

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DA CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO

LPJ 4 20/NOV/2020 13:20 001117

AUTOS Nº 0603938-48.2000.8.26.0100

PAMELLA M. F. FERREIRA, arquiteta e urbanista, Perita Judicial, CAU A 53213-4, Pós-Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia, em atenção à solicitação de V. Ex.^a, nomeada nos autos da ação de **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - DIREITO CIVIL**, promovida por **JOSÉ FARINA e outro** em face de **BANCO BRADESCO S/A**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar à consideração de V. Ex.^a suas conclusões, consubstanciadas no presente

Lauda Judicial

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Cau/SP 53213-4 - Ibape nº 1636

1

Rua Correia de Lemos, nº 756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 - Email: pam_furlan@hotmail.com

Pam

RESUMO

A signatária conclui o valor de venda de mercado do imóvel localizado na Rua Raguna Cabral, nº 160, Bairro Vila Monumento, na cidade de São Paulo - SP, registrado na matrícula nº 124.114 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo- SP.

Fachada da unidade avaliada.



VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$683.480,00

(seiscentos e oitenta e três mil e quatrocentos e oitenta reais)

Válido para novembro/2020

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de venda de mercado do imóvel situado na Rua Raguna Cabral, nº 160, no bairro Vila Monumento, no município de São Paulo - SP, válido para novembro de 2020.

Através da r. decisão de fl. 1310, a signatária foi nomeada para realização da avaliação do referido imóvel.

A vistoria interna no imóvel foi realizada no dia 27 de outubro de 2020.

Para a realização da presente avaliação foi considerado pela signatária os seguintes documentos: Matrícula nº 124.114, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (juntada às fls. 1303 a 1305 dos autos) e nas informações obtidas na Prefeitura de São Paulo - SP.

2. VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DA MICRO REGIÃO

2.1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação, situa-se na Rua Raguna Cabral, nº 160, bairro Vila Monumento, no município de São Paulo - SP, na quadra completada pelas vias: Rua Heitor Peixoto, Rua Dr. José Maria de Azevedo e Rua Eng. Prudente, conforme ilustra a reprodução a seguir:

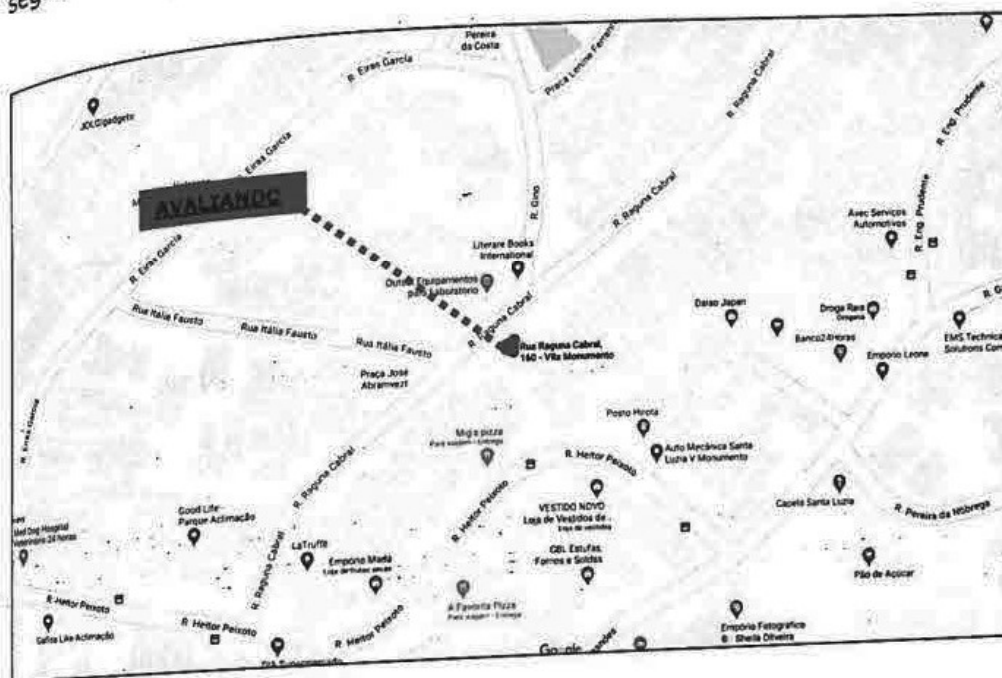


Imagem 01: Localização



Imagem 02: Vista aérea da localização do imóvel.

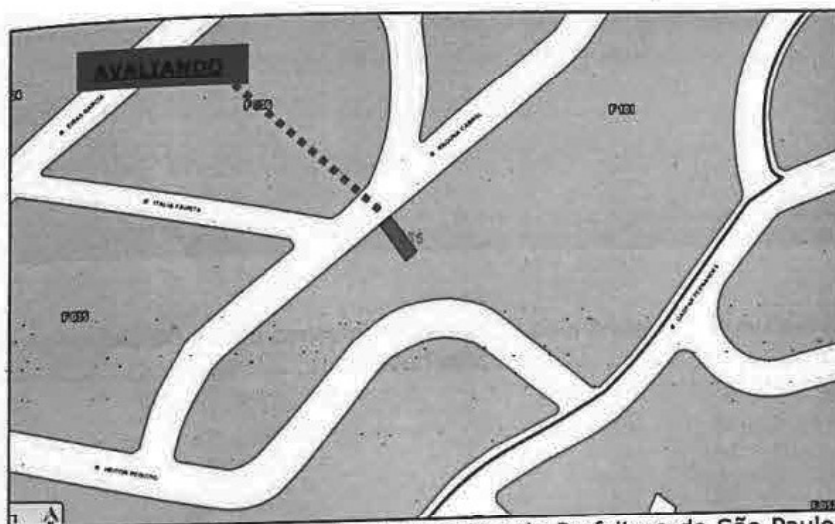


Imagem 03: Planta quadra fornecida pela Prefeitura de São Paulo - imóvel inserido no setor 035, quadra 101 e lote 21.

2.1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONEAMENTO: ZM - Zona Mista; I - Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana



Imagem 04: Dados do zoneamento emitidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo

2.1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONEAMENTO: ZM - Zona Mista; I - Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana



Imagem 04: Dados do zoneamento emitidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

2.1.3 CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 035.101.0021-2

Local do Imóvel:
R RAGUNA CABRAL, 160
CEP 01550-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R RAGUNA CABRAL, 160
CEP 01550-010

Contribuinte(s):
CPF 011.896.448-86 JOSE FARINA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 120 Testada (m): 6,00
Área não incorporada (m²): 0 Fração ideal: 1,0000
Área total (m²): 120

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 250 Padrão da construção: 1-C
Área ocupada pela construção (m²): 100 Uso: residência
Ano da construção corrigido: 1985

Valores de m² (R\$):

- de terreno: 1.431,00
- da construção: 1.816,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada: 171.720,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 286.020,00
Base de cálculo do IPTU: 457.740,00



Ressaltado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/02/2021, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 10/11/2020
Número do Documento: 2.2020.003150120-6

Imagem 05: Certidão de dados cadastrais do imóvel emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo - SP.

2.1.4 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: rede de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, correios, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

2.1.5 ATRIBUTOS DO LOCAL

Trata-se de zona mista, possuindo infraestrutura completa, com concentração de população de renda média.

Na região constatou-se a predominância de imóveis residenciais horizontais, cujos padrões construtivos são médios e alguns condomínios verticais.

A ocupação comercial é diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, restaurantes, imobiliárias, postos de serviços, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, salão de festas infantil, dentre outros, localizados em logradouros adjacentes.

2.2 DA UNIDADE AVALIANDA

Preliminarmente, a signatária deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria a ser realizada no local.

A Perita, com o intuito de coletar todos os subsídios necessários na elaboração de seu laudo, realizou 01 (uma) diligência ao imóvel.

A diligência foi realizada as 14:00hs do dia 27.10.20. A vistoria foi acompanhada apenas pela parte executada.

Com base na vistoria interna realizada no imóvel em **27.10.20** e nas informações verificadas no local, o imóvel em questão pode classificar-se no padrão "1.2.5 - Casa Padrão Médio - Mínimo", cuja idade é de 35 (trinta e cinco) anos, enquadrando - se na referência G (necessitando de reparos simples a importantes) de estado de conservação que, de acordo com o Quadro A, do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" - 2002/2006/2017 do IBAPE/SP, é "Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos e fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos

cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado".

Na vistoria foi possível verificar que o imóvel é composto internamente pelas seguintes dependências: casa: 03 (três) dormitórios, 03 (três) banheiros sociais, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço e 01 (uma) sala de estar/tv e 01 (uma) área externa/churrasqueira, encerrando a área construída de 250,00/m² e área de terreno de 120,00/m².

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

ÁREA DE SERVIÇO

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;

FORRO: espaço aberto e laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: não há ambiente externo;

PORTA: não há.

COZINHA

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestidas com azulejo;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: alumínio anodizado, com vidros tipo basculante;

PORTA: madeira pintada.

SALA DE ESTAR/TV

10



PISO: cerâmico;

PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: alumínio anodizado com vidros;

PORTA: madeira.

DORMITÓRIOS

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: alumínio anodizado com vidros;

PORTA: madeira pintada.

BANHEIRO SOCIAL

PISO: cerâmico;

PAREDES: azulejo/revestidas com argamassa e pintura látex;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: alumínio anodizado, com vidros tipo basculante;

PORTA: madeira pintada.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR - 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: versão 2002/2006/2017".

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos semelhantes, constituindo-se em método básico.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida, a priori, a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor



original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, verificar-se que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de localização e fatores de padrão construtivo e depreciação.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo do Imóvel
- Dimensões
- Topografia
- Situação

Para a aplicação do Método Comparativo Direto, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

- **Fator Oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso do imóvel já ter sido vendido, não haverá o referido desconto.

- **Fator Transposição:** Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local do imóvel, serão utilizados índices determinados e aferidos no local.

- **Fator Área:** Elementos comparativos corrigidos em função da área, observando-se as prescrições do "Curso de engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antônio Abunahman, 2ª Edição, Editora PINI:

$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área avaliando}}\right)^{1/4} \rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor que 30%

$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área avaliando}}\right)^{1/8} \rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior que 30%

Para determinação das construções, será aplicado os critérios dos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos -2002/2006/2017" que

14

é a determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, que será calculada através do estudo "valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002/2006/2017".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.2.5 - CASA PADRÃO MÉDIO - LIMITE MINIMO", adotando-se o valor unitário igual a 1,903.

igual

		Intervalo de Valores				
		Padrão IBAPE SP	Mínimo	Médio	Máximo	
Residencial	Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180	
	Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,088	
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	
	Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500	
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680	
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,512	1,746	1,980	
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,926	2,160	
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460	
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640	
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480	
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,490	3,490	
	Comercial - Serviço Industrial	Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador			0,972	1,206	1,440	
2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador			1,200	1,410	1,620	
2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador			1,452	1,656	1,860	
2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador			1,632	1,836	2,040	
2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador			1,872	2,046	2,220	
2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador			2,052	2,286	2,520	
2.1.5 Escritório Fino			2,532	3,066	3,600	
2.1.6 Escritório Luxo		3,610	3,610	3,610		
Galpão		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871	
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	
		Especial	Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142
	3.1.2 Cobertura Médio			0,229	0,293	0,357
3.1.3 Cobertura Superior	0,333			0,486	0,639	

Depreciação (Idade real da construção e estado de conservação): A depreciação será calculada por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

O coeficiente de depreciação (Foc - fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação) é obtido através da seguinte equação:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

K = Coeficiente de Ross/Heidecke;

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO
A	Novo
B	Entre Novo e Regular
C	Regular
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples
E	Necessitando de Reparos Simples
F	Necessitando de Reparos Simples a Importantes
G	Necessitando de Reparos Importantes
H	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor
I	Edificação sem Valor

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

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção;

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior;

Idade em %	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
11	0,939	0,936	0,915	0,863	0,769	0,627	0,445	0,233
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
13	0,927	0,924	0,903	0,852	0,759	0,619	0,439	0,230
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
15	0,914	0,911	0,891	0,840	0,749	0,611	0,433	0,227
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
17	0,901	0,898	0,878	0,828	0,738	0,602	0,427	0,224
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
19	0,887	0,884	0,865	0,815	0,727	0,593	0,421	0,220
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
21	0,873	0,870	0,851	0,803	0,715	0,583	0,414	0,217
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
23	0,859	0,856	0,837	0,789	0,703	0,574	0,407	0,213
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211

1365

Arq. Pamella M. F. Ferreira

Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

25	0,844	0,841	0,823	0,776	0,691	0,564	0,400	0,209
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
27	0,829	0,826	0,808	0,762	0,679	0,554	0,393	0,206
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
29	0,813	0,810	0,793	0,747	0,666	0,543	0,386	0,202
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
31	0,797	0,794	0,777	0,733	0,653	0,533	0,378	0,198
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
33	0,781	0,778	0,761	0,718	0,639	0,522	0,370	0,194
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
35	0,764	0,762	0,745	0,702	0,626	0,510	0,362	0,190
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
37	0,747	0,744	0,728	0,686	0,612	0,499	0,354	0,185
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
39	0,729	0,727	0,711	0,670	0,597	0,487	0,346	0,181
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
41	0,711	0,709	0,693	0,654	0,583	0,475	0,337	0,177
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
43	0,693	0,691	0,675	0,637	0,568	0,463	0,329	0,172
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
45	0,674	0,672	0,657	0,619	0,552	0,450	0,320	0,167
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
47	0,655	0,653	0,638	0,602	0,536	0,438	0,311	0,163
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
49	0,635	0,633	0,619	0,584	0,520	0,425	0,301	0,158
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
51	0,615	0,613	0,600	0,565	0,504	0,411	0,292	0,153
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
53	0,595	0,593	0,580	0,547	0,487	0,397	0,282	0,148
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
55	0,574	0,572	0,559	0,528	0,470	0,383	0,272	0,143
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
57	0,553	0,551	0,539	0,508	0,453	0,369	0,262	0,137
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
59	0,531	0,529	0,518	0,488	0,435	0,355	0,252	0,132
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
61	0,509	0,507	0,496	0,468	0,417	0,340	0,241	0,126
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
63	0,487	0,485	0,474	0,448	0,399	0,325	0,231	0,121
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
65	0,464	0,463	0,452	0,427	0,380	0,310	0,220	0,115

Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

Arq. Pamella M. F. Ferreira

1366

66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
67	0,441	0,439	0,430	0,405	0,361	0,294	0,209	0,109
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
69	0,417	0,416	0,407	0,383	0,342	0,279	0,198	0,103
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
71	0,393	0,392	0,383	0,361	0,322	0,263	0,186	0,097
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
73	0,369	0,368	0,359	0,339	0,302	0,246	0,175	0,091
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
75	0,344	0,343	0,335	0,316	0,282	0,230	0,163	0,085
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
77	0,319	0,318	0,311	0,293	0,261	0,213	0,151	0,079
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
79	0,293	0,292	0,286	0,269	0,240	0,196	0,139	0,073
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
81	0,267	0,266	0,260	0,245	0,219	0,179	0,127	0,066
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
83	0,241	0,240	0,234	0,221	0,197	0,161	0,114	0,060
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
85	0,214	0,213	0,208	0,197	0,175	0,143	0,102	0,053
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
87	0,187	0,186	0,182	0,172	0,153	0,125	0,089	0,047
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
89	0,159	0,159	0,155	0,146	0,131	0,106	0,076	0,040
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
91	0,131	0,131	0,128	0,120	0,108	0,088	0,062	0,033
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
93	0,103	0,102	0,100	0,094	0,084	0,069	0,049	0,026
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
95	0,074	0,074	0,072	0,068	0,060	0,050	0,035	0,019
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
97	0,045	0,045	0,044	0,041	0,036	0,030	0,021	0,011
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
99	0,015	0,015	0,015	0,014	0,012	0,010	0,007	0,004
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

[Handwritten signature]

4. AVALIAÇÃO

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA A BENFEITORIA

A tabela a seguir mostra o resumo dos valores obtidos após a homogeneização e saneamento das amostras coletadas, cujas informações detalhadas estão inseridas no anexo do presente laudo, utilizados para a determinação do Valor Unitário Médio, em função dos fatores acima mencionados e a situação paradigma (avaliando):

Paradigma (avaliando):

Matrícula nº 124.114

Área de terreno = 120,00/m²

Área Construída - área não quantificada

Certidão de Valor Venal

Área de terreno = 120,00/m²

Área Construída = 250,00/m²

Índice Fiscal = 1.120,00

Resumo dos elementos coletados após a homogeneização e saneamento

Elementos	Valor Unitário
1	R\$ 2.879,30/m²
2	R\$ 3.221,16/m²
3	R\$ 2.016,00/m²
4	R\$3.041,59/m²

5	R\$2.645,32/m ²
6	R\$2.600,21/m ²

Número de elementos = 6

Média geral = R\$ 2.733,93 /m²

Limite inferior (-30%) = R\$ 1.913,75/m²

Limite superior (+30%) = R\$ 3.554,11 /m²

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, padrão, área e depreciação, obteve-se o seguinte valor unitário básico, conforme planilha de homogeneização, em anexo.

Valor Unitário Médio

R\$ 2.733,93/m²

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado pela área construída, considerando os fatores provenientes da homogeneização temos, para novembro de 2020, o Valor de Mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 683.480,00

(seiscentos e oitenta e três mil e quatrocentos e oitenta reais)

Válido para novembro/2020

4.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As especificações de uma avaliação estão relacionadas tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas.

Tanto o grau de precisão como o grau de fundamentação podem ser classificados em Grau III, Grau II e Grau I.

O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas.

O grau de fundamentação depende além das características do mercado e das amostras coletadas, do empenho do engenheiro avaliador.

Nas tabelas a seguir, serão demonstrados os graus de precisão e fundamentação atingidos neste laudo.

4.2.1 GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

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

4.2.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

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



CONCLUSÃO

§. Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação, o valor de venda de mercado válido para o imóvel situado na Rua Raguna Cabral, nº 160, no bairro Vila Monumento, no município de São Paulo - SP, corresponde a:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 683.480,00

**(seiscentos e oitenta e três mil e quatrocentos e oitenta reais) -
Válido para novembro/2020**

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotografias a seguir ilustram a diligência realizada no imóvel da Rua Raguna Cabral, nº 160, bairro Cambuci, e os aspectos gerais do logradouro e da unidade avalianda verificadas durante a vistoria:

FOTO 01: Vista da Rua Raguna Cabral, nº 160, que dá acesso a unidade avalianda.



Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

FOTO 02: Vista da Fachada da unidade avalianda.



FOTO 03: Vista da identificação da unidade avalianda.



1374

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

FOTO 04: Vista de um trecho da garagem da unidade avalianda. Nota-se umidade constante nas paredes.



FOTO 05: Vista da ferragem exposta da laje da garagem da unidade avalianda. Nota-se corrosão das armaduras da laje.



[Handwritten signature]

1375

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

FOTO 06: Vista do acesso a unidade avalianda.



Pam

Arq. Pamela M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

FOTO 07: Vista da garagem da unidade avalianda. Observa-se grande presença de umidade/fungos e ausência de impermeabilização da alvenaria.



FOTO 08: Vista da varanda da unidade avalianda. Observa-se fungos na alvenaria e fissuras.



1377

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

FOTO 09: Outra vista da varanda da unidade avalianda.



FOTO 10: Vista da entrada a unidade avalianda.



[Handwritten signature]

1378

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

FOTO 11: Vista da varanda da unidade avalianda. Observa-se umidade/fungos e fissuras na alvenaria.



FOTO 12: Vista do acesso a edificação da unidade avalianda.



[Handwritten signature]

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

FOTO 13: Outra vista do acesso a edificação da unidade avalianda.



FOTO 14: Vista da área de serviço da edificação. Observa-se umidade/fungos e fissuras na alvenaria e na laje.



Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

FOTO 15: Vista do acesso a cozinha da unidade avalianda.



FOTO 16: Vista da copa da unidade avalianda.



Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

FOTO 17: Vista da cozinha da unidade avalianda.



FOTO :18 Vista do acesso a sala e ao banheiro social da unidade avalianda.



FOTO 19: Vista do banheiro social da unidade avalianda.



FOTO 20: Vista da umidade presente na laje de cobertura do banheiro da unidade avalianda.



Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

FOTO 21: Vista da sala de tv da unidade avalianda.



FOTO 22: Outra vista da sala de tv da unidade avalianda.



FOTO 23: Vista do acesso aos dormitórios da unidade avallanda.



FOTO 24: Vista do primeiro dormitório da unidade avalianda.



FOTO 25: Vista do segundo dormitório da unidade avalianda.



FOTO 26: Vista do banheiro social da unidade avalianda.



FOTO 27: Vista do acesso ao terceiro dormitório da unidade avalianda.



1387

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

FOTO 28: Vista do terceiro dormitório da unidade avalianda.



FOTO 29: Vista do acesso ao terceiro dormitório da unidade avalianda.



Rafael

1388

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

FOTO 30: Vista do acesso aos dormitórios da unidade avalianda. Nota-se manchas de umidade/fungos e fissuras na alvenaria.

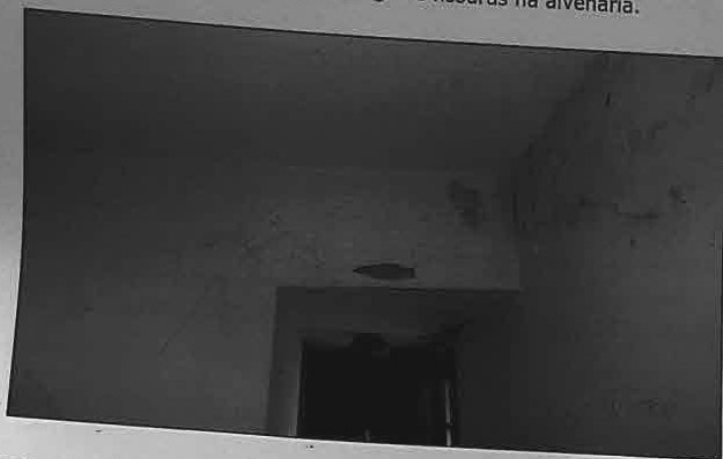


FOTO 31: Vista da área externa da unidade avalianda. Nota-se manchas de umidade/fungos e fissuras na laje e na alvenaria.



1389

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

FOTO 32: Vista da área externa da unidade avalianda. Nota-se manchas de umidade/fungos e fissuras na laje e na alvenaria.



FOTO 33: Vista do banheiro da área externa da unidade avalianda.



Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

FOTO 34: Vista da alvenaria externa da unidade avalianda. Nota-se manchas de umidade/fungos, deslocamento do revestimento e fissuras na alvenaria.



7. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente **LAUDO**, que se compõe de 51 (cinquenta e uma) folhas impressas de um só lado, incluindo anexo, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada.

ANEXO I – Pesquisa de mercado e apresentação dos resultados

São Paulo, 16 de novembro de 2020

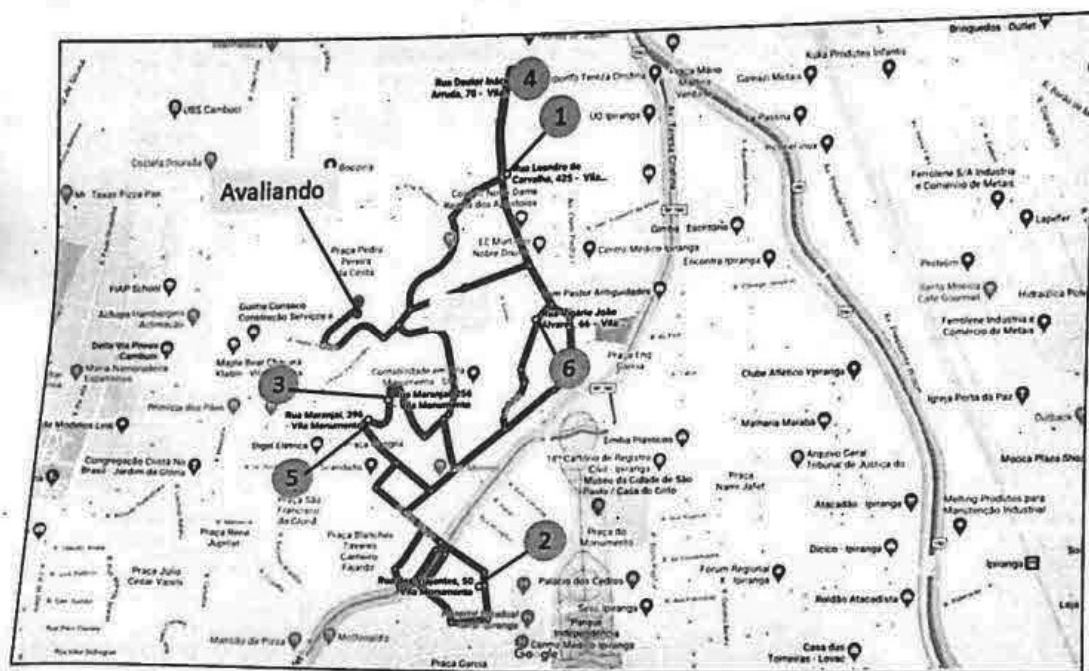

PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA
CAU A 53213-4

2392

**ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO E APRESENTAÇÃO
DOS RESULTADOS**

Mel

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E COMPARATIVOS



[Assinatura]

Elementos – Homogeneização

Avaliando		Código:		Data:	
Endereço:		Rua Regina Cebal, nº 100			
Endereço:	Vila Monumento	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte:		Contato:		Telefone:	
Tipo:	Casa/Medo	Padrão Construtivo:	1 2 5 Casa Medo	Limite	Mínimo
Área construída (m²)	250,00	Área de terreno	120,00	Idade:	35
Índice Fiscal:	1 120,00	Sector:	035	Quadra:	101
Zonamento:		Zona Méta		Situação:	Mão de quadr
Preço de Venda:		RS/m²:		Status:	0,000
Obs.: 03 dormitórios, sala de estar/tx, cozinha, 02 banheiros sociais e 01 vaga de garagem					

Amostra n.º		Código:		Data:	
Endereço:		Rua Leandro de Carvalho, nº 425			
Endereço:	Vila Monumento	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte:	Mx House	Contato:	Eva	Telefone:	(11) 4951-1700(11) 96480-4408
Tipo:	Casa/Medo	Padrão Construtivo:	1 2 5 Casa Medo	Limite	Mínimo
Área construída (m²)	250,00	Área terreno (m²)	440,00	Idade:	40
Índice Fiscal:	1 350,00	Sector:	035	Quadra:	023
Zonamento:		Zona Méta		Situação:	Mão de quadr
Preço de Venda:	RS750.000,00	RS/m²:		Status:	3 000,00
Obs.: 02 dormitórios e 02 banheiros - Casas necessitam de reforma					

Amostra n.º		Código:		Data:	
Endereço:		Rua dos Vigentes, nº 50			
Endereço:	Vila Monumento	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte:	Sergio Bda	Contato:	Sergio	Telefone:	(11) 2373-5777(11) 99612-2885
Tipo:	Casa/Medo	Padrão Construtivo:	1 2 5 Casa Medo	Limite	Mínimo
Área construída (m²)	185,00	Área terreno (m²)	200,00	Idade:	38
Índice Fiscal:	1 278,00	Sector:	040	Quadra:	033
Zonamento:		Zona Méta		Situação:	Mão de quadr
Preço de Venda:	RS690.000,00	RS/m²:		Status:	3 709,68
Obs.: 04 dormitórios e 02 banheiros e 01 vaga					

1395

Arq. Pamella M. F. Ferreira

Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

Amostra n.º		3		Código:		CA0730		Data:		12/11/2020	
Endereço:		Rua Mirapal, ao do nº 256									
Bairro:	Vila Monumento	Cidade:	São Paulo		UF:	SP					
Fonte:	Portal Imagem	Contato:	Carlos		Telefone:	(11) 2525-6340					
Tipo:	Casa/Médio	Padrão Construtivo:	1.25 Casa Médio		Limite	Mínimo	Estado de Conservação:	Necessitando de Reparos Importantes			
Área construída (m²):	250,00	Área terreno (m²):			Idade:	35		anos			
Índice Fiscal:	1.240,00	Setor:	035		Quadra:	055		Lote:			
Zonamento:		Situação:	Mão de quadro		Status:	Oferta					
Preço de Venda:	R\$560.000,00		R\$/m²:		2.240,00						
Obs.:		02 dormitórios, lavabo, banheiros e 01 vaga de garagem									
											

Amostra n.º		4		Código:		7202		Data:		12/11/2020	
Endereço:		Rua Doutor Inácio Arruda, nº 70									
Bairro:	Vila Monumento	Cidade:	São Paulo		UF:	SP					
Fonte:	Portal Imagem	Contato:	Paulo		Telefone:	(11) 3273-8800					
Tipo:	Casa/Médio	Padrão Construtivo:	1.25 Casa Médio		Limite	Mínimo	Estado de Conservação:	Necessitando de Reparos Importantes			
Área construída (m²):	295,00	Área de terreno	372,00		Idade:	35		anos			
Índice Fiscal:	1208,00	Setor:	035		Quadra:	014		Lote:			
Zonamento:		Situação:	Mão de quadro		Status:	Oferta					
Preço de Venda:	R\$970.000,00		R\$/m²:		3.803,92						
Obs.:		03 dormitórios, 01 suíte, 01 banheiro social, hall de entrada, entrada lateral, com 02 vagas cobertas, 01 ediva com 01 dormitório, sala, cozinha, 01 banheiro, lavanderia, 01 vaga de garagem coberta.									
											

Amostra n.º		5		Código:		8490		Data:		12/11/2020	
Endereço:		Rua Mirapal, nº 306									
Bairro:	Vila Monumento	Cidade:	São Paulo		UF:	SP					
Fonte:	Portal Imagem	Contato:	Paulo		Telefone:	(11) 3273-8800					
Tipo:	Casa/Médio	Padrão Construtivo:	1.25 Casa Médio		Limite	Mínimo	Estado de Conservação:	Necessitando de Reparos Importantes			
Área construída (m²):	280,00	Área de terreno			Idade:	35		anos			
Índice Fiscal:	1240,00	Setor:	035		Quadra:	055		Lote:			
Zonamento:		Situação:	Mão de quadro		Status:	Oferta					
Preço de Venda:	R\$800.000,00		R\$/m²:		2.857,14						
Obs.:		03 dormitórios e 01 banheiro e 01 vaga de garagem.									
											

Amostra n.º		6		Código:		HBVN7052		Data:		12/11/2020	
Endereço:		Rua Vigiário João Álvares, 66									
Bairro:	Vila Monumento	Cidade:	São Paulo		UF:	SP					
Fonte:	João Pericles	Contato:	João		Telefone:	(11) 84004-2870(11) 98103-3590					
Tipo:	Casa/Médio	Padrão Construtivo:	1.25 Casa Médio		Limite	Mínimo	Estado de Conservação:	Necessitando de Reparos Importantes			
Área construída (m²):	261,00	Área de terreno			Idade:	40		anos			
Índice Fiscal:	1376,00	Setor:	035		Quadra:	061		Lote:			
Zonamento:		Situação:	Mão de quadro		Status:	Oferta					
Preço de Venda:	R\$700.000,00		R\$/m²:		2.681,99						
Obs.:		3 quartos sendo 1 suíte e 3 banheiros e 1 Quarto de empregada no fundo com banheiro no lado de fora									
											

1396

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

Fatores Utilizados na Homogeneização

Amostra	Endereço	Valor Pedido de Locação	Área construída (m²)	Índice Fiscal	Índice Padrão Construtivo	Coefficiente de Depreciação	Área	Valor unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta
Avaliando	Rua Raguna Cabral, nº 160		250,00	1.120,00	1,903	0,4368				
1	Rua Leandro de Carvalho, nº 425	750.000,00	250,00	1.350,00	1,903	0,4096	1,00	3.000,00	0,90	2.700,00
2	Rua dos Vagantes, nº 50	690.000,00	186,00	1.278,00	1,903	0,4218	0,93	3.709,68	0,90	3.338,71
3	Rua Marajá, ao do nº 255	560.000,00	250,00	1.240,00	1,903	0,4368	1,00	2.240,00	0,90	2.016,00
4	Rua Doutor Inácio Amadeu, nº 70	970.000,00	255,00	1.308,00	2,154	0,4368	1,00	3.803,92	0,90	3.423,53
5	Rua Marajá, nº 396	800.000,00	280,00	1.240,00	1,903	0,4368	1,03	2.857,14	0,90	2.571,43
6	Rua Vigário João Álvares, 66	700.000,00	261,00	1.376,00	1,903	0,4096	1,01	2.681,99	0,90	2.413,79
Média Desvio Padrão Coef. Variação								R\$ 3.048,79 605,77 19,87%		R\$ 2.743,91 545,19 19,87%

Homogeneização

Fator Transposição			Fator Padrão Construtivo			Fator Depreciação			Fator Área			Fator de Homogeneização (somatório)	Valor Unitário Homogeneizado	Valor Unitário Baseado
Fator Transp.	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Padrão Construtivo	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Depreciação	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	F.P.A.	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²			
1.120,00			1,90			0,44								
0,83	-480,00	2.240,00	1,80	0,00	2.700,00	1,87	178,30	2.879,30	1,00	0,00	2.700,00	0,90	2.419,30	2.419,30
0,84	-612,77	2.925,94	1,80	0,00	3.338,71	1,84	110,37	3.459,08	0,93	-237,82	3.100,79	0,84	2.808,39	2.808,39
0,90	-195,10	1.820,90	1,90	0,00	2.016,00	1,00	0,00	2.016,00	1,00	0,00	2.016,00	0,90	1.820,90	1.820,90
0,93	-249,40	3.174,13	0,88	-284,83	3.024,99	1,00	0,00	3.423,53	1,00	14,99	3.440,52	0,82	2.792,19	2.792,19
0,90	-248,85	2.322,58	1,80	0,00	2.571,43	1,80	0,00	2.571,43	1,83	73,90	2.645,32	0,93	2.316,48	2.316,48
0,81	-449,08	1.964,72	1,00	0,00	2.413,79	1,87	180,24	2.574,08	1,01	28,12	2.439,82	0,89	2.151,13	2.151,13
R\$ 2.408,05 535,15 22,22%			R\$ 2.877,42 494,02 17,33%			R\$ 2.820,57 555,85 19,71%			R\$ 2.723,70 488,810 18,31%			Média =	R\$ 2.398,86 379,011 15,80%	R\$ 2.398,86 379,011 15,80%

Não houve validação do fator transposição, desta forma foi realizado uma segunda homogeneização sem o fator.

Homogeneização

Fator Padrão Construtivo			Fator Depreciação			Fator Área			Fator de Homogeneização (somatório)	Valor Unitário Homogeneizado	Valor Unitário Saneado
Fator Padrão Construtivo	Varição R\$/m²	Vu 2 - R\$ / m³	Fator Depreciação	Varição R\$/m²	Vu 2 - R\$ / m³	F.F.A.	Varição R\$/m²	Vu 2 - R\$ / m³			
1,90			0,44					2.700,00	1,07	2.879,30	2.879,30
1,00	0,00	2.700,00	1,07	179,30	2.879,30	1,00	0,00			3.221,16	3.221,16
1,00	0,00	3.338,71	1,04	120,37	3.459,08	0,93	-237,92	3.100,79	0,98	2.016,00	2.016,00
1,00	0,00	2.016,00	1,00	0,00	2.016,00	1,00	0,00	2.016,00	1,00	3.041,59	3.041,59
0,88	-398,93	3.024,59	1,00	0,00	3.423,53	1,00	16,99	3.440,52	0,89	2.645,32	2.645,32
1,00	0,00	2.571,43	1,00	0,00	2.571,43	1,01	73,90	2.645,32	1,03	2.600,21	2.600,21
1,00	0,00	2.413,79	1,07	160,29	2.574,08	1,01	26,12	2.439,92	1,08		
R\$ 2.677,42					R\$ 2.620,57		R\$ 2.723,76	Média =		R\$ 2.733,93	R\$ 2.733,93
464,02					S55,85		498,619			422,925	422,925
17,33%					39,71%		18,31%			15,47%	15,47%

**Homogeneização – Saneamento – Determinação da
precisão da avaliação**

HOMOGENIZAÇÃO	
Número de elementos:	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²):	2.733,93
Limite superior (+30%):	3.554,11
Limite inferior (-30%):	1.913,75
Intervalo Proposto	30%
SANEAMENTO	
Nº de elementos após saneamento:	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	2.733,93
Desvio Padrão:	422,93
Coefficiente (Desvio/MAS):	15,47%
Distr. "t" Student:	1,48
Limite superior:	2.989,46
Limite inferior:	2.559,79
Amplitude do Intervalo de Confiança:	15,72%
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m²):	2.733,93
Área ponderada (m²):	250,00
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	683.480,00

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações de Imóveis e Perícias de Arquitetura e Engenharia

Gráfico de Verificação dos Valores Estimados x Preços Observados

