



# Engenharia - Perícias - Avaliações

Ao.

Exmo. Sr. Dr.

Gilberto Alaby Soubihe Filho

MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Caraguatatuba/SP.

iPOLÉIA IMOBILIÁRIA E ENGENHARIA, CNPJ nº 30.874.807/0001-14, CREA nº 2163338, tendo como a engenheira responsável Franceline Tavares Donato Sanchez, CREA/SP nº 5060466784, nomeada nos autos do processo nº **0005073-85.2008.8.26.0126**, em que são partes Espólio de José Marques de Aguiar x Aline Pinto de Souza Rezende, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte,

**LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**  
**PROCESSO nº 0005073-85.2008.8.26.0126**  
**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONSTRUÇÃO / PENHORA /**  
**AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS**



# Engenharia - Perícias - Avaliações

## SUMÁRIO

<b>1.0. INTRODUÇÃO</b>	<b>03</b>
<b>2.0. OBJETIVO</b>	<b>03</b>
<b>3.0 VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO</b>	<b>03</b>
<b>3.1. REGIÃO</b>	<b>03</b>
<b>3.2. IMÓVEL</b>	<b>03</b>
<b>3.3. IMAGENS E REGISTRO FOTOGRÁFICO COMENTADO</b>	<b>04</b>
<b>3.4. PLANTAS ARQUITETÔNICAS</b>	<b>09</b>
<b>4.0. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS APLICADOS</b>	<b>09</b>
<b>5.0. VALOR DO TERRENO (VT)</b>	<b>10</b>
<b>5.1. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO</b>	<b>10</b>
<b>5.2. APRESENTAÇÃO DO TRATAMENTO DOS DADOS, DETALHAMENTO DOS CÁLCULOS E JUSTIFICATIVAS SOBRE O RESULTADO ADOTADO</b>	<b>10</b>
<b>6.0. CUSTO DAS BENFEITORIAS</b>	<b>12</b>
<b>6.1. CUSTO ESTIMADO DA REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS (CRB)</b>	<b>12</b>
<b>6.2. CUSTO DAS BENFEITORIAS COM A DEPRECIACÃO POR ROSS-HEIDECK (CB)</b>	<b>12</b>
<b>7.0. RESULTADO</b>	<b>13</b>
<b>8.0. QUESITOS</b>	<b>13</b>
<b>9.0. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>13</b>
<b>10.0. ANEXOS</b>	<b>14</b>
<b>11.0. ENCERRAMENTO</b>	<b>14</b>



# Engenharia – Perícias - Avaliações

## 1.0. INTRODUÇÃO

iPOLÉIA IMOBILIÁRIA E ENGENHARIA, CNPJ nº 30.874.807/0001-14, CREA nº 2163338, tendo como a engenheira responsável Franceline Tavares Donato Sanchez, CREA/SP nº 5060466784, nomeada nos autos do processo em epígrafe, em que são partes acima identificadas, ora em tramitação nesse juízo, vem à presença de Vossa Excelência, informar que a vistoria para realização da Perícia foi realizada **07 de fevereiro de 2023 às 09:30h., na Avenida Goiás, nº 428 – lote 07, Indaiá, neste município.**

## 2.0. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo, determinar o valor de mercado do imóvel situado a Avenida Goiás, lote 07 da quadra 47, Indaiá, neste município de Caraguatatuba/SP.

## 3.0 VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

### 3.1. REGIÃO

Região urbana litorânea com predominância de habitações residenciais unifamiliares, clima ameno, superfície plana, padrão socioeconômico cultural médio alto, topografia em nível e solo predominantemente arenoso permeável da classe das areias quartzosas marinhas distróficas, com algumas zonas constituídas de relativa parcela de argila de atividade alta1.

A infraestrutura urbana possui sistema viário, transporte coletivo, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão. As atividades existentes incluem indústrias, comércio e serviços de profissionais liberais.

Os serviços comunitários disponíveis compreendem escolas, segurança, posto de saúde, igrejas.

### 3.2. IMÓVEL

No lote em questão possui erigido uma edícula com área gourmet, uma guarita e uma piscina. Que fazem parte e ligação das construções constantes dos lotes 08 e 09.

# Engenharia - Perícias - Avaliações

O imóvel possui:

Área do terreno: 336,00 m<sup>2</sup>

Área construída: 155,75 m<sup>2</sup>

As benfeitorias existentes possuem aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos coerentes com o uso recomendado para o local, sendo necessário reparos.

O imóvel se encontra matriculado sob o nº 39.214 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP (fls. 980/982) e possui a seguinte descrição:

*“Um lote de terreno sob o nº 07 (sete) da quadra 47 (quarenta e sete) da planta do loteamento denominado VILA INDAIÁ, perímetro urbano desta cidade e comarca de Caraguatatuba, medindo doze metros de frente para a Avenida Goiás; vinte e oito metros do lado direito, onde divide com o lote 08, vinte e oito metros do lado esquerdo, onde divide com a Avenida Paraná e doze metros nos fundos, onde divide com o lote nº 06 encerrando a área de 336,00 m<sup>2</sup>. (trezentos e trinta e seis metros quadrados).”*

Consta como proprietários registrários, conforme R.03/39.214 (fls. 980):

- 1) Erick Bruno Pinto de Souza Rezende;
- 2) Aline Pinto de Souza Rezende.

Cadastrado junto ao município sob o nº 01.143.007, conforme abaixo:

Identificação no Cadastro Imobiliário	
Inscrição Cadastral:	01143007 - Situação: <b>Ativa</b>
Proprietário:	ERICK BRUNO PINTO DE SOUZA REZENDE
Endereço:	AVENIDA GOIAS, 428 - INDAIA - Quadra: 47 - Lote: 7
Cidade:	CARAGUATATUBA / SP
Área do Terreno:	336,00m <sup>2</sup>
Área Construída:	155,75m <sup>2</sup>
Testada:	12,00m

### 3.3. IMAGENS E REGISTRO FOTOGRÁFICO COMENTADO

# Engenharia - Perícias - Avaliações

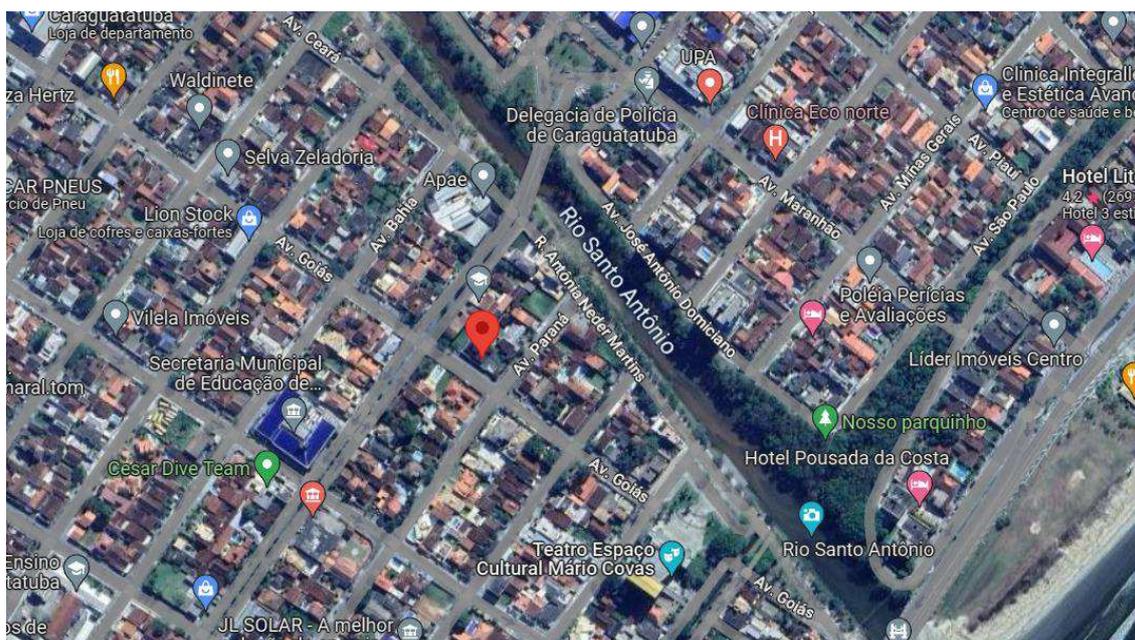


Imagem 01 – Vista aérea da área do imóvel



Imagem 02 – Imagem do imóvel – lote 07 (avaliado) é o de esquina. Forma um único imóvel juntamente com os lotes 08 e 09.

**Avenida Frei Pacífico Wagner, nº 966 – Centro – Caraguatatuba – SP.**  
**(12) 38882321 / (12) 99708-1235 / (12) 99230-7337**  
**[www.poleia.com.br](http://www.poleia.com.br) – [contato@poleia.com.br](mailto:contato@poleia.com.br)**



Imagem 03 – em vermelho a área avaliada.



Foto 01 – Vista frente do imóvel.



Foto 02 – Imagem dos dois lados do imóvel.



Fotos 03/04 – Vista do interior do imóvel.



Foto 05 – Vista do interior do imóvel, do lado direito a construção amarela não pertence ao lote 07 avaliado.



Fotos 06/11 – Interior da guarita e casa de máquina da piscina.

# Engenharia - Perícias - Avaliações



Fotos 12/13 – Interior da guarita e casa de máquina da piscina.



Fotos 14/15 – salão aberto apoio a piscina – área gourmet



Fotos 16/19 – salão aberto apoio a piscina – área gourmet



Fotos 20/24 – Corredor e banheiro que se encontram dentro dos 12 metros do imóvel avaliado.



Foto 25 – A área construída dentro do terreno avaliando vai até onde aponta a seta, que se encontra o banheiro. A construção continua tendo um quarto após que está interligada a edícula.



Foto 26/27 – A piscina se encontra parte no lote 07 e parte no lote 08.

### 3.4. PLANTAS ARQUITETÔNICAS

Não foram apresentadas.

### 4.0. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS APLICADOS

O presente trabalho foi realizado em atendimento as normas pertinentes da ABNT, NBR-14.653-1: Procedimentos Gerais e NBR-14.653-2: Imóveis Urbanos, sendo utilizado o Método Evolutivo, onde o valor do terreno foi estimado pelo Método Comparativo Direto de dados de mercado e o custo de reedição das benfeitorias pelo Método da Quantificação de Custo.

O Método Comparativo Direto é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, onde são pesquisados imóveis assemelhados, com características intrínsecas e extrínsecas e os atributos que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, sendo estes ponderados por Inferência Estatística.

A utilização da Inferência Estatística é feita a partir de um modelo matemático adequado, conhecido como Modelo de Regressão, que permite uma avaliação com grande isenção de subjetividade, e que, submetido a diversos testes, transmite à avaliação a confiabilidade dos graus de fundamentação e precisão estatísticos previstos em norma.

Sobre o custo das benfeitorias, calculado pelo Método da Quantificação de Custo, aplicamos a depreciação, ou seja, a diminuição do valor em função do decréscimo de sua utilidade devido ao uso normal e estado de conservação. Para este fim, empregamos a Tabela de Ross-Heidecke, consagrada por sua utilização no meio da engenharia de avaliações.

Desta forma, a composição do valor total do imóvel avaliando foi obtido a partir do valor do terreno acrescido do custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado em função dos efeitos do desgaste físico natural e do obsolescimento funcional e com a consideração do Fator de Comercialização.

## 5.0. VALOR DO TERRENO (VT)

### 5.1. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

O tratamento dos dados, cálculos e identificação do resultado deste trabalho avaliatório foram efetuados com o auxílio de software exclusivo para avaliações de bens (Avalurb 5.1) por estatística inferencial e regressões múltiplas, onde os cálculos se encontram em anexo.

Chegamos ao valor de terreno de **R\$ 371.757,12 (trezentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta e sete reais e doze centavos)**

Método utilizado: MÉTODO COMPARATIVO

Classificação quanto à liquidez: Razoável, pela escassez de oferta de imóveis em condições de área e localização semelhantes,

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) - II

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) - III

### 5.2. APRESENTAÇÃO DO TRATAMENTO DOS DADOS, DETALHAMENTO DOS CÁLCULOS E JUSTIFICATIVAS SOBRE O RESULTADO ADOTADO

#### Fator de Oferta

Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados.



# Engenharia – Perícias - Avaliações

Atribuiu-se, como no caso de lotes urbanos, um desconto de 10% para compensar a superestimativa de valor normalmente atribuída pelo vendedor

Foi utilizado 0,90 para imóveis ofertados e para dados transacionados, em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual à 1,0

## Fator de Área (Fa)

Para diferença entre as áreas  $\leq 30\%$ , adotado:  $Fa = (Sp/Sa)^{\frac{1}{4}}$

Para diferença entre as áreas  $> 30\%$ , adotado:  $Fa = (Sp/Sa)^{\frac{1}{8}}$

Sendo:

Sa: área do imóvel avaliando

Sp: área da amostra

## Fator de Esquina ou frentes múltiplas (Fe)

Fator que considera o fato de que lotes situados em esquinas ou que tenham frentes múltiplas tem maior possibilidade de serem utilizados para negócios e maior perímetro, sendo, portanto, mais valorizados.

Foram utilizados:

Se a característica analisada da Amostra for IGUAL a do imóvel avaliando	Fator IGUAL a 1,00
Se a característica analisada da Amostra é MAIS valorizada que a do imóvel avaliando	Fator MENOR que 1,00 ( Ex: 0,95 - 0,90 - 0,70 )
Se a característica analisada da Amostra é MENOS valorizada que a do avaliando	Fator MAIOR que 1,00 ( Ex: 1,05 - 1,10 - 1,35 )

## Fator de localização (Fl)

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.

## 6.0. CUSTO DAS BENFEITORIAS

### 6.1. CUSTO ESTIMADO DA REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS (CRB)

O método da quantificação do custo é utilizado para identificar o custo de reedição das benfeitorias, podendo ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou pela elaboração de orçamento.

### 6.2. CUSTO DAS BENFEITORIAS COM A DEPRECIACÃO POR ROSS-HEIDECK (CB)

I - Tabela de ROSS-HEIDECK (em anexo)

A Novo

B Entre novo e regular

C Regular

D Entre regular e reparos simples

E Reparos simples

F Entre reparos simples e importantes (utilizado)

**G Reparos importantes**

H Entre reparos importantes e s/valor

II - Cálculo do custo das benfeitorias, considerando a depreciação.

**VB = Área construída \* coeficiente padrão construtivo \* valor m<sup>2</sup>\* [R + K\*(1-R)]**

**VB = 155,75 \* 1,497 \* 1.912,60 \* [0,20 + 0,3327\*(1-0,20)]**

**VB = R\$ 207.878,23 (duzentos e sete mil, oitocentos e setenta e oito reais e vinte e três centavos)**

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS						R\$N	R\$ 1.912,60		
TIPO	BENFEITORIA	ÁREA CONSTRUÍDA M <sup>2</sup>	IDADE ESTIMADA	ESTADO EDIF.	FATOR DEPRECIACÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	COEFICIENTE DO PADRÃO CONSTRUTIVO	VALOR M <sup>2</sup>	VALOR DA BENFEITORIA RS
	Casa residencial	155,75	30	G	0,46616	Padrão simples-médio	1,497	R\$ 1.334,69	R\$ 207.878,23
<b>TOTAL BENFEITORIAS</b>									<b>R\$ 207.878,23</b>



# Engenharia – Perícias - Avaliações

## 7.0. RESULTADO

A composição do valor total do imóvel avaliando foi obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = VT + CB = 371.757,12 + 207.878,23$$

$$VI = R\$ 579.635,35$$

onde:

VI= Valor estimado do imóvel

VT= Valor do terreno

CB= Custo de reedição das benfeitorias

Sendo,

Valor total do imóvel (utilizando o arredondamento permitido) é de:

**R\$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais)**

## 8.0. QUESITOS

Não foram apresentados quesitos.

## 9.0. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- a) O imóvel avaliando (lote 07) possui ligação com as construções constantes dos lotes 08 e 09. No lote 07 (avaliado) se encontra a “área de lazer” do imóvel em um todo;
- b) A piscina se encontra com parte construída no lote 08, bem como a edícula possui uma parte (quarto – o qual não foi considerada no cálculo) também construída no lote 08;
- c) Para que o lote 07 seja desmembrado do restante do imóvel, deverá fazer a reforma da piscina (que ultrapassa a área do terreno avaliando)
- d) Quanto a edícula deverá ser fechado o acesso ao quarto.



# Engenharia – Perícias - Avaliações

## 10.0. ANEXOS

Anexo 1 – cálculo comparativo de mercado – terreno com 8 páginas;

Anexo 2 – Pesquisa imobiliária com 10 páginas.

## 11.0. ENCERRAMENTO

A signatária encerra o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, composto de 14 (catorze) páginas.

Caraguatatuba, 04 de março de 2023.

Franceline Tavares Donato Sanchez



# Engenharia - Perícias - Avaliações

# ANEXO 01

**Franceline Tavares Donato Sanchez**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**1) Ident:** 0005073-85.2008-0126

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:** 2ª Vara Cível de Caragua

**Lograd.:** Avenida Goias

**Nº:** 428

**Complemento:** lote07

**Bairro:** Indaiá

**Cidade:** Caraguatatuba

**Estado:** São Paulo

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	315.000,00	250,00	1.260,00	0,90	0,93	1,10	1,00	1.160,08
2	345.000,00	308,00	1.120,13	0,90	0,98	1,10	1,00	1.086,75
3	350.000,00	262,00	1.335,88	0,90	0,94	1,10	1,00	1.243,17
4	295.000,00	271,00	1.088,56	0,90	0,95	1,10	1,00	1.023,79
5	160.000,00	140,00	1.142,86	0,90	0,90	1,10	1,00	1.018,29

**F1:** Oferta

**F2:** Área

**F3:** Frente Múltiplas

**F4:** Localização

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCINE TAVARES DONATO SANCHEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2023 às 14:18, sob o número WCGT23700190812. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005073-85.2008.8.26.0126 e código 8S8E0UpH.

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	1.018,29
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.243,17
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	5.532,08
Amplitude total (R\$/m2):	224,88
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	56,22
Média aritmética (R\$/m2):	1.106,42
Mediana (R\$/m2):	1.086,75
Desvio médio (R\$/m2):	76,167629
Desvio padrão (R\$/m2):	95,605488
Variância (R\$/m2) ^ 2:	9.140,409259

**Onde:**

**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + .....+ V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) + .....+ V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCIELINE TAVARES DONATO SANCHEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2023 às 14:18, sob o número WCGT23700190212. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005073-85.2008.8.26.0126 e código 8S8E0UpH.

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

$$g) \text{ Desvio Médio} = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M | ) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### 4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,65**

##### 4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9218

##### 4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4304

##### 4.3) CONCLUSÃO:

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### 5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 8,64

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 1.040,87$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 1.106,42$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 1.171,96$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 5,92$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 5,92$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 940,45$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 1.106,42$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 1.272,38$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{ )} = 336,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{ )} = 1.106,42$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 371.757,12$$

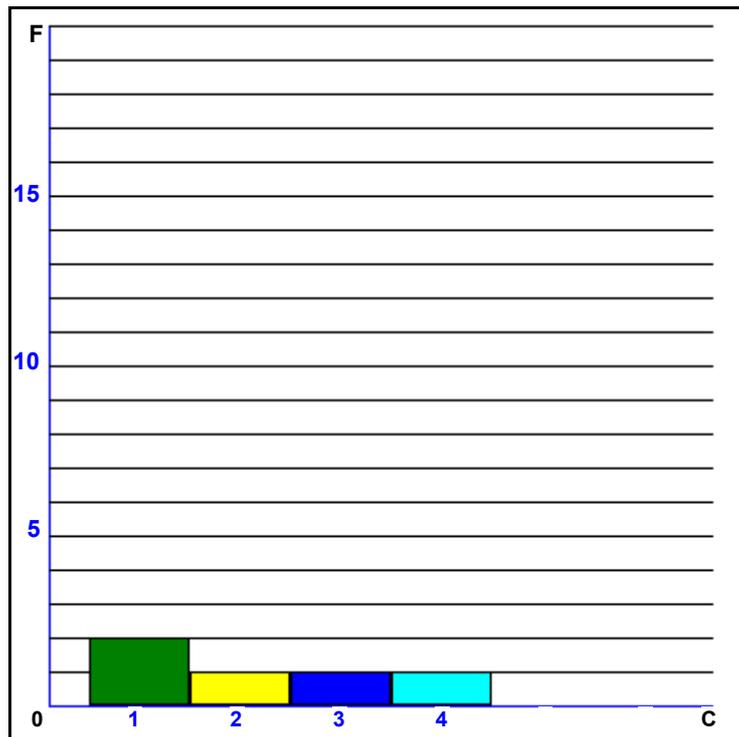
trezentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta e sete reais e doze centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**9) GRÁFICOS:**

**A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))**

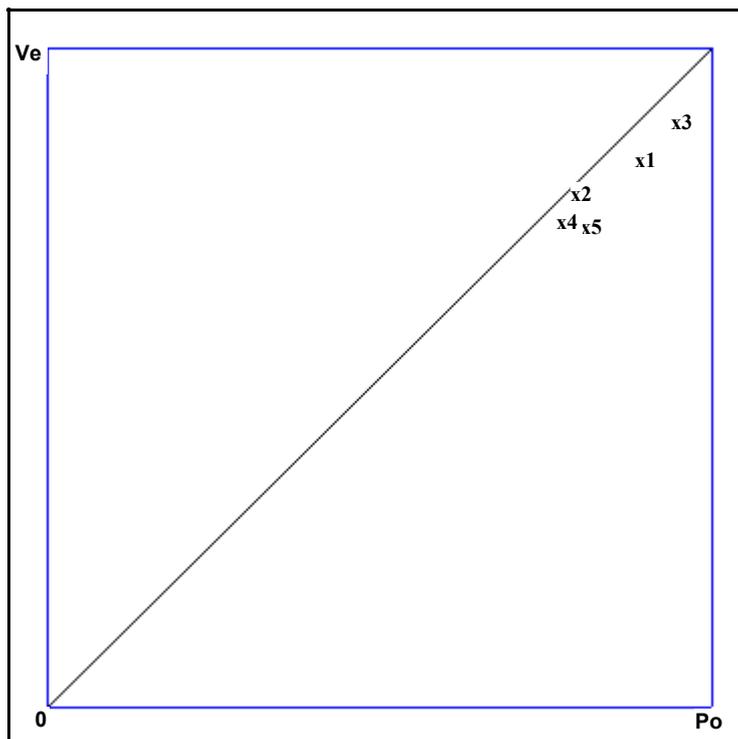


**INTERVALO**

Classe	De: _____	Até	Freq.
1	1.018,29	1.074,51	2
2	1.074,51	1.130,73	1
3	1.130,73	1.186,95	1
4	1.186,95	1.243,17	1

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

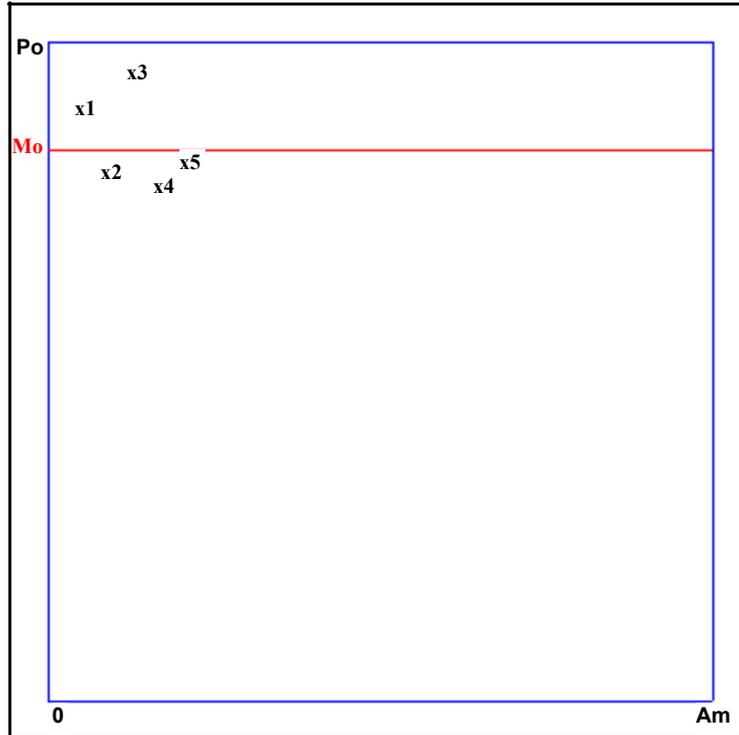
**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.260,00	1.160,08	0,92
2 -	1.120,13	1.086,75	0,97
3 -	1.335,88	1.243,17	0,93
4 -	1.088,56	1.023,79	0,94
5 -	1.142,86	1.018,29	0,89

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.189,49**

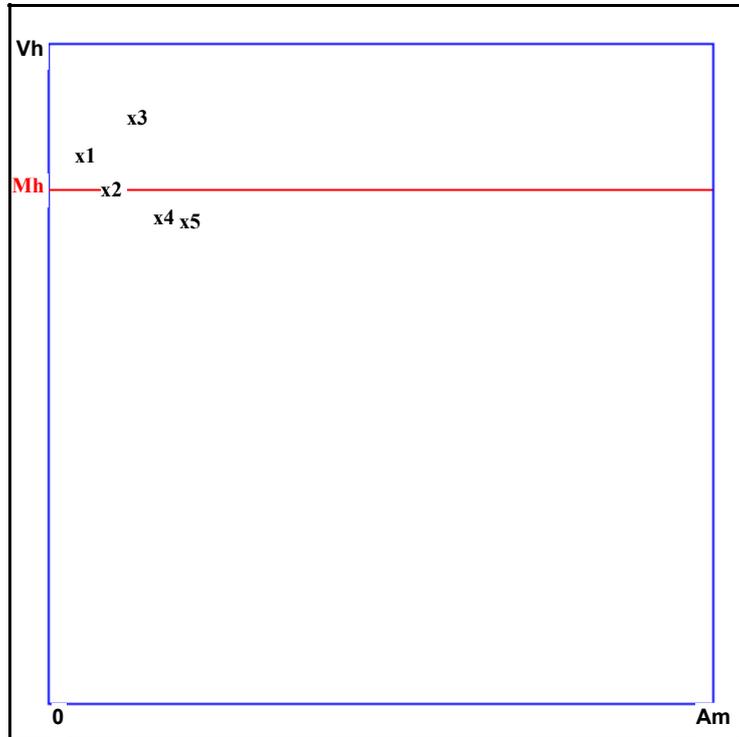
**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.260,00	70,515	5,93
2 -	1.120,13	69,355	5,83
3 -	1.335,88	146,393	12,31
4 -	1.088,56	100,924	8,48
5 -	1.142,86	46,628	3,92

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 1.106,42**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	1.160,08	53,667	4,85
2 -	1.086,75	19,665	1,78
3 -	1.243,17	136,753	12,36
4 -	1.023,79	82,624	7,47
5 -	1.018,29	88,130	7,97

Data: 28/02/2023

Franceline Tavares Donato Sanchez  
Eng. Civil



# Engenharia - Perícias - Avaliações

# ANEXO 02

## FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Contato: Anderson Dias		Telefone: (12) 98850-7528
Endereço do Imóvel: Avenida Acre, 658		Bairro: Jardim Jaqueira
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-indaia-bairros-caraguatatuba-250m2-venda-RS315000-id-2612443910/		
Município: Caraguatatuba	Estado: SP	CEP:
A. Terreno: 250,00	Preço de oferta(Fo): R\$ 315.000,00	Preço de oferta por M <sup>2</sup> : R\$
Área Construída: m <sup>2</sup> /	Área Aberta: m <sup>2</sup> /	Área Fechada: m <sup>2</sup> /
Non Edificandi: m <sup>2</sup>		
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/>		
Data da venda/oferta 02/2023 <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



### TERRENO:

Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> isolado	<input type="checkbox"/> em condomínio fechado	<input type="checkbox"/> gleba urbanizável	<input type="checkbox"/> Lot. Irregular	<input type="checkbox"/>
-------	---	--	--	---	--------------------------

### ACESSO:

<input checked="" type="checkbox"/> Asfalto	<input type="checkbox"/> Cascalho	<input type="checkbox"/> Pedra paralela	<input type="checkbox"/> Terra batida	<input type="checkbox"/> Outros:
---	-----------------------------------	---	---------------------------------------	----------------------------------

### CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input type="checkbox"/>	Industria	<input type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

### ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		Coefficiente aproveitamento:

### SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Active	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frente: 10	Fundo:	Laterais	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum



# Engenharia - Perícias - Avaliações

Situação	<input checked="" type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes
----------	---	----------------------------------	---------------------------------------	---

## SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/>	Limp.Pública	<input type="checkbox"/>	Coleta lixo	<input checked="" type="checkbox"/>
Passeio	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo	<input type="checkbox"/>
Guias/sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás encan.	<input type="checkbox"/>	Rede pluvial	<input checked="" type="checkbox"/>	Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Posto de Saúde	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio	<input type="checkbox"/>	Banco	<input type="checkbox"/>	Área lazer	<input type="checkbox"/>
								Segurança	<input type="checkbox"/>

## VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input checked="" type="checkbox"/> misto	<input type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input checked="" type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

## Informações complementares:

## FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Contato: NECTA SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA		Telefone: (12) 3888-3883
Endereço do Imóvel: Avenida Guaporé		Bairro: Indaiá
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-indaia-bairros-caragatatuba-308m2-venda-RS345000-id-2536631401/		
Município: Caragatatuba	Estado: SP	CEP:
A. Terreno: 308,00	Preço de oferta(Fo): R\$ 345.000,00	Preço de oferta por M <sup>2</sup> : R\$
Área Construída: m <sup>2</sup> /	Área Aberta: m <sup>2</sup> /	Área Fechada: m <sup>2</sup> /
Non Edificandi: m <sup>2</sup>		
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/>		
Data da venda/oferta 02/2023 <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



### TERRENO:

Tipo:  isolado  em condomínio fechado  gleba urbanizável  Lot. Irregular

### ACESSO:

Asfalto  Cascalho  Pedra paralela  Terra batida  Outros:

### CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input type="checkbox"/>	Industria	<input type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

### ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		Coefficiente aproveitamento:

### SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frente: 10	Fundo:	Laterais	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum



# Engenharia - Perícias - Avaliações

Situação	<input checked="" type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes
----------	---	----------------------------------	---------------------------------------	---

## SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/>	Limp.Pública	<input type="checkbox"/>	Coleta lixo	<input checked="" type="checkbox"/>
Passeio	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo	<input type="checkbox"/>
Guias/sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás encan.	<input type="checkbox"/>	Rede pluvial	<input checked="" type="checkbox"/>	Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Posto de Saúde	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio	<input type="checkbox"/>	Banco	<input type="checkbox"/>	Área lazer	<input type="checkbox"/>
								Segurança	<input type="checkbox"/>

## VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input checked="" type="checkbox"/> misto	<input type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input checked="" type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

## Informações complementares:

## FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Contato: NECTA SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA		Telefone: (12) 3888-3883
Endereço do Imóvel: Rua Pedro Guilherme Waack		Bairro: Indaiá
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-indaia-bairros-caraguatatuba-262m2-venda-RS350000-id-2556905344/">https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-indaia-bairros-caraguatatuba-262m2-venda-RS350000-id-2556905344/</a>		
Município: Caraguatatuba	Estado: SP	CEP:
A. Terreno: 262,00	Preço de oferta(Fo): R\$ 350.000,00	Preço de oferta por M <sup>2</sup> : R\$
Área Construída: m <sup>2</sup> / Área Aberta: m <sup>2</sup> / Área Fechada: m <sup>2</sup> / Non Edificandi: m <sup>2</sup>		
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/>		
Data da venda/oferta 02/2023 <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



### TERRENO:

Tipo:  isolado  em condomínio fechado  gleba urbanizável  Lot. Irregular

### ACESSO:

Asfalto  Cascalho  Pedra paralela  Terra batida  Outros:

### CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input type="checkbox"/>	Industria	<input type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

### ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		Coefficiente aproveitamento:

### SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frete: 10	Fundo:	Laterais	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



# Engenharia - Perícias - Avaliações

Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input checked="" type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

## SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/>	Limp.Pública	<input type="checkbox"/>	Coleta lixo	<input checked="" type="checkbox"/>		
Passeio	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo	<input type="checkbox"/>		
Guias/sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás encan.	<input type="checkbox"/>	Rede pluvial	<input checked="" type="checkbox"/>	Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Posto de Saúde	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio	<input type="checkbox"/>	Banco	<input type="checkbox"/>	Área lazer	<input type="checkbox"/>	Segurança	<input type="checkbox"/>

## VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input checked="" type="checkbox"/> misto	<input type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input checked="" type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

## Informações complementares:

## FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Contato: FELIPE CORRETOR VETORIAL		Telefone: (12) 3882-5888
Endereço do Imóvel: Rua Benedita Pinto Ferreira		Bairro: Indaiá
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-indaiia-bairros-caraguatatuba-262m2-venda-RS350000-id-2556905344/">https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-indaiia-bairros-caraguatatuba-262m2-venda-RS350000-id-2556905344/</a>		
Município: Caraguatatuba	Estado: SP	CEP:
A. Terreno: 271,00	Preço de oferta(Fo): R\$ 295.000,00	Preço de oferta por M <sup>2</sup> : R\$
Área Construída: m <sup>2</sup> / Área Aberta: m <sup>2</sup> /Área Fechada: m <sup>2</sup> / Non Edificandi: m <sup>2</sup>		
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/>		
Data da venda/oferta 02/2023 <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> Matriculado <input type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



### TERRENO:

Tipo:  isolado  em condomínio fechado  gleba urbanizável  Lot. Irregular

### ACESSO:

Asfalto  Cascalho  Pedra paralela  Terra batida  Outros:

### CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input type="checkbox"/>	Industria	<input type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

### ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		Coefficiente aproveitamento:

### SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frente: 10	Fundo:	Laterais	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste



# Engenharia - Perícias - Avaliações

Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Alagadiço <input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input checked="" type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

## SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/>	Limp.Pública	<input type="checkbox"/>	Coleta lixo	<input checked="" type="checkbox"/>
Passeio	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo	<input type="checkbox"/>
Guias/sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás encan.	<input type="checkbox"/>	Rede pluvial	<input checked="" type="checkbox"/>	Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Posto de Saúde	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio	<input type="checkbox"/>	Banco	<input type="checkbox"/>	Área lazer	<input type="checkbox"/>
								Segurança	<input type="checkbox"/>

## VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input checked="" type="checkbox"/> misto	<input type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input checked="" type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

## Informações complementares:

## FICHA DE VISTORIA PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Contato: Caragua Imóveis		Telefone: (12) 3882-1322
Endereço do Imóvel: R. Expedicionário Novarino Leite Santos		Bairro: Indaiá
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-indaia-bairros-caraguatatuba-262m2-venda-RS350000-id-2556905344/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-indaia-bairros-caraguatatuba-262m2-venda-RS350000-id-2556905344/</a>		
Município: Caraguatatuba	Estado: SP	CEP:
A. Terreno: 140,00	Preço de oferta(Fo): R\$ 160.000,00	Preço de oferta por M <sup>2</sup> : R\$
Área Construída: m <sup>2</sup> /	Área Aberta: m <sup>2</sup> /	Área Fechada: m <sup>2</sup> /
Non Edificandi: m <sup>2</sup>		
<input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Oferta particular <input checked="" type="checkbox"/> Oferta Imobiliária <input type="checkbox"/>		
Data da venda/oferta 02/2023 <input type="checkbox"/> Vendido <input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Matriculado <input checked="" type="checkbox"/> Posse <input type="checkbox"/> outros:		



### TERRENO:

Tipo:  isolado  
 em condomínio fechado  
 gleba urbanizável  
 Lot. Irregular  

### ACESSO:

Asfalto  
 Cascalho  
 Pedra paralela  
 Terra batida  
 Outros:

### CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lote Urbano	<input checked="" type="checkbox"/>	Residência Unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Loja	<input type="checkbox"/>	Gleba Rural	<input type="checkbox"/>
Terreno Industrial	<input type="checkbox"/>	Prédio Comercial	<input type="checkbox"/>	Armazém	<input type="checkbox"/>	Galpão	<input type="checkbox"/>
Gleba Urbanizável	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input type="checkbox"/>	Industria	<input type="checkbox"/>	Outro	<input type="checkbox"/>

### ZONEAMENTO:

Zona:	Gabarito:	Taxa de Ocupação:
<input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Misto <input type="checkbox"/>		Coeficiente aproveitamento:



# Engenharia - Perícias - Avaliações

## SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive
Forma	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
Dimensões	Frete: 10	Fundo:	Laterais	
Orientação	<input type="checkbox"/> Norte	<input type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
Solo	<input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Brejoso	<input type="checkbox"/> Argiloso <input type="checkbox"/> Firme	<input type="checkbox"/> Rochoso <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Alagadiço <input type="checkbox"/>
Proteção	<input checked="" type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input type="checkbox"/> Prédio Divisa	<input type="checkbox"/> Nenhum
Situação	<input checked="" type="checkbox"/> Meio quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	<input type="checkbox"/> Quatro frentes

## SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS -MELHORAMENTOS LOCAIS - Infraestrutura:

Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/>	Limp.Pública	<input type="checkbox"/>	Coleta lixo	<input checked="" type="checkbox"/>
Passeio	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo	<input type="checkbox"/>
Guias/sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás encan.	<input type="checkbox"/>	Rede pluvial	<input checked="" type="checkbox"/>	Trans. Coletivo	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Posto de Saúde	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio	<input type="checkbox"/>	Banco	<input type="checkbox"/>	Área lazer	<input type="checkbox"/>
								Segurança	<input type="checkbox"/>

## VIZINHANÇA / MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:

Usos predominantes:	<input checked="" type="checkbox"/> misto	<input type="checkbox"/> industrial	<input type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> baixo/popular	<input checked="" type="checkbox"/> médio/normal	<input checked="" type="checkbox"/> médio alto	<input type="checkbox"/> fino	
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo	
Densidade habitacional:	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/>	
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima	

## Informações complementares: