: consiste na aplicação de coeficientes corretivos do preço do terreno em oferta ou transacionado, para um valor que o terreno teria se tivesse dimensões ideais, tais como: frente de referência, profundidades mínima e máxima, mesmo local do terreno avaliando. Portanto, para homogeneização das ofertas, foram considerados os fatores:

a) Correção da elasticidade da informação pelo fator fonte (ff) → Fator de Fonte → ff = 90%

b) Cálculo da profundidade equivalente e do fator de profundidade (fp): inicialmente teremos, segundo as normas de avaliações prediais urbanas, ditadas pelo IBAPE/SP, que classificou as chamadas *Zonas de Norma*, que para o imóvel avaliando, situado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial, Ocupação Horizontal, 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, das normas do IBAPE/SP-2011, teremos os seguintes parâmetros:

Pma = profundidade máxima padrão = 40,00 m.

Pmin = profundidade mínima padrão = 25,00 m.

Pe = profundidade equivalente = razão entre a área do terreno pela frente efetiva.

Assim, deveremos enquadrar o fator profundidade para os seguintes parâmetros:

SITUAÇÃO	CONDIÇÃO
Para Pmin < Pe < Pma	Não há correção → fator profundidade = 1,0
Para Pe < 0,5 Pmin	Fator profundidade = fp = (0,5) ^{0,5}
Para 0,5 Pmin < Pe < Pmin	Fator profundidade = fp = (Pe/ Pmin) ^{0,5}
Para Pma < Pe < 2 Pma	Fator profundidade = fp = (Pma/ Pe) ^{0,5}
Para Pma < Pe < 3 Pma	Fator profundidade = fp = (Pma/ Pe) + {[1 - Pma/Pe]}.(Pma/Pe) ^{0,5}



c) Cálculo do Fator de Frente (f_{frente}): segundo as citadas normas de avaliações prediais urbanas, para o imóvel avaliando, situado na 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, teremos os seguintes parâmetros:

$$f_{\text{frente}} = (Fe/ Fr)^{0,20} \rightarrow \text{para } 0,5 Fr < Fe < 2 Fr$$

sendo:

$$Fr = \text{frente de referência} = 10,00 \text{ m. e } Fe = \text{frente efetiva.}$$

Observe-se que nos cálculos de homogeneização não haverá a necessidade de se aplicar os seguintes fatores:

- . Atualização → motivo: todas as ofertas e transações de lotes são recentes, em relação a data da presente avaliação;
- . Consistência do solo → terrenos todos secos, fator 1,0.

d) Tabela de cálculo do valor unitário do terreno, com valores homogeneizados em função da aplicação dos fatores considerados, para o local:

. Com o emprego do software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A, passaremos ao cálculo do custo unitário do terreno, apresentado nas planilhas do Anexo VI.

5- Avaliação do imóvel: aplicado o tratamento por fatores e obtido o custo unitário saneado, passaremos ao cálculo do valor do imóvel avaliando.

5.1- Valor do terreno: obtido no Anexo VI, corresponde ao valor de R\$45.544,04

5.2- Valores das construções:

. De acordo com as características da edificação assente no terreno, descrita no item 1.1.1.2- *Benfeitorias*, vamos empregar o Método da *Quantificação de Custo*, mediante o seu enquadramento no estudo *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos* do IBAPE/SP e sua consequente depreciação pelo estado de conservação, aplicando-se o tradicional método de Ross-Heideck, obtendo-se os valores das construções atualizados.

Valores das Construções - Pesquisa para determinação do Fam

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
Edificação N.º 1.980	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Comércio	1.666,87	2.1.2-Escritório Padrão Econôm.	0,780	60,57	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	F	33,20%	0,464	0,5708	44.951,49
Residência	1.666,87	1.2.5-Casa Padrão Médio	1,386	86,62	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	E	33,20%	0,464	0,5708	114.228,20
													TOTAL	159.179,69
		Conforme Tabela 3 do VEIU		Conforme Tabela 1 do VEIU										
							$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$					$K = K_a \times (1 - E_c)$		
													$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$	
													$V_b = R_b N \times P_c \times A_c \times F_{OC}$	



R8N: é o valor do índice do Sinduscon/SP – Custo Unitário Básico de construção no estado SP; no caso, o valor – considerado o índice desonerado – para o mês de abril/2022 é de R\$1.666,87/m² para o padrão R8N (Anexo III).

Ec: é a depreciação pelo estado de conservação, dado pelo Quadro 1 do método de Ross-Heideck (Anexo II), que para o estado de conservação da edificação, para a residência, como referência *e – Necessitando de reparos simples*, apresenta o valor de 18,10%, e para o comércio, como referência *f – Necessitando de reparos simples a importantes*, apresenta o valor de 33,20%;

VEIU: “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006 (Anexo V), tabela que vincula os coeficientes do estudo diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP → no caso em estudo, quanto à residência, para a classe 1 – Residencial, grupo 1.2 - casa, padrão 1.2.4 – padrão simples, foi escolhido o valor médio do intervalo de valores → 1,056; quanto ao comércio, para a classe 2 – Comercial, grupo 1 – Escritório, padrão 2.1.1 - padrão econômico, foi escolhido o valor central → 0,780.

R: valor ou coeficiente residual correspondente ao padrão, em decimal, obtido da Tabela 1, que para o caso em tela (casa simples e comércio) é de 20%.

Vida Referencial Ir: é o valor obtido na tabela 1, obtido pela classe, tipo e padrão da benfeitoria.

5.3- Determinação do FAM – Fator de Ajuste ao Mercado:

- Antes de finalizarmos o cálculo do valor do imóvel em apreço, torna-se necessária a aplicação do FAM – Fator de Ajuste ao Mercado, que pode ser valorativo ou depreciativo (maior ou menor que 1,0), para traduzir o comportamento do mercado no momento da avaliação.

$$F_{AM} = \frac{V_V}{V_t + V_b}$$

- Para tanto, nos valeremos da expressão → onde:

- . F_{AM} = Fator de Ajuste ao Mercado
- . V_V = Valor de mercado do imóvel
- . V_t = Valor do terreno calculado pelo Método Comparativo
- . V_b = Valor da benfeitoria calculado pelo VEIU do Ibape-SP

- Assim, passaremos ao cálculo das parcelas de V_t e V_b utilizando os dados amostrais.

Avaliação dos Terrenos - Pesquisa para determinação do Fam													
Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m ²)	1		2		3		4		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m ²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator Transposição - Ft		Coeficiente de Profundidade - Cp		Coeficiente de Testada - Cf		Fator de Topografia				
			Índice Fiscal	Fator Localização	Prof. Equivalente	Coeficiente de Profund.	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia			
#	At	Vu	If	Fl	Pe	Cp	Fp	Cf	It	Ft	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	164,27	256,69	59,46	0,0000	25m a 40m	0,0000	14,70	-0,0742	1,00	0,0000	1,0801	277,25	45.544,04
Pesquisados													
1	354,00	256,69	59,46	0,0000	29,50	0,0000	12,00	-0,0358	1,0000	1,0000	0,5091	130,68	46.262,40
2	236,00	256,69	59,46	0,0000	20,00	0,0000	11,80	-0,0326	1,0000	0,0000	1,0337	265,33	62.617,74
3	122,00	256,69	59,46	0,0000	10,00	0,0000	12,20	-0,0358	1,0000	0,0000	1,0371	266,22	32.479,18
4	200,00	256,69	77,71	0,0000	20,00	0,0000	10,00	0,0000	1,0000	0,0000	1,0000	256,69	51.338,00
5	320,00	256,69	77,71	0,0000	32,00	0,0000	10,00	0,0000	1,0000	0,0000	1,0000	256,69	82.140,80
6	394,00	256,69	105,17	0,0000	39,40	0,0000	10,00	0,0000	1,0000	0,0000	1,0000	256,69	101.135,86
7	160,05	256,69	59,46	0,0000	29,10	0,0000	5,50	0,1270	1,0000	0,0000	0,8873	227,76	36.453,33
8	381,30	256,69	105,17	0,0000	31,00	0,0000	12,30	-0,0406	1,0000	0,0000	1,0423	267,54	102.013,30
9	280,00	256,69	31,97	0,0000	28,00	0,0000	10,00	0,0000	1,0000	0,0000	1,0000	256,69	71.873,20
10	170,00	256,69	59,46	0,0000	20,00	0,0000	8,50	0,0330	1,0000	0,0000	0,9680	248,48	42.241,73



ROBERTO GRADELLA
PERÍCIA E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA

Roberto Gradella Ferreira Pinto ● Eng.º Civil – CREA/SP 060106854 ● (14)3541-1226 ● (14)9 9109-9111
● robertogradella@gmail.com R. Dr. Shuhel Uetsuka, 389 – Jd. Mariluz Promissão/SP – CEP 16.370-000

Valores das Construções - Pesquisa para determinação do Fam

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescimento e Conservação	Valor da Benefetoria (R\$)
Edificação N.º 1.980	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Comércio	1.666,87	2.1.1-Escritório Padrão Econôm.	0,780	60,57	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	F	33,20%	0,464	0,5708	44.951,49
Residência	1.666,87	1.2.4-Casa Padrão Simples	1,056	86,62	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	F	18,10%	0,568	0,6546	99.811,09
TOTAL													144.762,58	
1	1.666,87	1.2.4-Casa Padrão Simples	1,056	84,82	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	E	18,10%	0,568	0,6546	97.736,97
2	1.666,87	1.2.4-Casa Padrão Simples	1,056	88,33	70,00	20%	35,00	50,0%	0,625	G	52,60%	0,296	0,4370	67.944,66
3	1.666,87	1.2.4-Casa Padrão Econôm.(+)	0,900	83,77	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	F	33,20%	0,368	0,4945	62.139,62
4	1.666,87	1.2.5-Casa Padrão Médio(+)	1,560	113,67	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	E	18,10%	0,568	0,6546	193.493,84
5	1.666,87	1.2.5-Casa Padrão Médio(+)	1,560	150,43	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	D	8,09%	0,638	0,7102	277.803,66
6	1.666,87	1.2.4-Casa Padrão Simples	1,056	142,25	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	F	33,20%	0,368	0,4945	123.809,44
7	1.666,87	1.2.5-Casa Padrão Médio	1,386	117,48	70,00	20%	15,00	21,4%	0,870	E	18,10%	0,712	0,7700	208.975,54
8	1.666,87	1.2.4-Casa Padrão Simples	1,056	165,51	70,00	20%	45,00	64,3%	0,472	G	52,60%	0,224	0,3790	110.403,37
9	1.666,87	1.2.4-Casa Padrão Simples	1,056	153,55	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	F	33,20%	0,464	0,5708	154.278,58
10	1.666,87	1.2.5-Casa Padrão Médio	1,386	101,74	70,00	20%	35,00	50,0%	0,625	E	18,10%	0,512	0,6095	143.261,80

Conforme Tabela 3 do VEIU

Conforme Tabela 1 do VEIU

$$K = K_a \times (1 - E_c)$$

$$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

$$V_b = R_a N \times P_c \times A_c \times F_{oc}$$

- Destarte, temos a seguinte tabela determinante do FAM:

Cálculo do Fator de Ajuste ao Mercado - Fam

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V _o	F _f	V _v	V _t	V _b	Fam
1	220.000,00	0,90	198.000,00	46.262,40	97.736,97	1,38
2	130.000,00	0,90	117.000,00	62.617,74	67.944,66	0,90
3	110.000,00	0,90	99.000,00	32.479,18	62.139,62	1,05
4	270.000,00	0,90	243.000,00	51.338,00	193.493,84	0,99
5	350.000,00	0,90	315.000,00	82.140,80	277.803,66	0,88
6	250.000,00	0,90	225.000,00	101.135,86	123.809,44	1,00
7	275.000,00	0,90	247.500,00	36.453,33	208.975,54	1,01
8	150.000,00	0,90	135.000,00	102.013,30	110.403,37	0,64
9	220.000,00	0,90	198.000,00	71.873,20	154.278,58	0,88
10	235.000,00	0,90	211.500,00	42.241,73	143.261,80	1,14
MÉDIA						1,05

NOTA: utilizamos a média entre as amostras que remanesceram do saneamento, tendo sido expurgadas as amostras de n.º 5, 8, 9 e 10.

$$V_v = V_o \times F_f \qquad F_{AM} = \frac{V_v}{V_t + V_b}$$

5.4- Valor do imóvel em apreço: item 1.1 – Matrícula 6.506

Matrícula 6.506 – Edificação n.º 1.980

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	45.544,04
Valor das Benfeitorias - Vb	144.762,58
Fam	1,05
Valor do Imóvel - Vi	199.821,95

6- *Especificação da Avaliação*:

6.1- Grau de Precisão:

Tabela 11 do item 13.4 da norma IBAPE/SP – Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.

Para a determinação do grau de precisão da amostra, calcularemos os limites do intervalo de confiança (IC) com 80% de probabilidade de que o verdadeiro valor do parâmetro populacional da amostra, está nele contido. Esta estimativa é feita geralmente se utilizando a distribuição *t* de Student, utilizando a tabela de *Valores Percentis Para Distribuição de Student* (Anexo IV).

Sendo α a significância considerada, a confiança será $1 - \alpha$

A pesquisa fez uso efetivo de 6 elementos, o que lhe confere 5 graus de liberdade.

$$IC = \bar{X} \pm t_{1-\alpha/2; n-1} \cdot S/\sqrt{n} \quad \bar{X} = \text{média} = R\$256,69; S = \text{desvio padrão} = 31,06; n = 6$$

$$IC = \bar{X} \pm t_{90;5} \cdot \frac{31,06}{\sqrt{6}}$$

Consultando a tabela do Anexo IV, obteremos para $t_{90;5} = 1,48$

$$\therefore IC = 256,69 \pm 1,48 \cdot 12,65 = R\$256,69 \pm R\$18,72$$

Logo:

$$\text{Limite Inferior} = R\$237,97$$

$$\text{Limite superior} = R\$275,41$$

Conclusão: pode-se concluir, com 80% de certeza (confiança), que o valor de mercado do lote avaliando está entre R\$237,97 e R\$275,41/m², o que representa, em relação à média:

Amplitude do intervalo de confiança (IC) de 80% = $\frac{R\$275,41 - R\$237,97}{R\$256,69} = 14,58\%$, isto é, do valor estimado para o imóvel

inferior a 30% e portanto, atingindo o Grau III de precisão, no caso de homogeneização através do tratamento por fatores ou por inferência estatística, segundo o *item 13.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2005*.

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	256,69
DP da Amostra	31,06
Elementos Usados	6,00
Graus de liberdade	5,00
Amplitude Total	37,43
Amplitude (%)	14,58%
Grau de Precisão	III

O grau de precisão não mede a qualidade do laudo, mas sim o comportamento do mercado.

6.2- Grau de Fundamentação:

Uso do Tratamento por Fatores

(conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
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(*)	3
TOTAL DE PONTOS					11

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	11
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				II

IV – RESUMO AVALIATÓRIO (item 5.4):

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO MATRÍCULA 6.506 – Av. Washington Luiz, 1980 – Jardim das Oliveiras – Promissão/SP
R\$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS)

Promissão/SP, 27 de maio de 2.022.

V – CONCLUSÕES E CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- 1) O imóvel, conforme constatamos em nossa vistoria, encontra-se ocupado pelo requerido.
- 2) Foram considerados para os cálculos das benfeitorias os seguintes índices e parâmetros:
 - tabela BOLETIM ECONOMICO SINDUSCON-ABRIL/2022 (Anexo III);
- 3) O presente laudo de avaliação compõe-se de 58 (cinquenta e oito) páginas, incluindo os oito anexos, assim relacionados:
 - Anexo I – *CROQUÍIS DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL, SEM ESCALA* - Fonte: Perito
 - Anexo II – Tabela *DEPRECIÇÃO ROSS-HEIDECK* - Fonte: Ibape
 - Anexo III – Tabela *BOLETIM ECONOMICO SINDUSCON – ABRIL/2022*
Fonte: Sinduscon
 - Anexo IV – Tabela 1 - *VALORES PERCENTIS PARA DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT COM P GRAUS DE LIBERDADE*- Fonte: Princípios de Eng.^a de Avaliações - Eng.º Alberto L. Moreira
 - Anexo V – *TABELA DE COEFICIENTES BASE R_{8N} x VEIU-VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS* – Fonte: IBAPE-SP (nov/2006)
 - Anexo VI – *CÁLCULO DO CUSTO UNITÁRIO DO TERRENO*
Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A
 - Anexo VII – *REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO*
Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A
 - Anexo VIII – *ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO*
Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A

Sendo o que tínhamos a apresentar, desde já nos colocamos à disposição deste E. Juízo, para os eventuais esclarecimentos e levantamento de dados adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Eng.º Roberto Gradella Ferreira Pinto
Eng.º Civil - CREA 0601106854



ROBERTO GRADELLA
PERÍCIA E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA

Roberto Gradella Ferreira Pinto ● Eng.º Civil – CREA/SP 060106854 ● (14)3541-1226 ● (14)9 9109-9111
● robertogradella@gmail.com R. Dr. Shuhei Uetsuka, 389 – Jd. Marliuz Promissão/SP – CEP 16.370-000

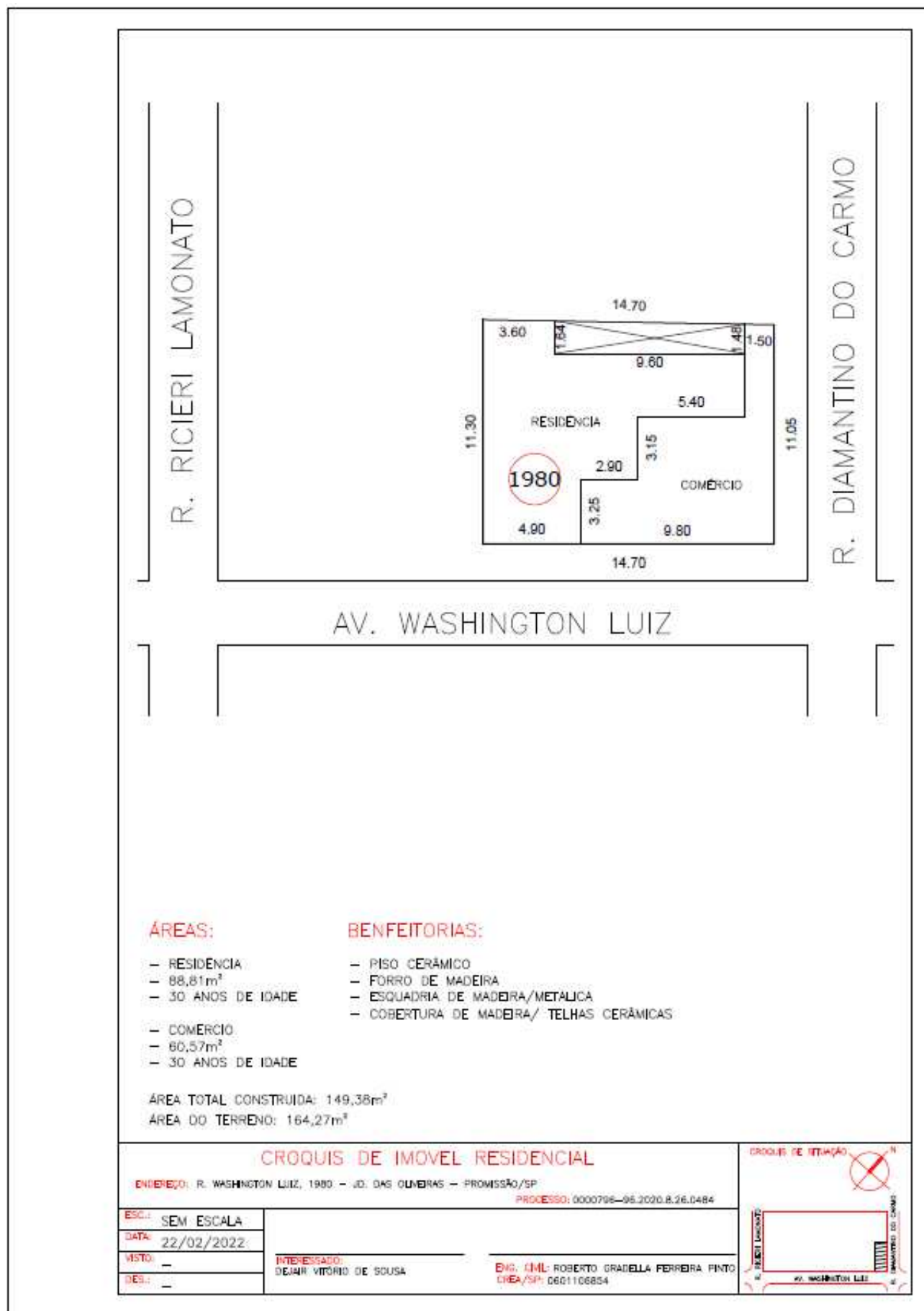
A N E X O S



ROBERTO GRADELLA
PERÍCIA E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA

Roberto Gradella Ferreira Pinto ● Eng.º Civil – CREA/SP 060106854 ● (14)3541-1226 ● (14)9 9109-9111
● robertogradella@gmail.com R. Dr. Shuhei Uetake, 389 – Jd. Marliuz Promissão/SP – CEP 16.370-000

A N E X O I
CROQUÍIS DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL, SEM ESCALA
FONTE: Perito





ROBERTO GRADELLA
PERÍCIA E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA

Roberto Gradella Ferreira Pinto ● Eng.º Civil – CREA/SP 060106854 ● (14)3541-1226 ● (14)9 9109-9111
● robertogradella@gmail.com R. Dr. Shuhei Uetsuka, 389 – Jd. Marliuz Promissão/SP – CEP 16.370-000

A N E X O II

Tabela *DEPRECIÇÃO ROSS-HEIDECK*

- FONTE: IBAPE-SP



ROBERTO GRADELLA
PERÍCIA E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA

Roberto Gradella Ferreira Pinto ● Eng.º Civil – CREA/SP 060106854 ● (14)3541-1226 ● (14)9 9109-9111
● robertogradella@gmail.com R. Dr. Shuhei Uetsuka, 389 – Jd. Marliuz Promissão/SP – CEP 16.370-000

A N E X O III

Tabela *BOLETIM ECONOMICO SINDUSCON – ABRIL/2022*
FONTE: SINDUSCON/SP

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2022(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/21	148,14	1,51	5,84	14,04	142,32	0,11	0,19	3,87	158,26	3,31	13,82	30,05	139,64	0,00	0,00	1,82
mai/21	151,41	2,21	8,18	16,36	145,84	2,33	2,53	6,29	159,48	2,08	16,16	32,16	142,82	2,27	2,27	3,93
jun/21	155,87	2,94	11,37	18,28	150,48	3,32	5,93	7,83	163,49	2,52	19,09	35,25	146,64	2,68	5,01	5,62
jul/21	157,47	1,03	12,51	18,32	150,48	0,00	5,93	6,39	167,28	2,32	21,85	37,31	146,64	0,00	5,01	5,01
ago/21	158,36	0,57	13,15	18,22	150,48	0,00	5,93	6,39	169,39	1,26	23,39	38,73	146,64	0,00	5,01	5,01
set/21	159,55	0,75	14,00	17,08	150,48	0,00	5,93	6,15	172,20	1,86	25,43	33,54	146,64	0,00	5,01	5,01
out/21	159,55	0,00	14,00	15,88	150,48	0,00	5,93	5,93	172,19	0,00	25,43	29,98	146,64	0,00	5,01	5,01
nov/21	159,95	0,25	14,28	14,87	150,75	0,17	6,12	6,12	172,78	0,34	25,86	27,45	146,79	0,11	5,12	5,12
dez/21	160,32	0,23	14,55	14,55	151,06	0,21	6,34	6,34	173,25	0,27	26,20	26,20	146,79	0,00	5,12	5,12
jan/22	160,92	0,38	0,38	13,70	151,06	0,00	0,00	6,34	174,88	0,82	0,82	23,89	146,79	0,00	0,00	5,12
fev/22	161,22	0,19	0,56	12,32	151,06	0,00	0,00	6,26	175,39	0,41	1,23	20,45	146,79	0,00	0,00	5,12
mar/22	161,85	0,27	0,83	10,77	151,06	0,00	0,00	6,26	176,41	0,58	1,82	16,83	146,79	0,00	0,00	5,12
abr/22	162,88	0,76	1,60	9,95	151,46	0,26	0,26	6,42	178,78	1,35	3,19	14,41	146,79	0,00	0,00	5,12

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2022

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	845,05	50,70
Material	774,20	46,45
Despesas Administrativas	47,62	2,86
Total	1.666,87	100,00

(*) Encargos Sociais: 145,79%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2022 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.637,90	0,66	R-1	1.978,36	0,80	R-1	2.442,15	0,63
PP-4	1.545,56	0,80	PP-4	1.895,62	0,72	R-8	1.991,82	0,69
R-8	1.481,41	0,84	R-8	1.666,87	0,76	R-16	2.132,66	0,82
PIS	1.130,63	0,63	R-16	1.618,08	0,79			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2022 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	1.944,07	0,87	CAL-8	2.062,03	0,83
CSL-8	1.679,66	0,85	CSL-8	1.812,79	0,83
CSL-16	2.241,96	0,84	CSL-16	2.416,32	0,82
RP1Q	1.739,27	0,87			
GI	960,90	0,81			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

A N E X O IV

Tabela 1 - *VALORES PERCENTIS PARA DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT COM P GRAUS DE LIBERDADE-*

Fonte: Princípios de Eng.ª de Avaliações - Eng.º Alberto L. Moreira



Nível de confiança	99%	98%	95%	90%	80%	60%	50%	40%	20%	10%
Percentis	$t_{0,99}$	$t_{0,98}$	$t_{0,95}$	$t_{0,90}$	$t_{0,80}$	$t_{0,60}$	$t_{0,50}$	$t_{0,40}$	$t_{0,20}$	$t_{0,10}$
v										
1	63,66	31,82	12,71	6,31	3,08	1,376	1,000	0,727	0,325	0,158
2	9,92	6,96	4,30	2,92	1,89	1,061	0,816	0,617	0,289	0,142
3	3,84	4,54	3,18	2,35	1,64	0,978	0,765	0,584	0,277	0,137
4	4,60	3,75	2,78	2,13	1,57	0,941	0,741	0,569	0,271	0,134
5	4,03	3,36	2,57	2,02	1,48	0,920	0,727	0,559	0,267	0,132
6	3,71	3,14	2,45	1,94	1,44	0,906	0,718	0,551	0,265	0,131
7	3,50	3,00	2,36	1,90	1,42	0,896	0,711	0,548	0,263	0,130
8	3,36	2,90	2,31	1,86	1,41	0,889	0,706	0,546	0,262	0,130
9	3,25	2,82	2,28	1,83	1,38	0,883	0,703	0,543	0,261	0,129
10	3,17	2,76	2,23	1,81	1,37	0,879	0,700	0,542	0,260	0,129
11	3,11	2,72	2,20	1,80	1,36	0,876	0,697	0,540	0,260	0,129
12	3,06	2,68	2,18	1,78	1,36	0,873	0,695	0,539	0,259	0,128
13	3,01	2,65	2,16	1,77	1,35	0,870	0,694	0,538	0,259	0,128
14	2,98	2,62	2,14	1,76	1,34	0,868	0,692	0,537	0,258	0,128
15	2,95	2,60	2,13	1,75	1,34	0,866	0,691	0,536	0,258	0,128
16	2,92	2,58	2,12	1,75	1,34	0,865	0,690	0,535	0,258	0,128
17	2,90	2,57	2,11	1,74	1,33	0,863	0,689	0,534	0,257	0,128
18	2,88	2,55	2,10	1,73	1,33	0,862	0,688	0,534	0,257	0,127
19	2,86	2,54	2,09	1,73	1,33	0,861	0,688	0,533	0,257	0,127
20	2,84	2,53	2,08	1,72	1,32	0,860	0,687	0,533	0,257	0,127
21	2,82	2,52	2,08	1,72	1,32	0,859	0,686	0,532	0,257	0,127
22	2,82	2,51	2,07	1,72	1,32	0,858	0,686	0,532	0,256	0,127
23	2,81	2,50	2,07	1,71	1,32	0,858	0,685	0,532	0,256	0,127
24	2,80	2,49	2,06	1,71	1,32	0,857	0,685	0,531	0,256	0,127
25	2,79	2,48	2,06	1,71	1,32	0,856	0,684	0,531	0,256	0,127
26	2,78	2,48	2,06	1,71	1,32	0,856	0,684	0,531	0,256	0,127
27	2,77	2,47	2,05	1,70	1,31	0,855	0,684	0,531	0,256	0,127
28	2,76	2,47	2,05	1,70	1,31	0,855	0,683	0,530	0,256	0,127
29	2,76	2,46	2,04	1,70	1,31	0,854	0,683	0,530	0,256	0,127
30	2,75	2,46	2,04	1,70	1,31	0,854	0,683	0,530	0,256	0,127
40	2,70	2,42	2,00	1,68	1,30	0,851	0,681	0,529	0,255	0,126
60	2,66	2,39	2,00	1,67	1,30	0,848	0,679	0,527	0,254	0,126
120	2,62	2,36	1,98	1,66	1,29	0,845	0,677	0,526	0,254	0,126
∞	2,58	2,33	1,96	1,645	1,28	0,842	0,674	0,524	0,253	0,126

Quadro 2.7 – Valores percentis (t_p) para a Distribuição Estatística de STUDENT.

101

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03

Quadro 2.8 – Tabela de Chauvenet



ROBERTO GRADELLA
PERÍCIA E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA

Roberto Gradella Ferreira Pinto ● Eng.º Civil – CREA/SP 060106854 ● (14)3541-1226 ● (14)9 9109-9111
● robertogradella@gmail.com R. Dr. Shuhei Uetsuka, 389 – Jd. Marliuz Promissão/SP – CEP 16.370-000

A N E X O V

Tabela COEFICIENTES BASE R_8N x VEIU-VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – Fonte: IBAPE-SP (nov/2006)

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480			
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	



ROBERTO GRADELLA
PERÍCIA E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA

Roberto Gradella Ferreira Pinto ● Eng.º Civil – CREA/SP 060106854 ● (14)3541-1226 ● (14)9 9109-9111
● robertogradella@gmail.com R. Dr. Shuhei Uetake, 389 – Jd. Marliuz Promissão/SP – CEP 16.370-000

A N E X O V I
CÁLCULO DO CUSTO UNITÁRIO DO TERRENO
Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avaliação Imóvel Urbano - Processo 000796-96.2020-Av. WLuiz 1980 **DATA :** 16/05/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Imóvel misto, uso residencial e comercial, padrão construtivo do tipo econômico para a área comercial e do tipo simples para a área residencial.

Estado de conservação: regular a ruim, necessitando de reparos importantes.

Idade aparente: 30 anos.

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	59,46
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	14,70
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 R. Riciéri Lamonato ,447	283,07	272,94	0,9642	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Av. Júlio Noronha do Nascimento ,322	207,86	201,09	0,9674	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Av. Rio Grande ,1732	302,61	290,81	0,9610	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	4 R. Antonio Torres ,391	246,98	246,98	1,0000	1,0003
<input type="checkbox"/>	5 R. São Francisco ,227	116,48	116,48	1,0000	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Av. Minas Gerais ,863	257,12	257,12	1,0000	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	7 R. Riciéri Lamonato ,180	240,63	271,19	1,1270	1,0009
<input type="checkbox"/>	8 Av. Minas Gerais ,1224	64,48	61,86	0,9594	1,0006
<input type="checkbox"/>	9 R. Joaquim Gomes ,330	155,96	155,96	1,0000	1,0005
<input type="checkbox"/>	10 Av. Gal. Eurico Gaspar Dutra ,1744	400,71	413,95	1,0330	1,0003



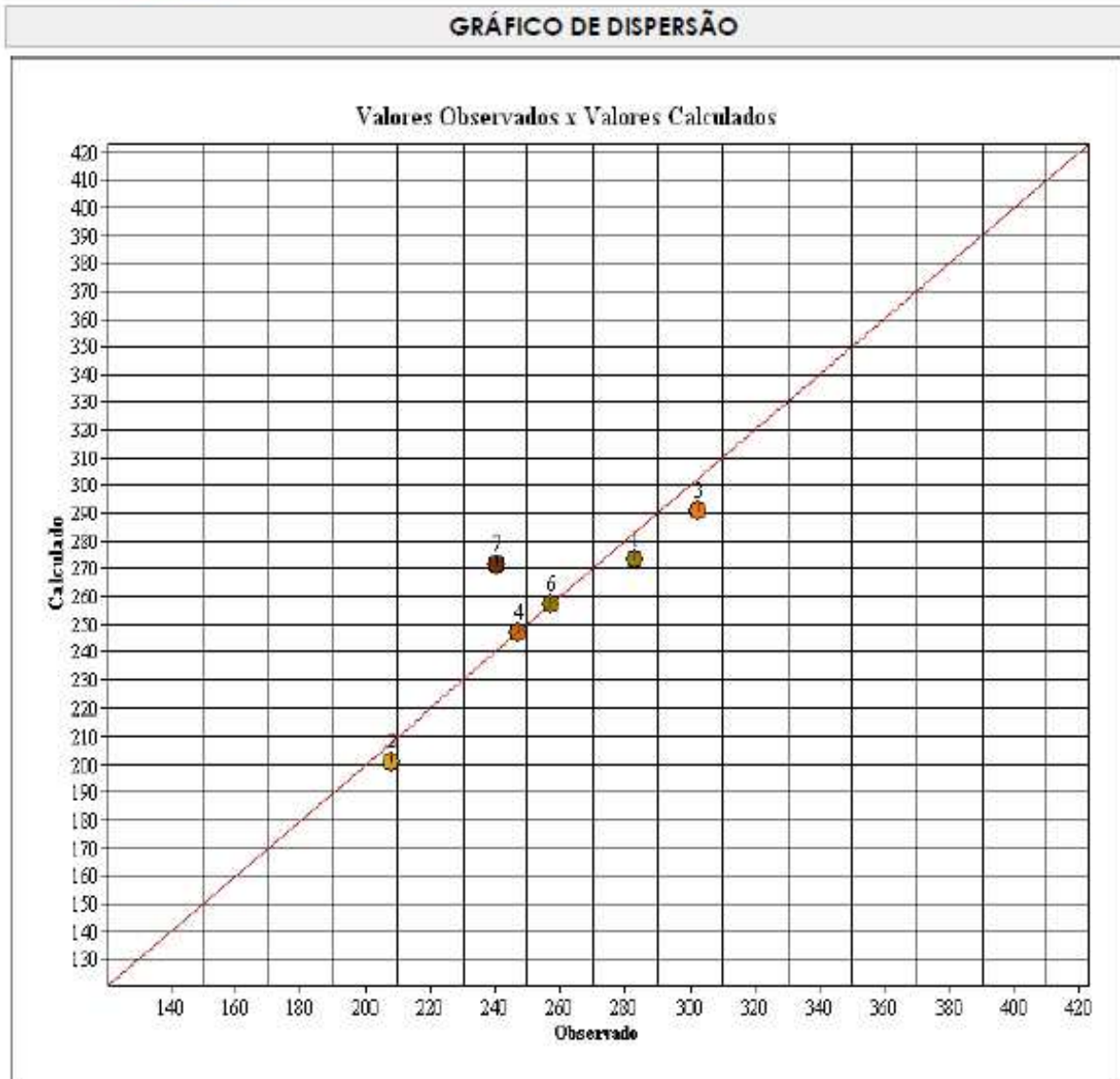
GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Nim.	Observado	Calculado
1	283,07	272,94
2	207,86	201,09
3	302,61	290,81
4	246,98	246,98
5	116,48	116,48
6	257,12	257,12
7	240,63	271,19
8	64,48	61,86
9	155,96	155,96
10	400,71	413,95



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** Av. Washington Luiz 1980 Zona 4 Jd. das Oliveiras PROMISSAO - SP **Data:** 16/05/2022
Cliente: Dejáir Vitorio de Souza
Área m²: 164,27 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 256,38
Desvio Padrão : 33,29
- 30% : 179,47
+ 30% : 333,29

Coefficiente de Variação : 12,9800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 256,69
Desvio Padrão : 31,06
- 30% : 179,68
+ 30% : 333,70

Coefficiente de Variação : 12,1000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
	Complete quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Complete qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de 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"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 256,69
TESTADA: 0,0700 PROFUNDIDADE: 0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 277,25000 VALOR TOTAL (R\$): 45.544,04

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 237,97
INTERVALO MÁXIMO : 275,41

INTERVALO MÍNIMO : 257,20
INTERVALO MÁXIMO : 297,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



ROBERTO GRADELLA
PERÍCIA E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA

Roberto Gradella Ferreira Pinto ● Eng.º Civil – CREA/SP 060106854 ● (14)3541-1226 ● (14)9 9109-9111
● robertogradella@gmail.com R. Dr. Shuhei Uetsuka, 389 – Jd. Marliuz Promissão/SP – CEP 16.370-000

A N E X O V I I
REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A



unidesk

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1

Imóvil vista lateral Rua Diamantino Carmo



FOTO Nº 2

Imóvil visto de frente parte superior



FOTO Nº 3

Imóvil visto de frente parte inferior



FOTO N° 4
Rampa de acesso parte residencial



FOTO N° 5
Vista interna parcial da área comercial -
frente sem forro



FOTO N° 6
Vista interna área comercial



FOTO Nº 7
Área comercial - forro e paredes



FOTO Nº 8
Ista interna da área comercial



FOTO Nº 9
Banheiro área comercial



FOTO N° 10
Entrada da área comercial



FOTO N° 11
Entrada (abrigo) da área residencial



FOTO N° 12
Vista interna da residência



FOTO Nº 13
Vista interna do banheiro residencial



FOTO Nº 14
Vista geral da área livre dos fundos



FOTO Nº 15
Aspecto localizado de paredes, esquadrias e piso, área livre dos fundos



FOTO Nº 16
Beiral de madeira avariado na área livre



FOTO Nº 17
Aspecto geral da área de serviços



FOTO Nº 18
Vista interna - dormitório



ROBERTO GRADELLA
PERÍCIA E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA

Roberto Gradella Ferreira Pinto ● Eng.º Civil – CREA/SP 060106854 ● (14)3541-1226 ● (14)9 9109-9111
● robertogradella@gmail.com R. Dr. Shuhei Uetsuka, 389 – Jd. Marliuz Promissão/SP – CEP 16.370-000

A N E X O V I I I

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2022
SETOR : 020382 QUADRA : 94 ÍNDICE DO LOCAL : 59,46 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Riclei Lamonato NÚMERO : 447
COMP. : Zona 4 BAIRRO : Jd. Oliveiras CIDADE : PROMISSAO - SP
CEP : 16370-000 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: 354,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUÍV. (Pe): 29,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 84,82 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 97.792,43 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBIILIÁRIA : Elei Imóveis
CONTATO : Evaldo TELEFONE : (14)-35415314

OBSERVAÇÃO :

Imóvel residencial padrão construtivo simples, contendo varanda, sala, 2 quartos, copa, cozinha, bhº e A.S.
Estado de conservação: regular.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 263,07
		HOMOGENEIZAÇÃO : 272,94
		VARIAÇÃO : 0,9642
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



unidesk

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 13/05/2022

SETOR : 020382

QUADRA : 94

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Imóvel visto de frente



FOTO Nº 2

Frente lado esquerdo - gradil e fundos



GeoAvaliarPro™

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2022	
SETOR : 020386	QUADRA : 71	ÍNDICE DO LOCAL : 59,46	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Júlio Honanha do Nascimento		NÚMERO : 322	
COMP. : Zona 4	BAIRRO : Jd. Primavera	CIDADE : PROMISSAO - SP	
CEP : 16370-000	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	236,00	TESTADA - (cf) m	11,80
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Sim
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	88,33 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes		
COEF. PADRÃO :	1,056	IDADE REAL : 35 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,437
CUSTO BASE (R\$) : 1.666,87			
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	67.944,66	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
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\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBIILIÁRIA :	Proprietário		
CONTATO :	TELEFONE : (14)-981030444		
OBSERVAÇÃO :			
Imóvel residencial padrão construtivo simples, contendo sala, 2 quartos, cozinha, bhº e A.S. Estado de conservação: ruim, necessitando de reparos importantes.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,09	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	207,86
		HOMOGENEIZAÇÃO :	201,09
		VARIAÇÃO :	0,9674
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 13/05/2022

SETOR : 020386

QUADRA : 71

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Vista frontal do imóvel



FOTO Nº 2

Vista de esquina com a R. 7 de Setembro



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2022	
SETOR : 020386	QUADRA : 92	ÍNDICE DO LOCAL : 59,46	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Rio Grande		NÚMERO : 1732	
COMP. : Zona 4	BAIRRO : Jd. São Francisco	CIDADE : PROMISSAO - SP	
CEP : 16370-000	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	122,00	TESTADA - (ct) m	12,20
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Sim
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	10,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	83,77 M²
PADRÃO CONSTR. : casa econômico (+)	CONSERVAÇÃO : f- entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO : 0,900	IDADE REAL : 40 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :	0,494
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1	CUSTO BASE (R\$) :	1.666,87
VALOR CALCULADO (R\$) :	62.081,14	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
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\$) : 110.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Confiança Imóveis		
CONTATO :	Jose Orlando	TELEFONE : (14)-35410122	
OBSERVAÇÃO :			
Imóvel residencial, padrão tipo econômico, c/ garagem, sala, 2 quartos, cozinha, bhº			
Estado regular a ruim de conservação			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	302,61
		HOMOGENEIZAÇÃO :	290,81
		VARIAÇÃO :	0,9610
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001



unidesk

GeoAvaliarPro™

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSÃO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 13/05/2022

SETOR : 020386

QUADRA : 92

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Imóvel visto de frente

13/05/2022



FOTO Nº 2

Vista frontal lado direito

13/05/2022



GeoAvaliarPro™

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2022
SETOR : D20286 QUADRA : 41 ÍNDICE DO LOCAL : 77,71 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Antonio Torres NÚMERO : 391
COMP.: Zona 3 BAIRRO : Jd. Primavera CIDADE : PROMISSAO - SP
CEP : 16370-000 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 - (cf) m 10,00 PROF. EQUÍV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 113,67 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 193.603,63 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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
MOBILIÁRIA : Fajal Imóveis
CONTATO : José Carlos TELEFONE : (14)-35427106

OBSERVAÇÃO :

Imóvel residencial padrão construtivo médio superior, contendo garagem, sala, 2 quartos, 1 suíte, copa, cozinha, bhº; edícula c/ quarto e A.S.
Estado de conservação: regular.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 246,98
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 246,98
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		



unidesk

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 13/05/2022

SETOR : 020386

QUADRA : 41

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Imóvel visto de frente



FOTO Nº 2

Vista frontal esquerda



GeoAvaliarPro™

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2022

SETOR : 020386 QUADRA : 92

ÍNDICE DO LOCAL : 77,71

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. São Francisco

NÚMERO : 227

COMP.: Zona 3

BAIRRO : Jd. São Francisco

CIDADE : PROMISSAO - SP

CEP : 16370-000

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: 320,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,43 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 277.727,66 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Fajoli Imóveis
 CONTATO : José Carlos TELEFONE : (14)-35427106

OBSERVAÇÃO:

Imóvel residencial padrão construtivo médio superior, contendo garagem, sala, 2 quartos, 1 suíte, copa, cozinha, bhº: edícula c/ quarto e A.S.
 Estado de conservação: regular.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 116,48
		HOMOGENEIZAÇÃO : 116,48
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007



unidesk

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 13/05/2022

SETOR : 020386

QUADRA : 92

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Vista frontal do imóvel



FOTO Nº 2

Frete lado esquerdo - numeral



GeoAvaliarPro™

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2022

SETOR : 020390 QUADRA : 89

ÍNDICE DO LOCAL : 105,17

CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Minas Gerais

NÚMERO : 863

COMP.: Zona 1

BAIRRO : Centro

CIDADE : PROMISSAO - SP

CEP : 16370-000

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: 394,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe): 39,40

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 142,25 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : f- entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87

VAGAS : 1

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 123.692,93 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO :

TELEFONE : (14)-991199356

OBSERVAÇÃO :

Imóvel residencial padrão construtivo simples, contendo abrigo p/ auto, sala, 2 quartos, cozinha, bhº e A.S.
Estado de conservação: regular a ruim.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 257,12
		HOMOGENEIZAÇÃO : 257,12
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003



umidesk

GeoAvaliarPro™

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 13/05/2022

SETOR : 020390

QUADRA : 89

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Vista frontal do imóvel



FOTO Nº 2

Corredores e fundos



GeoAvaliarPro™

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2022

SETOR : D60282 QUADRA : 06

ÍNDICE DO LOCAL : 59,46

CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Ricieli Lamonato

NÚMERO : 180

COMP.: Zona 4

BAIRRO : Residencial Torres

CIDADE : PROMISSAO - SP

CEP : 16370-000

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: 160,05 TESTADA - (cf) m 5,50 PROF. EQUÍV. (Pe): 29,10

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 117,48 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,770 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87

VAGAS : 1

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 208.987,17 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 275.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Matsunaga Imóveis

CONTATO : Tatiane

TELEFONE : (14)-991523387

OBSERVAÇÃO :

Imóvel residencial padrão construtivo médio, contendo sala, 2 quartos, 1 suíte, copa, cozinha, bhº e A.S.
Estado de conservação: regular a bom.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 240,63
TESTADA Cf : 0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 271,19
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1270
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0009
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 13/05/2022

SETOR : 060382

QUADRA : 06

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Vista frontal do imóvel



FOTO Nº 2

Vista frontal oblíqua



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2022
 SETOR : 060390 QUADRA : 00 ÍNDICE DO LOCAL : 105,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Minas Gerais NÚMERO : 1224
 COMP.: Zona 1 BAIRRO : Centro CIDADE : PROMISSAO - SP
 CEP : 16970-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 381,30 TESTADA - (cf) m 12,30 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENEFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 165,51 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,379 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 110.415,26 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : TELEFONE : (14)-991239136

OBSERVAÇÃO :

Imóvel residencial padrão construtivo médio simples, contendo varanda, sala, 2 quartos, copa, cozinha, bhº e AS; edícula c/ quarto e bhº.
 Estado de conservação: regular a ruim.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



unidesk

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 13/05/2022

SETOR : 060390

QUADRA : 00

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Vista frontal do imóvel



FOTO Nº 2

Vista mais próxima da fachada



FOTO Nº 3
Vista da edícula dos fundos



FOTO Nº 4
Vista mais próxima - numeral



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2022
SETOR : 140386 QUADRA : 19 ÍNDICE DO LOCAL : 31,97 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Joaquim Gomes NÚMERO : 330
COMP.: Zona 6 BAIRRO : Jd. Paraíso CIDADE : PROMISSAO - SP
CEP : 16370-000 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: 280,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 153,55 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,571 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$) : 154.330,43 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

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\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Confiança Imóveis
CONTATO : José Orlando TELEFONE : (14)-35410122

OBSERVAÇÃO :

Imóvel residencial padrão construtivo simples, contendo sala, 2 quartos, cozinha, bhº e A.S.
Estado de conservação: regular, necessitando de reparos.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 155,96
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 155,96
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



unidesk

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 12/05/2022

SETOR : 140386

QUADRA : 19

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Vista frontal do imóvel



FOTO Nº 2

Vista frontal após o muro



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2022

SETOR : 300480 QUADRA : 07

ÍNDICE DO LOCAL : 59,46

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Gal. Eurico Gaspar Dutra

NÚMERO : 1744

COMP.: Zona 4

BARRO : Jd. Bom Vivier

CIDADE : PROMISSAO - SP

CEP : 16370-000

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: 170,00 TESTADA - (cf) m 8,50 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 101,74 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 143.379,32 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

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\$) : 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Confiança Imóveis

CONTATO : José Orlando

TELEFONE : (14)-35410122

OBSERVAÇÃO :

Imóvel residencial padrão construtivo médio, contendo sala, 2 quartos, copa, cozinha, bhº e AS.
Estado de conservação: regular, necessitando de reparos simples.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 400,71
TESTADA Cf : 0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 413,95
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0230
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PROMISSAO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 12/05/2022

SETOR : 300480

QUADRA : 07

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 2

Vista interna - cozinha



FOTO Nº 1

Imóvel visto de frente



FOTO Nº 3
Varanda e garagem



FOTO Nº 4
Vista frontal mais próxima - numeral e gradil