

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE - SP.

Processo nº **0000451-40.2019.8.26.0590**

Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**

Requerente: **Condomínio Edifício Catuá**

Requerida: **Espólio de Alberto Sanches Bittencourt**

ADRIANO PIMENTA BARBOSA,

perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à Vossa Excelência, após pesquisa imobiliária de mercado e estudos que se fizeram necessários, apresentar o resultado de seu trabalho, através do seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Vicente (SP), 14 de outubro de 2020.

ADRIANO PIMENTA BARBOSA
Perito Judicial

I – OBJETIVO

O presente **laudo pericial**, tem como finalidade a avaliação de um imóvel de uso residencial, tipo apartamento, inserido em condomínio vertical, situado no perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente – SP.

II – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- O condomínio autor ajuizou a presente ação, em razão da inadimplência do(s) requerido(s) com as despesas condominiais.
- Cópia da **Matrícula nº 120.810 do CRI de São Vicente/SP** do imóvel em questão, às fls. 43/44 dos autos; **Termo de Penhora e Depósito** à fl. 46/47.
- O **perito foi nomeado pelo D. Juízo** para proceder a avaliação do imóvel, nos termos da r. decisão de fl. 281; não há indicação de assistentes técnicos, nem quesitos formulados pelas partes.

III – VISTORIA

Após análise dos autos, o signatário dirigiu-se ao condomínio autor no dia **10/09/2020 às 09h:30**, para vistoria do imóvel penhorado, conforme previamente agendado.

O perito foi atendido pelo **porteiro do Edifício**, e posteriormente pelo inquilino, que acompanhou a vistoria interna da unidade.

Todo o trabalho foi documentado fotograficamente, e juntado ao **Anexo 1**, para melhor ilustrar as condições da unidade e do edifício.

III.1 - Localização

O imóvel está localizado à **Praça 22 de Janeiro, 380 – apartamento nº 102**, Bairro Gonzaguinha, **no 10º andar ou 12º pavimento do Condomínio Edifício Catuá**, perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente - SP.

III.2 - Proprietário(s)

Consta na **R.02 de 04/05/1993 da matrícula nº 120.810** – CRI de São Vicente, que o imóvel foi adquirido pela INCORPORADORA E CONSTRUTORA BITTENCOURT LTDA em 26/03/1993, cedendo os direitos que possuía sobre a fração ideal de 18,05 m², entregando a benfeitoria consistente no imóvel ao já falecido Sr. Alberto Sanches Bittencourt, casado com Gisele Kannebley Bittencourt.

3.3 - Padrão construtivo:

O imóvel avaliando tem padrão construtivo normal, com características e uso residencial.

3.4 - Infraestrutura:

O imóvel possui ótima localização sob o ponto de vista turístico, em frente a Praça 22 de Janeiro, mesma nomenclatura da rua; está inserido na **Zona ZC – Zona de Qualificação Central, segundo Lei Complementar 987/2020;** o local conta com todos os melhoramentos públicos: rede de água, esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, todas as vias de acesso pavimentadas, coleta de lixo, serviço de correios, transporte coletivo, comércio intenso e diversificado nas imediações.

III.5 - Situação

A unidade avalianda situa-se no **10º. andar** ou **12º. pavimento do Condomínio Edifício Catuá**, com vista direta para a via pública.

III.6 – Pavimentos

O edifício possui 44 apartamentos distribuídos em um único bloco, sendo 13 pavimentos, contendo 1 (um) andar térreo, 1 (um) mezanino com garagem coletiva e 10 (dez) andares tipo; são 4 (quatro) apartamentos por andar tipo, além de 3 (três) unidades de cobertura e 1 (uma) de zeladoria no último pavimento; no térreo estão a portaria, o hall de entrada social, vagas de garagem coletiva, medidores de energia e depósito, caixa d`água; ático ou cobertura, onde se localiza o reservatório superior, telhado e a casa de máquinas.

III.7 - Estado de conservação

O imóvel encontra-se em estado de conservação razoável, verificando-se a necessidade de reparos de manutenção de praxe; reparos mais significativos se referem a reposição ou substituição dos azulejos do banheiro social e da cozinha e correção de infiltrações do tipo difusa, isto é, sem conhecimento da origem da mesma, no teto da área de serviço; revisão de instalações e pintura geral; requer ainda intervenções para modernização dos ambientes.

III.8 – Idade Aparente

O **Condomínio Edifício Catuá**, bem como a unidade avalianda, considerando o seu estado de conservação, aparentam **40 anos**.

III.9 – Áreas

Área útil (A_u) **83,16 m²**

Área comum (A_c) **30,61 m²**

Área construída total 113,773 m²

Fração ideal **2,645 % (do todo)**

$A_{eq} = A_u + 0,50 \times A_c = 98,46 m^2$

III.10 – Características construtivas

O apartamento avaliando é constituído de uma sala ampla para 2 ambientes; 2 dormitórios; cozinha, banheiro social, hall interno, área de serviço, quarto e w.c. de empregada; possui uma vaga na garagem coletiva, coberta, no sistema rotativo.

Estrutura: em concreto armado moldado “in loco”.

Vedações: alvenarias de blocos / tijolos.

Revestimentos: a fachada é revestida em massa com pintura acrílica e parte em pastilhade porcelana; internamente, as áreas secas (sala/dormitórios) são revestidas com massa fina; o banheiro social, w.c. de empregada, a cozinha e área de serviço são revestidos com azulejos até o teto.

- Pintura :** látex nas áreas secas e esmalte nas esquadrias.
- Instalações :** hidráulica e elétrica embutidas nas paredes e lajes, de acordo com as normas e padrões das respectivas concessionárias.
- Pisos :** cerâmico nas áreas molháveis e nos dormitórios piso laminado de madeira; na sala, carpete forração.
- Outros :** armários da cozinha e dormitórios vinculados ao imóvel, não podendo ser removidos para não causar danos as paredes; o restante do **mobiliário e utensílios domésticos não estão computados na avaliação**; fechamento do box com vidro temperado; divisória na sala em vidro.

IV – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

IV.1. Método comparativo direto de dados de mercado

São definidas as variáveis para justificar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

IV.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

IV.1.1.1 – Variável dependente: é necessária uma verificação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (preço total ou unitário, formas de pagamento), observando a homogeneidade nas unidades de medida.

IV.1.1.2 – Variáveis independentes: as variáveis independentes referem-se às características físicas (área, frente); localização (bairro,

logradouro, distância a um pólo de influência, etc.); econômicas (oferta ou transação).

Recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas :

- a) por meio de codificação, com o emprego de variáveis dicotômicas (exemplo: aplicação de condições booleanas do tipo “maior do que” ou menor do que”, “sim” ou “não”;
- b) pelo emprego de variáveis *proxy* (exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
- c) por meio de códigos alocados (exemplo: padrão construtivo baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

IV.1.2 – Levantamento de dados de mercado

Visa obter uma amostra representativa, para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

As ofertas são indicações importantes do valor de mercado, porém, devem ser consideradas superestimativas, que em geral são atribuídas pelos corretores e/ou proprietários dos imóveis, devendo ser efetuado um desconto de até 10%.

IV.1.3 – Tratamento de dados: podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados, e de informações disponíveis:

IV.1.3.a – tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento, devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados, em períodos máximos de dois anos; devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo e quantificação das principais variáveis levantadas;
- b) identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação.

IV.1.3.b – tratamento científico

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

IV.2 – Método involutivo

Conforme definido em 8.2.2 da **ABNT NBR 14653-1:2001**, compreende as etapas a seguir:

IV.2.1 – Vistoria

IV.2.1.1 – Caracterização da região

- aspectos gerais
- aspectos físicos
- localização
- uso e ocupação do solo
- infra-estrutura urbana
- atividades existentes

- equipamentos comunitários.

IV.2.1.2 – Situações especiais

IV.2.1.2a – Vistoria por amostragem

Na avaliação de um conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida a vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes.

IV.2.1.2b – Impossibilidade de vistoria

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

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

IV.3 – Método da renda

As avaliações de empreendimentos da base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4.

IV.3.1 – Estimação das receitas e despesas

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação : impostos, etc., e receitas provenientes de sua exploração.

IV.3.2 – Montagem do fluxo de caixa

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

IV.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade

Estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e nos riscos do negócio.

IV.3.4 – Estimação do valor do imóvel

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

IV.4 – Método evolutivo

IV.4.1 – A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida 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:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC, \quad \text{onde :}$$

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

IV.4.2 – A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

IV.4.3 – Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o super aproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.

IV.4.4 – Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

IV.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da *ABNT NBR 14653-4*.

IV.5.1 – Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção por orçamento, com citação das fontes consultadas.

IV.5.1.2 – Identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

IV.5.1.2a – Vistoria

Tem como objetivo principal, examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

IV.5.1.2b – Cálculo da área equivalente de construção

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a fórmula a seguir, em consonância com a ABNT NBR 12721, para os casos de prédios em condomínio:

$$S = \frac{Ap + \sum_i S^n (Aq_i \cdot P_i)}{S}$$

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

A_{qi} é a área construída de padrão diferente;

P_i é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12721.

IV.5.1.2c – Estimação do custo de construção

Aplicando a seguinte expressão :

$$C = \frac{[CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)] (1 + A) (1 + F) (1 + L)}{S}$$

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB custo unitário básico;

OE orçamento de elevadores;

OI orçamento de instalações especiais, como : geradores, sistemas contra incêndio, centrais de gás, interfones, etc;

Ofe orçamento de fundações especiais;

Ofd orçamento de fundações diretas;

S área equivalente de construção, conforme ABNT NBR 12721;

A taxa de administração da obra;

F percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

IV.5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento

Detalhado

IV.5.1.3a – Vistoria detalhada; tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade aparente.

Etapas seguintes:

IV.5.1.3b – Levantamento dos quantitativos

IV.5.1.3c – Pesquisa de custos

IV.5.1.3d – Depreciação física

IV.5.1.3e – Custo de reedição da benfeitoria

IV.5.2 – Método comparativo direto de custo

A utilização desse método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Face tudo quanto foi exposto, o signatário entende que o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, é sem dúvida o mais recomendável no presente caso.

V – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

A pesquisa de valores foi composta por **24 elementos** referentes a vendas de apartamentos com 2 dormitórios em edifícios com elevador; o ajuste da pesquisa às condições do imóvel avaliando, foi efetuado através do cálculo por estatística inferencial, utilizando o programa **SISREN, Versão 1.92**, tendo sido utilizadas 05 variáveis e consideradas 04: 03 independentes e 01 dependente, conforme demonstrado segue :

V.1 – Variáveis adotadas – descrição

VALOR TOTAL - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, em reais.

Obs.: Foi deduzido um percentual de 10% sobre o valor pretendido pelos proprietários/corretores, em cada oferta, face a super estimativa normalmente atribuída.

VALOR UNITÁRIO - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em R\$/m² de área construída.

ÁREA TOTAL - Variável independente quantitativa que expressa a área construída total em m².

TOTAL VAGAS - Variável independente qualitativa codificada que expressa a quantidade e a qualidade de vagas de garagem disponíveis da seguinte forma : imóvel não possui vagas (0,1); imóvel possui uma vaga de garagem descoberta (50); imóvel possui uma vaga de garagem coberta por apartamento (70);

SETOR URBANO - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel, com base na Planta Genérica de Valores de São Vicente; **setor fiscal do imóvel avaliando = 690,00.**

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 24
- Número de dados considerados: 18

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,8608963 / 0,8250176
- Coeficiente Determinação: 0,7411424
- Fisher-Snedecor: 13,36
- Significância modelo: 0,01

Durbin-Watson:

2,05 - Total Vagas
 Não auto-regressão 90%

Normalidade dos resíduos:

- 77% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 88% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

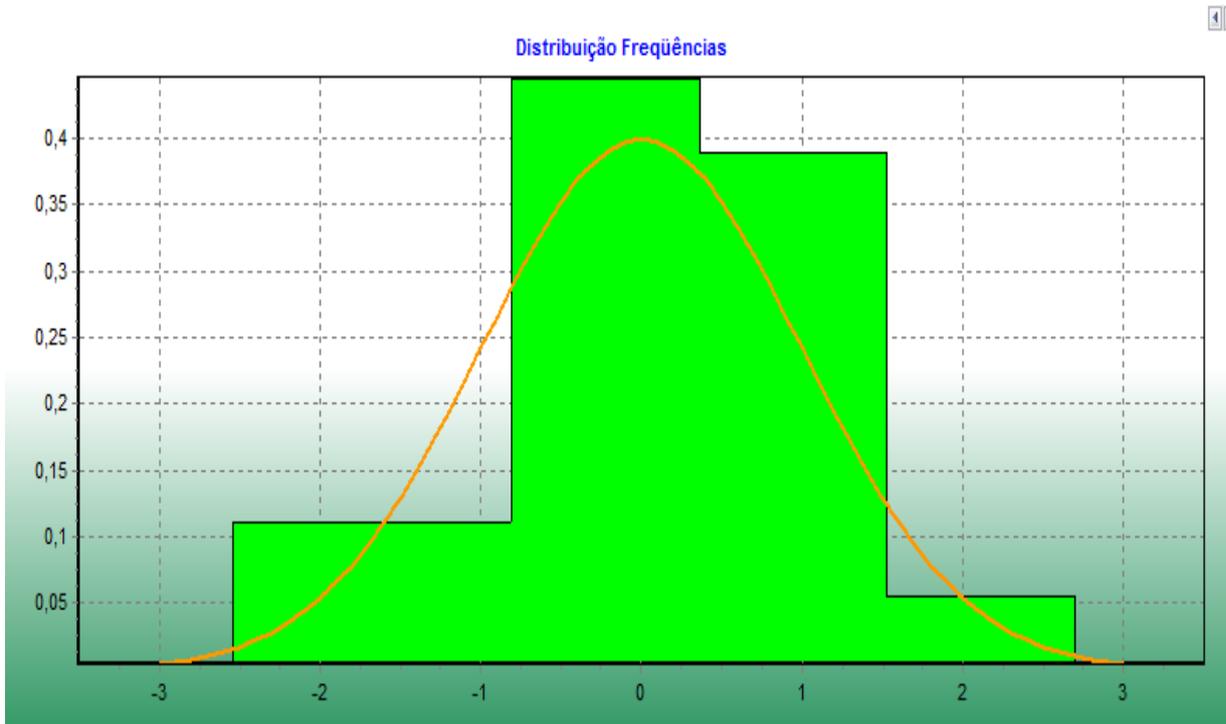
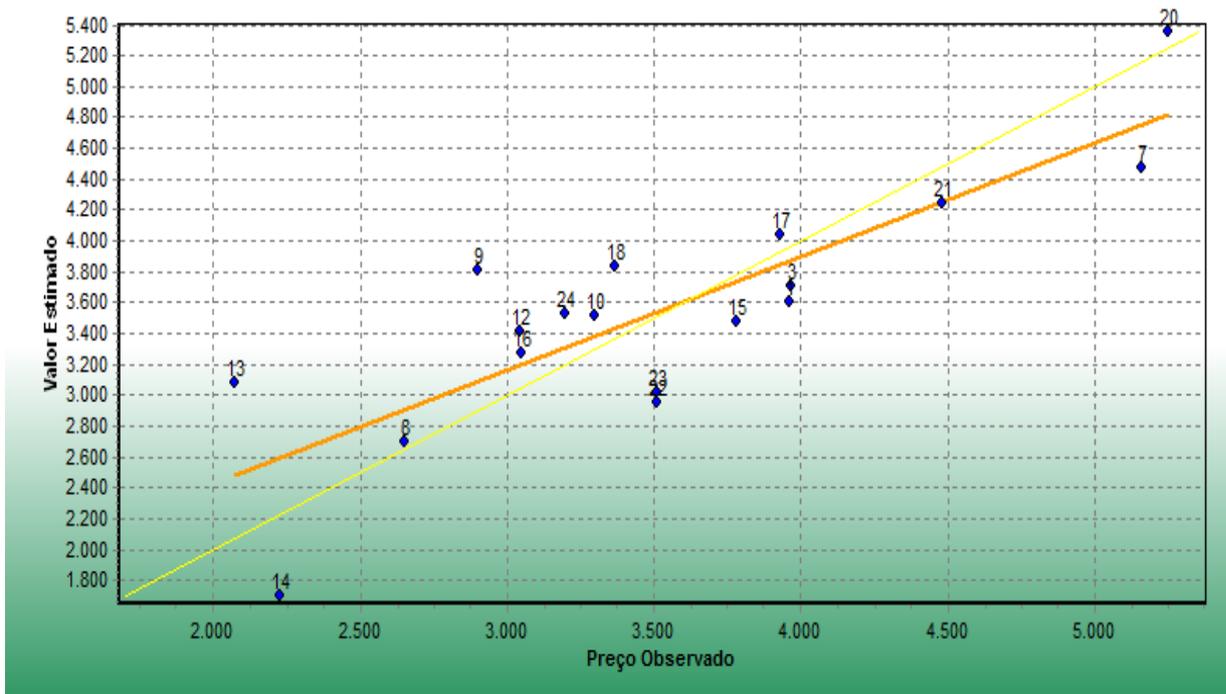
<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Total Vagas	x^2	2,72	1,64
• Setor Urbano	$1/x^2$	-1,75	10,20
• Área Total	$1/x^{1/2}$	5,22	0,01

Equação de Regressão - Direta:

$$\text{Valor Unitário} = (-30817702,11 + 1810,722823 * \text{Total Vagas}^2 - 2,801910512E+012 / \text{Setor Urbano}^2 + 376117119,2 / \text{Área Total}^{1/2})^{1/2}$$

Correlações entre variáveis Isoladas **Influência**

• Total Vagas		
Setor Urbano	-0,44	0,07
Área Total	-0,06	0,44
Valor Unitário	0,49	0,59
• Setor Urbano		
Área Total	0,30	0,50
Valor Unitário	-0,24	0,42
• Área Total		
Valor Unitário	0,64	0,81



Grau de fundamentação e precisão
Abaixo, a tabela 1 da NBR 14.653-2/2004

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3 pontos)	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros (1 ponto)
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis Independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes (2 pontos)	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo (2 pontos)	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Não admitida (3 pontos)	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite a fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20% (2 pontos)	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10% (1 ponto)

Assim, a somatória dos 7 itens é igual a 15 pontos : Grau I.

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau Correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Em função do exposto, o Laudo apresenta grau de fundamentação “I” e grau de precisão “III” conforme Norma NBR 14.653-2/2004.

VI – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Com base no que pudemos apurar, diante dos valores indicados no **Anexo 2**, tendo em vista o estado de conservação do imóvel avaliando, bem como o comportamento atual do mercado imobiliário, concluímos pelo valor médio de mercado apurado no referido anexo :

R\$ 312.514,27

*(trezentos e doze mil, quinhentos e quatorze reais e vinte e sete centavos),
válido para a data do laudo*

Tendo cumprido com o mister que lhe foi designado, nada mais havendo a acrescentar, o perito encerra o presente laudo de avaliação, que segue digitado no anverso de 21 (vinte e uma) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos ao final.

São Vicente (SP), 14 de outubro de 2020.

ADRIANO PIMENTA BARBOSA
Perito Judicial

A N E X O 1

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 – Vista da via e fachada do Edifício Catuá



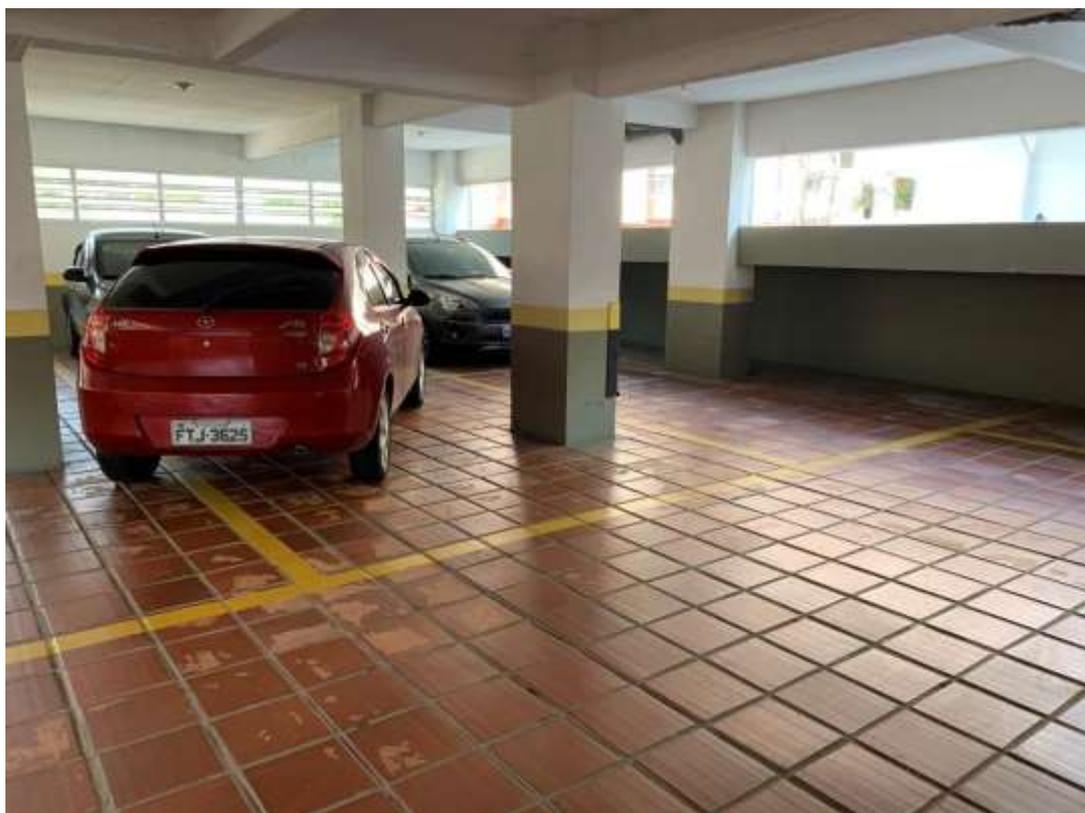
Foto 2 – Parte da fachada e identificação do Cond. Edifício Catuá, nº 380 da Praça 22 de Janeiro em São Vicente/SP



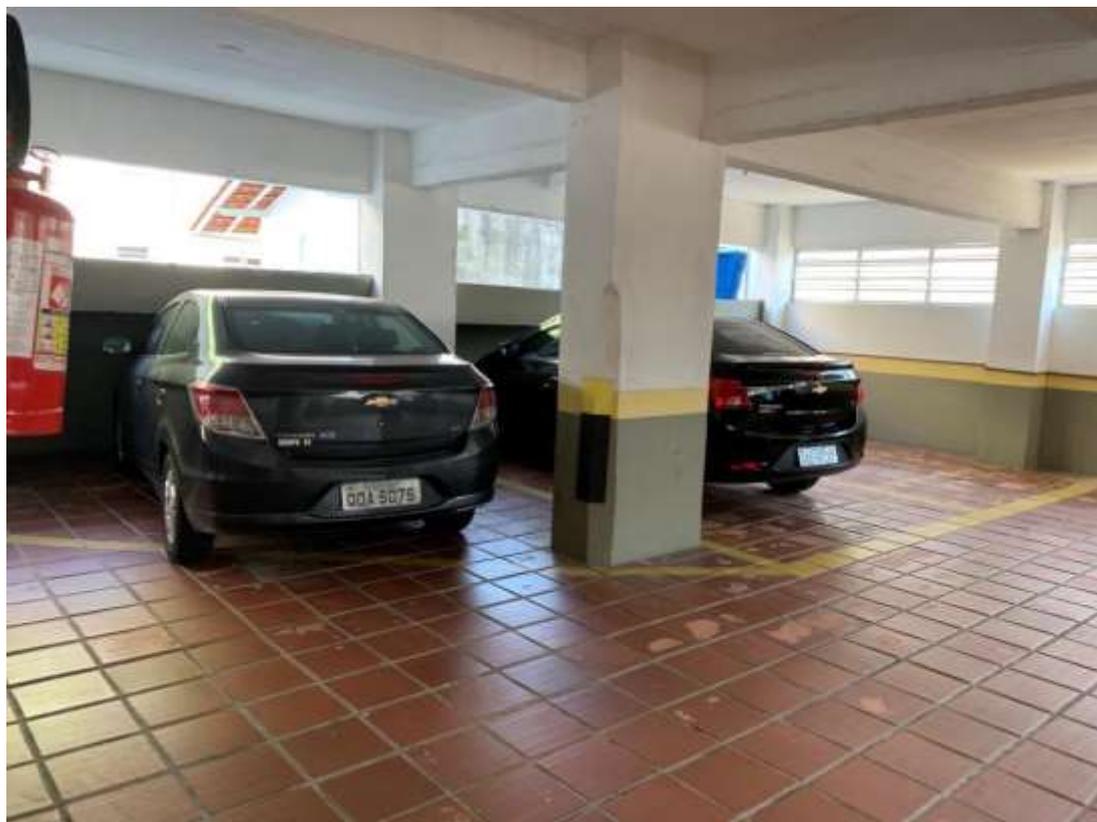
Foto 3 – Rampa de acesso ao mezanino para entrada e saída da garagem coletiva; ao lado acesso à garagem térrea.



Foto 4 – Acesso à garagem coletiva do mezanino por elevador ou escada.



Fotos 5 e 6 – Parte da garagem do mezanino.



Fotos 7 e 8 – Lado oposto, com o restante das vagas de garagem do mezanino.



Foto 9 – Acesso à garagem térrea, vista de dentro do Edifício Catuá.



Foto 10 – Vagas de garagem do pavimento térreo.



Foto 11 – Hall de Entrada do Condomínio Edifício Catuá em São Vicente/SP.



Foto 12 – Corredor de acesso aos elevadores do Condomínio Edifício Catuá em São Vicente/SP; ao fundo, as vagas de garagem do térreo.



Foto 13 – Única porta de entrada e acesso ao apartamento avaliando, nº 102.



Foto 14 – Vista da sala da porta de entrada para a janela.



Foto 15 – Vista da sala em direção oposta à anterior.



Foto 16 – Vista do primeiro dormitório.



Foto 17 – Vista mais ampliada do primeiro dormitório.



Foto 18 - Vista do banheiro social.



Foto 19 - Vista ampliada do banheiro social, pela qual pode-se visualizar a falta de alguns azulejos na parede.



Foto 20 – Vista do segundo dormitório.



Foto 21 – Pequena sacada do dormitório anterior.



Foto 22 – Vista de parte da cozinha em direção à área de serviço; pode-se visualizar o destacamento de parte do revestimento de azulejos da parede, requerendo reposição ou substituição total.



Foto 23 – Vista na direção contrária à fotografia anterior; pode-se visualizar também o mesmo destacamento do revestimento de azulejoa da outra parede da cozinha, na fotografia anterior.



Foto 24 – Teto da cozinha com alguma infiltração difusa; visualiza-se também o destacamento do revestimento de azulejo já mencionado nas fotografias anteriores.



Foto 25 – Área de serviço do apartamento avaliando.



Foto 26 – Infiltração difusa no teto da área de serviço do apartamento avaliando.



Foto 27 – Outra parte do teto mostrando infiltração difusa do teto da área de serviço do apartamento avaliando.



Foto 28 – Quarto de empregada.



Foto 29 – Vista ampliada do quarto de empregada.



Foto 30 – Banheiro de empregada.

A N E X O 2

- Relatório de estimativas
- Pesquisa Imobiliária

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Praça 22 de Janeiro

Complemento: 380 apto. 102

Bairro: Gonzaguinha

Município: São Vicente

UF: SP

Variáveis

Total Vagas = 70,0

Setor Urbano = 690

Área Total = 98,4600

Valor Unitário

Máximo IC (13,76%): 3.610,68

Médio: 3.174,02

Mínimo IC (15,98 %): 2.666,80

Valor Total

Máximo IC: 355.507,59

Médio: 312.514,27

Mínimo IC: 262.573,21

Parâmetros

Nível de Confiança: 80 %

Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	In formante	Telefone	Total ...	Sector ...	* Valor Total	Área Total	Valor Un...
1	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suíte, gar.,	Itararé	Marc o	99746-2304	70,0	1.515	427.500,00	108,0000	3.958,33
2	Rua Messia Assú	2 dorm/suíte, gar., s/festas	Itararé	Fioravante Im.	3235-9045	50,0	1.074	408.500,00	93,0000	4.392,47
3	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suíte, gar., s/festas; fle. ao mar	Itararé	HAMV Constr.	3289-5879	70,0	1.428	408.500,00	103,0000	3.966,01
4	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suíte, gar., s/festas; pr. 14 and.	Itararé	Liboral House	4141-9292	50,0	1.428	508.250,00	114,0000	4.458,33
5	Rua Pero Corrêa, 15/63 aptº 14-A	2 dorm/suíte, 1 vg. privativa; lazer	Itararé	Sr. Ladeisom - zel.	3468-0438	70,0	1.240	570.000,00	124,6460	4.572,95
6	Rua Pero Corrêa, 15/63 aptº 35-A	2 dorm/suíte, 1 vg. privativa; lazer	Itararé	Sr. Ladeisom - zel.	3468-0438	70,0	1.240	570.000,00	119,9630	4.751,46
7	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suíte, 1 vg. reformado	Itararé	Monica	19 99837-00..	70,0	965	361.000,00	70,0000	5.157,14
8	Rua Benedito Calixto	2 dorm/suíte, 1 vg. Ed. Itararé	Itararé	Antonio Nacle	11 97467-78..	50,0	749	251.750,00	95,0000	2.650,00
9	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm, dp. empregada - Ed. Iguaçú	Itararé	Daniella	11 97412-34..	70,0	1.335	284.050,00	98,0000	2.898,46
10	Rua José Bonifácio	2 dorm, 1 vg, 1º andar reformado	Centro	Gidete	99727-3245	70,0	674	285.000,00	86,5000	3.294,79
11	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suíte - Ed. Bahamas, s/ festa	Itararé	Cortegiano	3302-0915	70,0	1.378	275.500,00	98,0000	2.811,22
12	Rua Dr. José Francisco Valença	2 dorm, 1 vg, fle. ao mar	Itararé	Leopoldo	11 4971-5719	50,0	774	237.500,00	78,0000	3.044,87
13	Rua Onze de Junho	2 dorm, 1 vg, com AE	Itararé	Carla	99770-8052	70,0	1.168	261.250,00	126,0000	2.073,41
14	Rua Princesa Isabel	2 dorm 1 vg, vista para o mar	Itararé	André	99791-2394	01	774	213.750,00	96,0000	2.226,56
15	Rua Benedito Calixto	2 dorm 1 vg, privativa	Centro	Honório	98146-4490	70,0	749	351.500,00	93,0000	3.779,56
16	Rua José Bonifácio	2 dorm, 1 vg, precisa reforma	Centro	Consultr e Imóveis	3041-5555	50,0	674	231.610,00	76,0000	3.047,50
17	Rua Saldanha da Gama	2 dorm, 1 vg	Itararé	Rogério	3395-5900	70,0	1.168	342.000,00	87,0000	3.931,03
18	Rua Rangel Pestana	2 dorm, 1 vg, com AE	Centro	Aline	99618-5320	50,0	922	242.250,00	72,0000	3.364,58
19	Rua Gonçalo Monteiro	2 dorm/suíte, 2 vg, lazer	Boa Vista	Roda Imóveis	3327-3538	70,0	922	408.500,00	74,0000	5.520,27
20	Av. Emb. Pedro de Toledo	2 dorm/suíte, 1 vg, reformado	Gonzaguinha	Lopes Imob.	2202-8491	70,0	1.352	273.030,00	52,0000	5.250,57
21	R. Cândido Rodrigues	2 dorm, 1 vg; c/ AE, lazer	Centro	Lopes Imob.	2202-8491	70,0	749	313.500,00	70,0000	4.478,57
22	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suíte, 1 vg, c/ arm. planejados	Itararé	Lopes Imob.	2202-8491	70,0	1.428	484.500,00	138,0000	3.510,86
23	Rua Onze de Junho	2 dorm, 1 vg, prédio c/ 16 andares	Itararé	Lopes Imob.	2202-8491	50,0	1.168	354.350,00	101,0000	3.508,41
24	Av. Antonio Rodrigues, 409	2 dorm, 1 vg, Ed. Rhodes	Gonzaguinha	Proprietário	991594004	70,0	1.378	351.500,00	110,0000	3.195,45