



EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA/SP

Processo: **1007413-97.2023.8.26.0048**

MARCOS E. BIGATTO, engenheiro civil e de segurança do trabalho, Perito Judicial, nomeado nos Autos do processo em epígrafe, dando por terminados seus estudos, diligencias e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

P. deferimento.

Atibaia, 05 de junho de 2.024.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA 5061053150**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho



SUMÁRIO

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
II. OBJETIVO	3
III. METODOLOGIA	3
IV. DADOS DOS IMÓVEIS	4
V. VISTORIA	7
VI. FUNDAMENTAÇÃO	12
VII. PESQUISA E DETERMINAÇÃO DOS VALORES	16
VIII. CONCLUSÃO	40
IX. QUESITOS DOS REQUERIDOS	41
X. QUESITOS DOS REQUERENTES	42
XI. ENCERRAMENTO	45



I - Considerações Iniciais

Trata a presente de uma Carta Precatória Cível – Construção/Penhora/Avaliação, requerida por Associação dos Proprietários Em Residencial Porto Atibaia, contra Sergio Massao Koti e outro, em curso na 1ª Vara Cível de Atibaia/SP, Autos nº 1007413-97.2023.8.26.0048.

II – Objetivo do Laudo

Conforme R. Decisão de fls. 04 dos Autos, o objetivo do presente laudo consiste na avaliação do valor de mercado dos imóveis matriculados no CRI de Atibaia sob o nº 101.154 e nº 98.779.

III - Metodologia

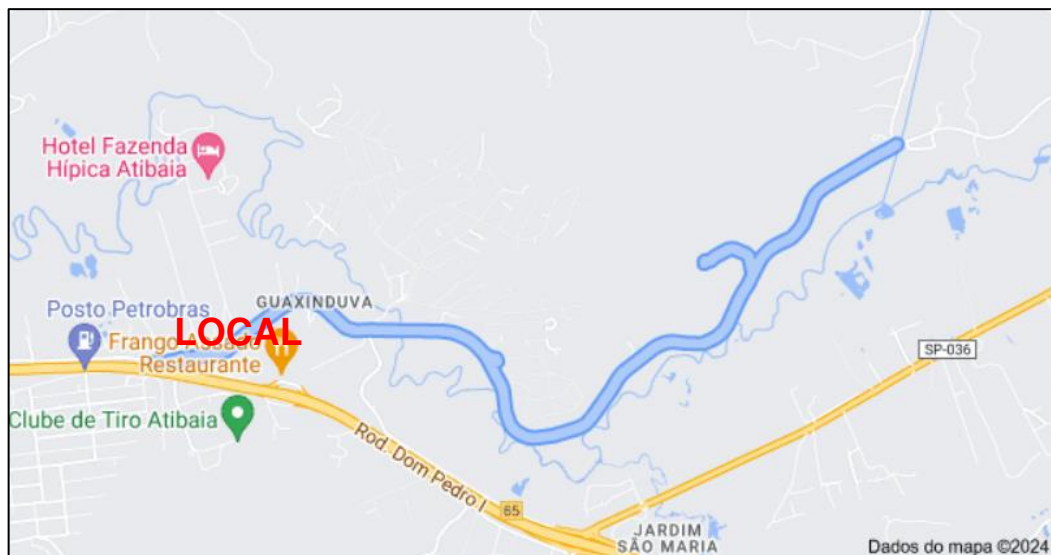
Serão adotados os critérios determinados pela **ABNT NBR 14653-1** Procedimentos Gerais / **NBR 14653-2** Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos; pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia); e pelo **CAJUFA**. Para determinação do Valor de Locação do imóvel será aplicado o "**Método Comparativo de Dados de Mercado**", que consiste em analisar elementos semelhantes ao imóvel avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores, descrita no item 10.



IV – Dados dos Imóveis

Trata-se dos lotes 04 e 05 da quadra 19 do Loteamento Residencial Porto Atibaia, localizados na Rua dos Canários, Bairro Guaxinduva, Município de Atibaia/SP.

IV.1 – Mapa de Localização

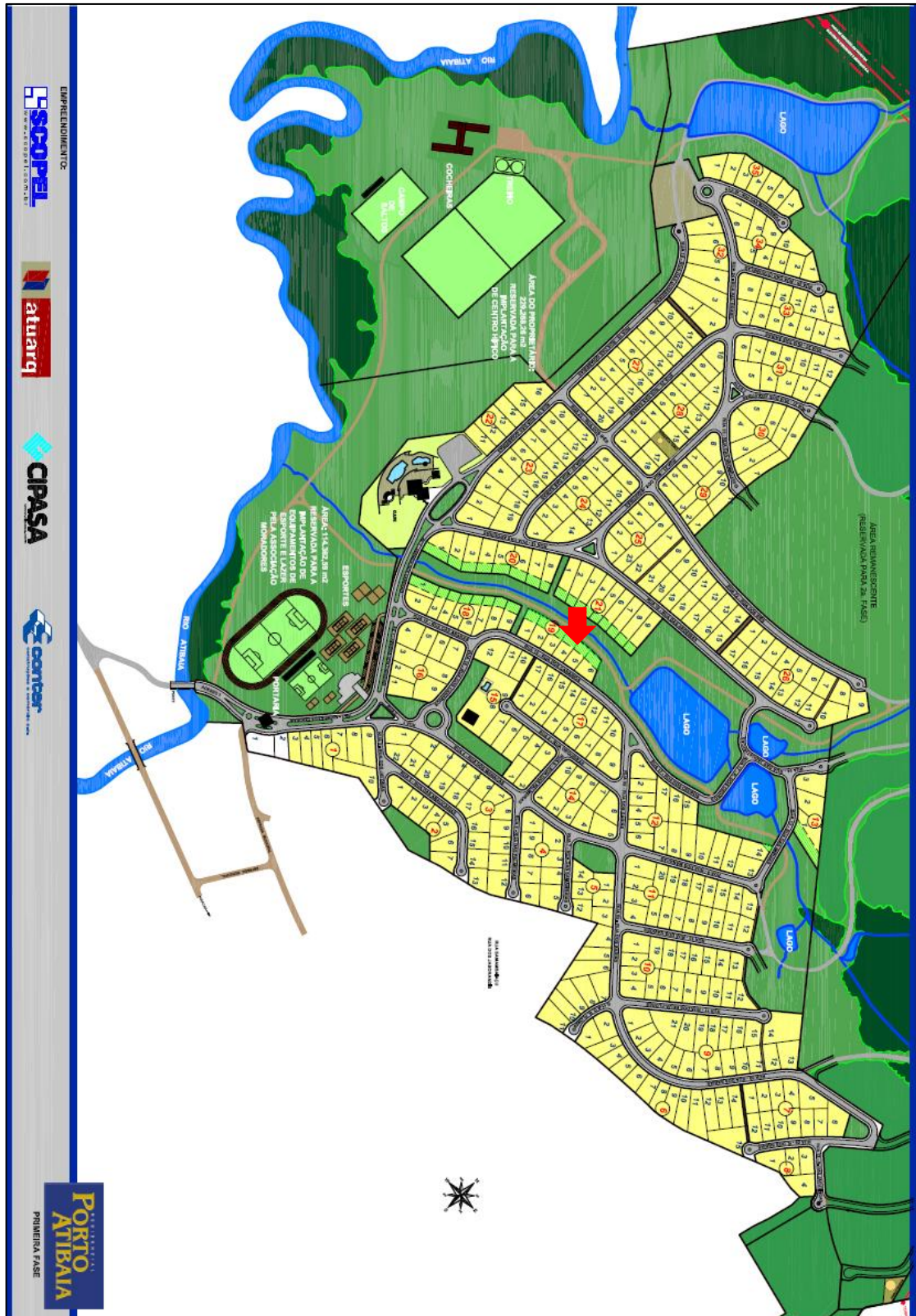


IV.2 – Vista Superior





IV.3 – Mapa do Local





IV.4 – Dados Cadastrais na Prefeitura de Atibaia

IV.4.1 – Matrícula nº 101.154

Inscrição 21.032.004.00-01 13572
Proprietário CONTERSIL S/A ADM. DE BENS IMOVEIS
Quadra / Lote 19 / 04
Logradouro Rua dos Canários
Área 878,42 m²
Testada 20,00 m
Valor Venal R\$ 466.066,98

Obs.: Nos fundos do lote encontra-se uma área non aedificandi de 311,23 m² (Av.1/101.154).

IV.4.1 – Matrícula nº 98.779

Inscrição 21.032.005.00-01 13573
Proprietário CONTERSIL S/A ADM. DE BENS IMOVEIS
Quadra / Lote 19 / 05
Logradouro Rua dos Canários
Área 832,96 m²
Testada 20,00 m
Valor Venal R\$ 453.849,04

Obs.: Nos fundos do lote encontra-se uma área non aedificandi de 293,27 m² (Av.1/98.779).



V – Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 29/05/2024, onde houve a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias.

V.1 – Características da Região

O imóvel está situado na zona urbana do Município de Atibaia/SP, em loteamento residencial fechado, que conta com melhoramentos públicos e infraestrutura completa, tais como:

- pavimentação, guias e sarjetas
- rede de distribuição de água e coleta de esgoto
- energia elétrica e iluminação pública
- portaria, lagos, quadras esportivas, área de lazer

V.2 – Características dos Imóveis

O imóveis avaliados são formados por terrenos residenciais, com topografia em declive/abaixo do nível da rua, e áreas non aedificandi nos fundos.

V.3 – Registro Fotográfico

As fotos 01 até 08 foram extraídas na vistoria, numeradas sequencialmente e complementadas com comentários pertinentes, conforme segue:



29 de mai. de 2024, 08:33:18



FOTO Nº 01 – VIA DE ACESSO DOS IMOVEIS AVALIANDOS (LOTES A ESQUERDA)

29 de mai. de 2024, 08:52:53



FOTO Nº 02 – LOTE 04 DA QUADRA 19, A PARTIR DA RUA DOS CANARIOS



FOTO Nº 03 – VISTA FRONTAL DO LOTE 04 DA QUADRA 19



FOTO Nº 04 – LOTE 04 DA QUADRA 19, POR OUTRO ANGULO



FOTO Nº 05 – LOTE 05 DA QUADRA 19, A PARTIR DA RUA DOS CANARIOS



FOTO Nº 06 – LOTE 05 DA QUADRA 19, POR OUTRO ANGULO



FOTO Nº 07 – VIA DE ACESSO DOS IMOVEIS AVALIANDOS (LOTES A DIREITA)



FOTO Nº 08 – VISTA DOS LOTES 04 E 05 DA QUADRA 19



VI – Fundamentação

A seguir serão apresentados fundamentos e conceitos técnicos para compreensão da metodologia descrita no item III.

VI.1 – Metodologia Adotada

De acordo com NBR 14653 AVALIAÇÃO DE BENS PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, para avaliar o valor de venda dos imóveis será adotado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", através de elementos comparativos caracterizados por imóveis semelhantes ao avaliando, ofertados para venda ou efetivamente transacionados no mercado imobiliário da região. Para o cálculo do valor unitário será utilizado o software Avalurb.

VI.1.1 – Tratamento por Fatores

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados sete elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos foi adotado o fator oferta, localização e topografia.



VI.1.1.1 – Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, e à adequação ao meio.

VI.1.1.2 – Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e demais normas e trabalhos pertinentes.

VI.1.1.2.1 – Fator Oferta

Conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado um deságio de 10 % no valor das ofertas a fim de compensar a normal elasticidade dos valores dos imóveis à venda no livre mercado imobiliário.



10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.



VI.1.1.2.2 – Fator Localização

Para transposição da parcela do valor referente ao terreno, será empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais publicadas pela Prefeitura de Atibaia/SP, sendo o IF do imóvel avaliando igual a 400,00.

032 – RESIDENCIAL FAZENDA DO PORTO (Q. 19)	400,00
--	--------

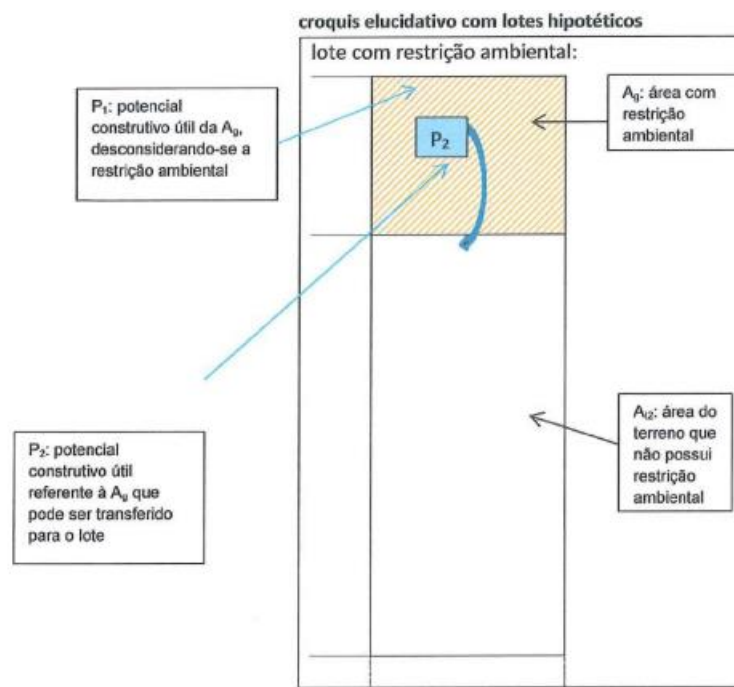
VI.1.4.3 – Fator Topografia

Serão adotados os fatores corretivos genéricos publicados pelo IBAPE/SP, sendo a topografia do imóvel avaliando considerada como declive de 10 até 20% (= abaixo nível da rua 2,50m até 4,00m).

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

VI.1.2 – Área Equivalente

Conforme preceituado pela norma CAJUFA, os imóveis que possuam APP/Proteção de cunho ambiental, deverão obedecer às recomendações abaixo.



Os lotes com área ambiental restritiva, deverão ser avaliados utilizando-se o conceito de área equivalente, calculada conforme abaixo:

» se $0,80 \times (P_2/P_1) > 0,10$

- $A_{eq} = A_{t2} + 0,80 \times (P_2 / P_1) \times A_g$

» se $0,80 \times (P_2/P_1) \leq 0,10$

- $A_{eq} = A_{t2} + 0,10 \times A_g$

A_{eq} : área equivalente do lote, considerando-se a restrição ambiental.

A_{t2} : área do lote, desconsiderando-se a área com restrição ambiental.

A_g : área com restrição ambiental.

P_1 : potencial construtivo útil da A_g , desconsiderando-se a restrição ambiental.

P_2 : potencial construtivo útil referente à A_g , que pode ser transferido para o lote.

$$AEQ_{MAT 101.154} = 567,19 + 0,10 \times 293,27 = 598,31 \text{ m}^2$$

$$AEQ_{MAT 98.779} = 539,69 + 0,10 \times 311,23 = 569,01 \text{ m}^2$$



VII – Pesquisa e Determinação dos Valores

VII.1 – Amostras

Amostra 1



Terreno · 927m²

Venda R\$ 850.000
Condomínio R\$ 985 · IPTU R\$ 440

Contate o anunciante

Email

TERRENO NO CONDOMINIO PORTO ATIBAIA

Localização Condomínio Porto Atibaia
Índice Fiscal 400,00
Área do Terreno 927,00 m²
Topografia Active até 20%
Valor da Oferta R\$ 850.000,00
Fonte Galeb Imóveis (11) 98495-3322
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-condominio-porto-atibaia-2982919543.html>



Amostra 2

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Porto Atibaia

Lote/Terreno à Venda, 800 m² por R\$ 650.000 COD. TE1719

Condomínio Porto Atibaia, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

800m² Não informado Não informado 0 vagas

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 650.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
TRIONALIS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Localização Condomínio Porto Atibaia
Índice Fiscal 400,00
Área do Terreno 800,00 m²
Topografia Declive acima de 20%
Valor da Oferta R\$ 650.000,00
Fonte Trionalis Consultoria Imobiliária (11) 4411-2007
[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-porto-atibaia-bairros-atibaia-800m2-venda-R\\$650000-id-2718700150/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-porto-atibaia-bairros-atibaia-800m2-venda-R$650000-id-2718700150/)



Amostra 3

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Porto Atibaia / Avenida dos Cardeais

Lote/Terreno à Venda, 936 m² por R\$ 750.000 COD. TE0050

Avenida dos Cardeais - Condomínio Porto Atibaia, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

936m² Não informado Não informado 0 vagas

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

COMPRA
R\$ 750.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Green Valley Imobiliária

Localização Condomínio Porto Atibaia
Índice Fiscal 400,00
Área do Terreno 936,00 m²
Topografia Aclive acima de 20%
Valor da Oferta R\$ 750.000,00
Fonte Green Valley Imobiliária (11) 97969-8369
[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-porto-atibaia-bairros-atibaia-936m2-venda-R\\$750000-id-2705416525/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-porto-atibaia-bairros-atibaia-936m2-venda-R$750000-id-2705416525/)



Amostra 4

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Porto Atibaia / Rua das Goiabeiras

Lote/Terreno à Venda, 858 m² por R\$ 910.000 COD. 7593_2-2867798

Rua das Goiabeiras - Condomínio Porto Atibaia, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

858m² Não informado Não informado 0 vagas

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

COMPRA
R\$ 910.000

Condomínio R\$ 620
IPTU R\$ 200

ANUNCIANTE
Flório Imóveis

Localização Condomínio Porto Atibaia
Índice Fiscal 400,00
Área do Terreno 858,00 m²
Topografia Aclive até 20%
Valor da Oferta R\$ 910.000,00
Fonte Flório Imóveis (11) 3402-2440
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-porto-atibaia-bairros-atibaia-858m2-venda-RS910000-id-2703074406/>



Amostra 5



4 fotos

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Condomínio Porto Atibaia / Rua das Samambaias

Lote/Terreno à Venda, 800 m² por R\$ 950.000 COD. TE0010

Rua das Samambaias - Condomínio Porto Atibaia, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

800m² Não informado Não informado 0 vagas

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Topografia Plana, bem localizado
Condomínio com infraestrutura completa em lazer

COMPRA
R\$ 950.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

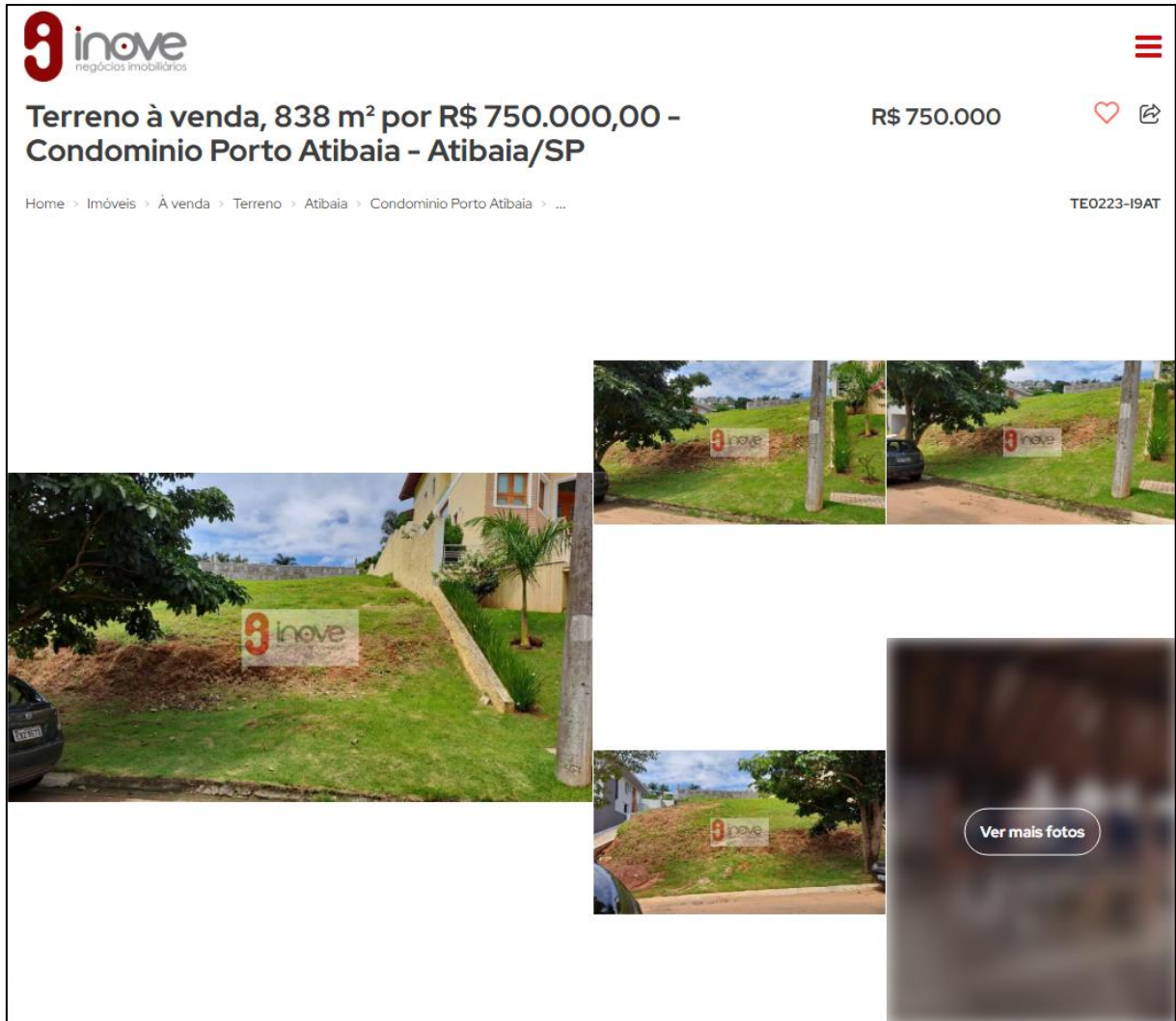
ANUNCIANTE
Skell Cazelato

Localização Condomínio Porto Atibaia
Índice Fiscal 400,00
Área do Terreno 800,00 m²
Topografia Plano
Valor da Oferta R\$ 950.000,00
Fonte Skell Cazelato (11) 95077-0077

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-porto-atibaia-bairros-atibaia-800m2-venda-R\\$950000-id-2533423431/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-porto-atibaia-bairros-atibaia-800m2-venda-R$950000-id-2533423431/)



Amostra 6



Localização Condomínio Porto Atibaia
Índice Fiscal 400,00
Área do Terreno 838,00 m²
Topografia Active até 20%
Valor da Oferta R\$ 750.000,00
Fonte Inove Negócios Imobiliários (11) 94237-4646
<https://www.inoveatibaia.com.br/imovel/terreno-atibaia-838-m/TE0223-I9AT?from=sale>



Amostra 7



Venda
R\$ 960.000,00

- > Código do Imóvel - tr-709
- > Atibaia/SP
- > Porto Atibaia
- > Transação - Venda
- > Terreno em condomínio

Porto Atibaia
Lindo terreno em condomínio de alto padrão, com excelente topografia em declive e belíssima vista. Medindo 25m de frente por 32m nas laterais. Poderá ser vendido juntamente com o terreno ao lado.
Verificar Referência tr-662.
Rodovia(s) próxima(s): Rodovia D. Pedro I

Localização Condomínio Porto Atibaia
Índice Fiscal 400,00
Área do Terreno 800,00 m²
Topografia Declive 5% até 10%
Valor da Oferta R\$ 960.000,00
Fonte Mançano Imóveis (11) 99687-8893
<https://www.mancanoimoveis.com.br/detalhes-do-imovel/?Terreno-em-condominio-Porto-Atibaia-Atibaia/SP@2578>



VII.2 – Cálculo dos Valores

Marcos Eduardo Bigatto		1/8
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO		

1) Ident: 1007413-97.2023

Tipo: Laudo completo

Solicitante: 1 Vara Cível de Atibaia

Lograd.: Rua dos Canários

Nº: 0

Complemento: Lote 4

Bairro: Guaxinduba

Cidade: Atibaia

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + + (F(k) - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	850.000,00	927,00	916,94	0,90	1,00	0,88	726,21
2	650.000,00	800,00	812,50	0,90	1,00	1,14	833,63
3	750.000,00	936,00	801,28	0,90	1,00	0,94	677,88
4	910.000,00	858,00	1.060,61	0,90	1,00	0,88	840,00
5	950.000,00	800,00	1.187,50	0,90	1,00	0,80	855,00
6	750.000,00	838,00	894,99	0,90	1,00	0,88	708,83
7	960.000,00	800,00	1.200,00	0,90	1,00	0,88	950,40

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Topografia



Marcos Eduardo Bigatto

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	677,88
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	950,40
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	5.591,95
Amplitude total (R\$/m2):	272,52
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	68,13
Média aritmética (R\$/m2):	798,85
Mediana (R\$/m2):	833,63
Desvio médio (R\$/m2):	81,035101
Desvio padrão (R\$/m2):	97,497882
Variância (R\$/m2) ^ 2:	9.505,836951

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 = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

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.



Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))^2 / N)] / (N-1)$

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") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2407

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5544

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 (%) = $(Desvio Padrão / Média) \times 100$

CV = Coeficiente de Variação (%) = 12,20



Marcos Eduardo Bigatto

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,44

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 745,79

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 798,85

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 851,92

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 6,64

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 6,64

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 679,02

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 798,85

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 918,68

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 598,31

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 798,85

VALOR TOTAL (R\$) = 477.959,94

quatrocentos e setenta e sete mil, novecentos e cinquenta e nove reais e noventa e quatro centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



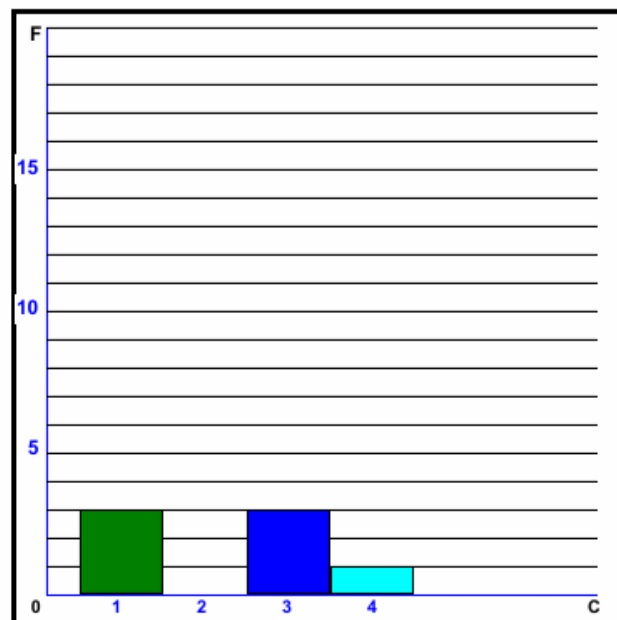
Marcos Eduardo Bigatto

5/8

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	677,88	746,01	3
2	746,01	814,14	0
3	814,14	882,27	3
4	882,27	950,40	1

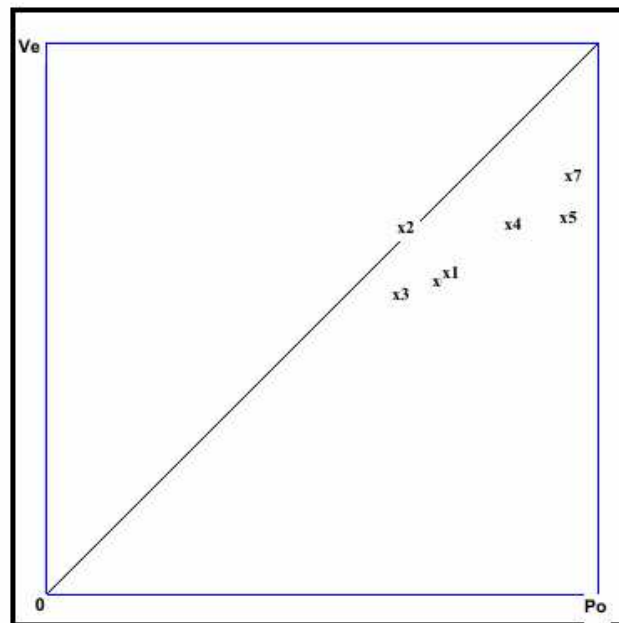


Marcos Eduardo Bigatto

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	916,94	726,21	0,79
2 -	812,50	833,63	1,03
3 -	801,28	677,88	0,85
4 -	1.060,61	840,00	0,79
5 -	1.187,50	855,00	0,72
6 -	894,99	708,83	0,79
7 -	1.200,00	950,40	0,79

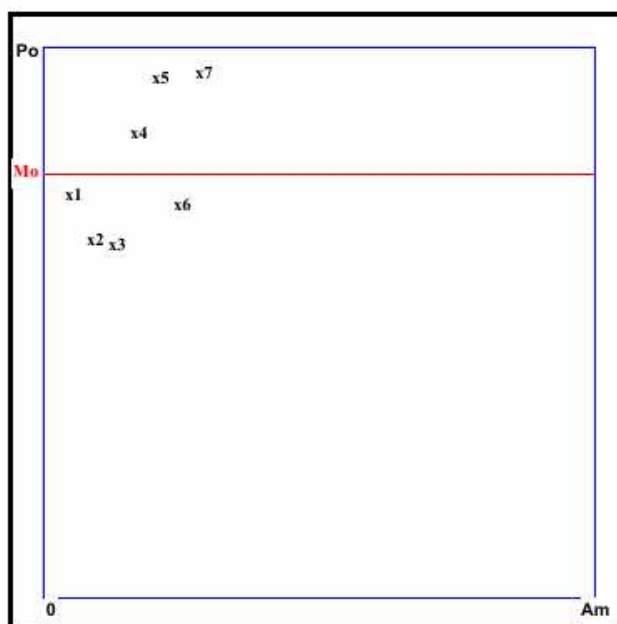


Marcos Eduardo Bigatto

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 981,97

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m²)	Do(R\$/m²)	Do(%)
1 -	916,94	65,037	6,62
2 -	812,50	169,473	17,26
3 -	801,28	180,691	18,40
4 -	1.060,61	78,633	8,01
5 -	1.187,50	205,527	20,93
6 -	894,99	86,985	8,86
7 -	1.200,00	218,027	22,20

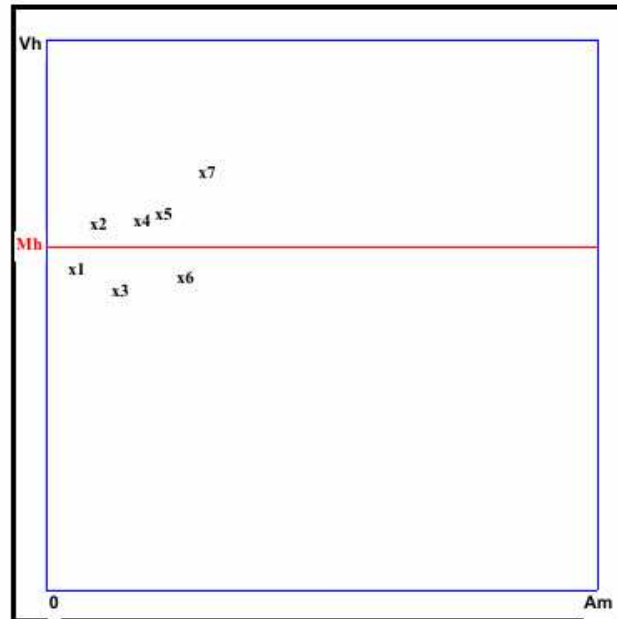


Marcos Eduardo Bigatto

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 798,85

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m²)	Dh(R\$/m²)	Dh(%)
1 -	726,21	72,637	9,09
2 -	833,63	34,774	4,35
3 -	677,88	120,966	15,14
4 -	840,00	41,149	5,15
5 -	855,00	56,149	7,03
6 -	708,83	90,020	11,27
7 -	950,40	151,549	18,97

Data: 04/06/2024

Marcos E. Bigatto
Engenheiro Civil



Marcos Eduardo Bigatto

1/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: 1007413-97.2023

Tipo: Laudo completo

Solicitante: 1 Vara Cível de Atibaia

Lograd.: Rua dos Canários

Nº: 0

Complemento: Lote 5

Bairro: Guaxinduba

Cidade: Atibaia

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + + (F(k) - 1)]\}$, onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	850.000,00	927,00	916,94	0,90	1,00	0,88	726,21
2	650.000,00	800,00	812,50	0,90	1,00	1,14	833,63
3	750.000,00	936,00	801,28	0,90	1,00	0,94	677,88
4	910.000,00	858,00	1.060,61	0,90	1,00	0,88	840,00
5	950.000,00	800,00	1.187,50	0,90	1,00	0,80	855,00
6	750.000,00	838,00	894,99	0,90	1,00	0,88	708,83
7	960.000,00	800,00	1.200,00	0,90	1,00	0,88	950,40

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Topografia



Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	677,88
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	950,40
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	5.591,95
Amplitude total (R\$/m2):	272,52
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	68,13
Média aritmética (R\$/m2):	798,85
Mediana (R\$/m2):	833,63
Desvio médio (R\$/m2):	81,035101
Desvio padrão (R\$/m2):	97,497882
Variância (R\$/m2) ^ 2:	9.505,836951

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 = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

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.



Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) **Desvio Médio** = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) **Variância** = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))^2 / N)] / (N-1)$

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") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2407

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5544

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.

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 12,20



Marcos Eduardo Bigatto

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,44$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 745,79$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 798,85$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 851,92$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 6,64$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 6,64$$

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

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

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2)} = 679,02$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 798,85$$

$$\text{LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2)} = 918,68$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 569,01$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 798,85$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 454.553,64$$

quatrocentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e cinquenta e três reais e sessenta e quatro centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



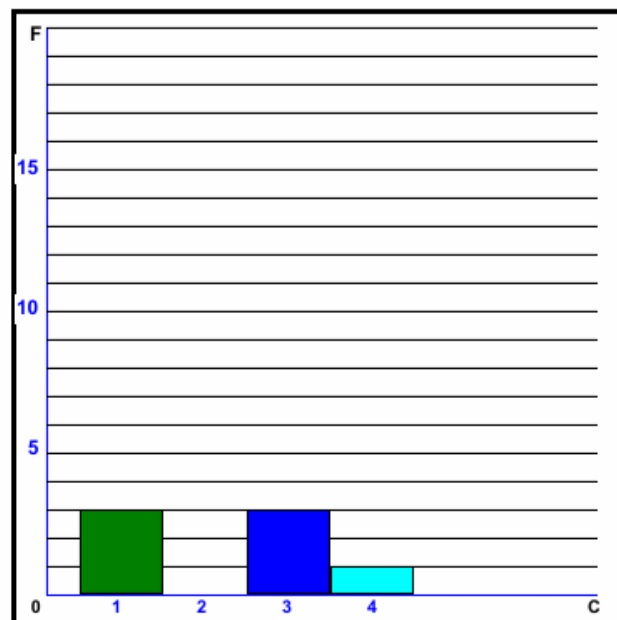
Marcos Eduardo Bigatto

5/8

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	677,88	746,01	3
2	746,01	814,14	0
3	814,14	882,27	3
4	882,27	950,40	1

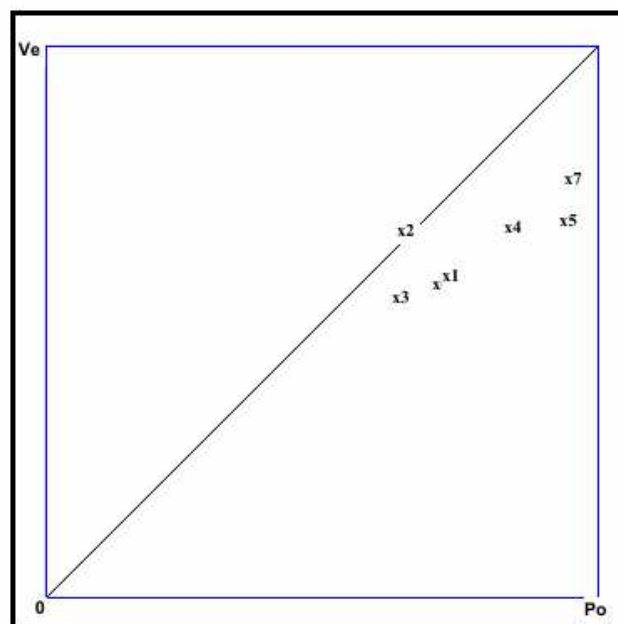


Marcos Eduardo Bigatto

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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



Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	916,94	726,21	0,79
2 -	812,50	833,63	1,03
3 -	801,28	677,88	0,85
4 -	1.060,61	840,00	0,79
5 -	1.187,50	855,00	0,72
6 -	894,99	708,83	0,79
7 -	1.200,00	950,40	0,79

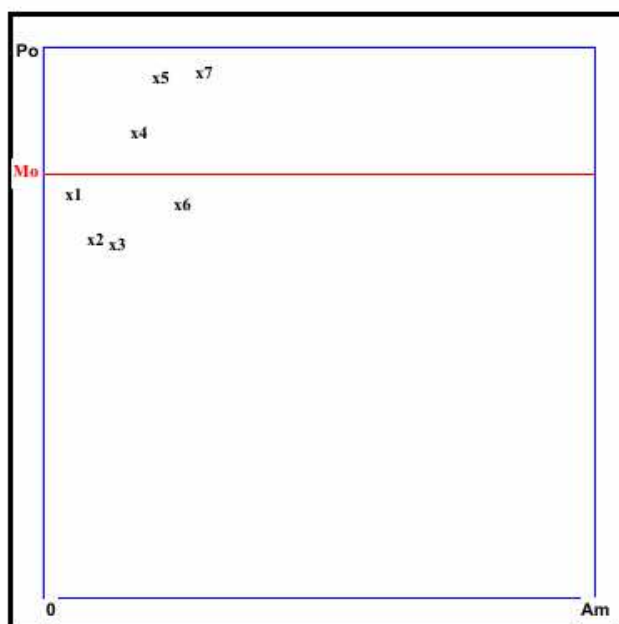


Marcos Eduardo Bigatto

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 981,97

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	916,94	65,037	6,62
2 -	812,50	169,473	17,26
3 -	801,28	180,691	18,40
4 -	1.060,61	78,633	8,01
5 -	1.187,50	205,527	20,93
6 -	894,99	86,985	8,86
7 -	1.200,00	218,027	22,20

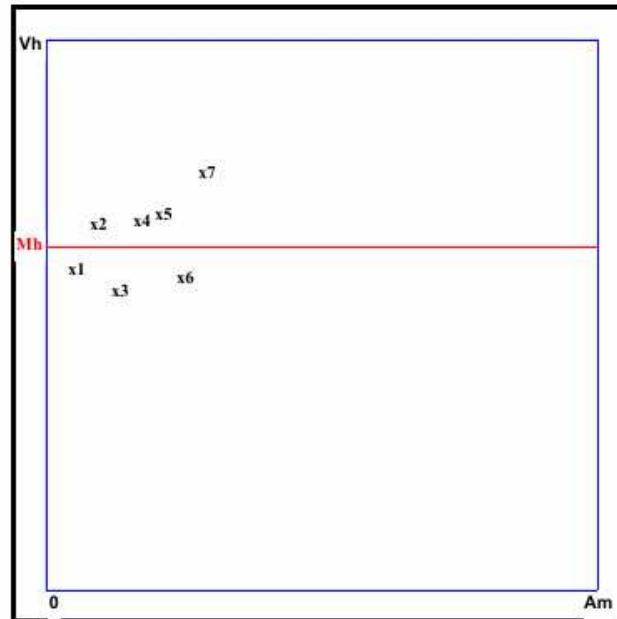


Marcos Eduardo Bigatto

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 798,85

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m²)	Dh(R\$/m²)	Dh(%)
1 -	726,21	72,637	9,09
2 -	833,63	34,774	4,35
3 -	677,88	120,966	15,14
4 -	840,00	41,149	5,15
5 -	855,00	56,149	7,03
6 -	708,83	90,020	11,27
7 -	950,40	151,549	18,97

Data: 04/06/2024

Marcos E. Bigatto
Engenheiro Civil



VII.3 – Valor Unitário

Após a devida homogeneização da amostra, validação estatística, obteve-se a classificação de **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, para a data base da avaliação, resultando o valor unitário em R\$ 798,85/m².

VII.4 – Valores dos Imóveis

Os valores dos imóveis são obtidos pela multiplicação direta de suas áreas equivalentes pelo valor unitário obtido na pesquisa.

$$V_{MAT 101.154} = 598,31 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 798,85/\text{m}^2 = \text{R\$ } 477.959,94$$

$$V_{MAT 98.779} = 569,01 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 798,85/\text{m}^2 = \text{R\$ } 454.553,64$$

VII.4.1 – Especificação da Avaliação (Fundamentação)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	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

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



VIII – Conclusão

Diante do todo exposto, conclui-se que os valores de mercado dos imóveis matriculados no CRI de Atibaia sob o nº 101.154 e nº 98.779, descritos nos termos dos Autos nº 1007413-97.2023.8.26.0048, em curso na 1ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, são, em números redondos:

Valor do Imóvel

Matricula nº 101.154 – CRI de Atibaia/SP

R\$ 478.000,00

(Quatrocentos e Setenta e Oito Mil Reais)

- Junho/2024 -

Valor do Imóvel

Matricula nº 98.779 – CRI de Atibaia/SP

R\$ 455.000,00

(Quatrocentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)

- Junho/2024 -



IX – Quesitos dos Requeridos

1) Quantos lotes serão os avaliandos?

Resposta: Dois lotes.

2) Quais dimensões destes lotes avaliandos?

Resposta: As dimensões dos lotes avaliandos, são: 878,42 m² e 832,96 m².

3) Qual valor de venda do metro quadrado, que está sendo praticado dentro do loteamento?

Resposta: Favor reportar-se ao item VII.1 do presente laudo de avaliação, onde constam as amostras encontradas na pesquisa de mercado.

4) O lote avaliando tem as mesmas características do lote avaliado? Caso contrário, quais características são diferentes? Como Poço, cerca de arame, muro, aclave, declive, etc.

Resposta: As características dos lotes avaliandos que impactam no seu valor de mercado, em relação aos elementos comparativos, foram devidamente tratadas conforme determinam as normas técnicas.



X – Quesitos da Requerente

1) Os lotes estão localizados abaixo do nível da rua?

Resposta: Parcialmente, sim.

2) Tendo seu nível construtivo abaixo do nível da via pública, o fluxo pluvial é direcionado para os imóveis quando ocorre pluviometria considerável?

Resposta: Com o terreno nu (sem aterro e construções), sim.

3) Como se caracterizam as condições topográficas dos lotes em questão?

Resposta: A topografia dos imóveis avaliados podem ser consideradas em declive de 10 até 20% (= abaixo nível da rua 2,50m até 4,00m).

4) Qual é a inclinação e orientação do terreno onde os lotes estão situados?

Resposta: Tais condições não influenciam na avaliação.

5) Há registros históricos de eventos climáticos, como chuvas intensas, que possam ter influenciado nas condições atuais dos lotes?

Resposta: Com o terreno nu (sem aterro e construções), sim.



6) As fotos demonstram que os lotes possuem sérios problemas com chuvas. Existe a necessidade de realização de obras ou intervenções específicas para mitigar os problemas identificados?

Resposta: Segundo relatado pelo proprietário do imóvel vizinho (lote 3, já edificado), a via para qual os terrenos fazem frente não apresenta problemas de drenagem/escoamento de águas de chuvas, e a sua propriedade após execução de aterro e construções, não possui problemas com chuvas.

7) Quais os custos aproximados para realização das obras necessárias?

Resposta: O custo das obras necessárias já está implícito no fator topografia, que desconta 25% do valor do terreno em relação a um lote plano.

8) Quais são as causas prováveis das inundações nos lotes durante períodos de chuva?

Resposta: A topografia dos terrenos.

9) Qual o tamanho da área edificante dos lotes? As restrições existentes prejudicam a construção?

Resposta: Favor reportar-se ao item VI.1.2 do presente laudo. As restrições de área non aedificandi prejudicam o potencial construtivo dos lotes, o que foi devidamente considerado.



10) Considerando a legislação vigente, quais são as diretrizes para regularização das condições dos lotes?

Resposta: As diretrizes são as mesmas dos elementos comparativos (com exceção das áreas non aedificandi, portanto, nada a acrescentar nos cálculos avaliatórios.

11) Como as características negativas acima referidas impactam no valor do metro quadrado dos lotes?

Resposta: Tanto a topografia relativamente desfavorável, como a área non aedificandi, foram consideradas nos cálculos avaliatórios.



XI – Encerramento

Consta, o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, de **45** (quarenta e cinco) folhas digitadas, vindo esta última datada e assinada via certificado digital por este Perito Judicial, mais os seguintes anexos:

ANEXO I – FICHAS CADASTRAIS DOS IMOVEIS

Desde já, este signatário se coloca ao inteiro dispor desse M.M. juízo para dirimir quaisquer dúvidas sobre o trabalho apresentado ou efetuar complementações necessárias.

Termos em que,

P. deferimento.

Atibaia, 05 de junho de 2.024.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA/SP 5061053150**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho



ANEXO I – FICHAS CADASTRAIS



	PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA	2024 04/06/2024 10:06
---	--	--

FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO			
Inscrição	21.032.004.00-0113572		
Inscrição			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO			
Logradouro:	RUA DOS CANARIOS		Nº: 0
Complemento	Cond. /		
Quadra:	19	Lote:04	Loteamento: RESIDENCIAL FAZENDA DO PORTO
Bairro:	GUAXINDUVA		CEP: 12945-847
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA			
Logradouro:	RUA AZEVEDO SOARES		Nº: 1826
Complemento	AP 21 BL 3		Bairro: VILA GOMES CARDIM
Município:	SAO PAULO		UF: SP
CEP: 03322-001			
PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO/POSSUIDOR			
Proprietário:	CONTERSIL S/A ADMINISTRACAO DE BENS IMOVEIS		
CNPJ/CPF:	43.440.361/0001-61	RG:	
Compromissário / Possuidor:	SERGIO MASSAO KOTI		
CNPJ/CPF:	134.728.678-09	RG:	16.779.442-5
Responsáveis:	RG:	CPF/CNPJ:	TIPO:
CONTERSIL S/A ADMINISTRACAO DE BENS IMOVEIS	43.440.361/0001-61	PROPRIETÁRIO	
MARCIA REGINA MINER CANEDO KOTI	26.583.425-9	173.217.928-03	CO-COMPROMISSARIO
SERGIO MASSAO KOTI	16.779.442-5	134.728.678-09	COMPROMISSARIO
TERRENO			
Área M²	Área Comum M²	Área Global M²	Fator Prof.
878,42	878,42	878,42	0,9543
Testada	Valor M²		Matricula
TESTADA PRINCIPAL 20,00	555,98		101154 R3
VALOR BASE DE CALCULO (70%)			
Exercício: 2024			
Valor Venal Terreno: 326.246,89			
Valor Venal Excedente: 0,00			
Valor Venal da Área Comum do Terreno: 0,00			
Valor Venal Construção: 0,00			
Valor Venal Construção Área Comum: 0,00			
Valor Venal Total: 326.246,89			
VALOR VENAL ATUALIZADO			
Exercício: 2024			
Valor Venal Terreno: 466.066,98			
Valor Venal Excedente: 0,00			
Valor Venal da Área Comum do Terreno: 0,00			
Valor Venal Construção: 0,00			
Valor Venal Construção Área Comum: 0,00			
Valor Venal Total: 466.066,98			



	PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA	2024 04/06/2024 10:06
---	--	--

FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO						
Inscrição 21.032.005.00-0113573			Inscrição			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO						
Logradouro:	RUA DOS CANARIOS			Nº:		0
Complemento				Cond. /		
Quadra:	19	Lote:	05	Loteamento:		RESIDENCIAL FAZENDA DO PORTO
Bairro:	GUAXINDUVA			CEP:		12945-847
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA						
Logradouro:	RUA AZEVEDO SOARES			Nº:		1826
Complemento	AP 21 BL 3			Bairro:		VILA GOMES CARDIM
Município:	SÃO PAULO			UF:		SP
				CEP:		03322-001
PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO/POSSUIDOR						
Proprietário:	CONTERSIL S/A ADMINISTRACAO DE BENS IMOVEIS					
CNPJ/CPF:	43.440.361/0001-61		RG:			
Compromissário / Possuidor:	SERGIO MASSAO KOTI					
CNPJ/CPF:	134.728.678-09		RG:		16.779.442-5	
Responsáveis:			RG:		CPF/CNPJ:	TIPO:
CONTERSIL S/A ADMINISTRACAO DE BENS IMOVEIS			43.440.361/0001-61		PROPRIETÁRIO	
MARCIA REGINA MINER CANEDO KOTI			26.583.425-9		173.217.928-03	
SERGIO MASSAO KOTI			16.779.442-5		134.728.678-09	
TERRENO						
Área M²	Área Comum M²	Área Global M²	Fator Prof.	Testada	Valor M²	Matricula
832,96	832,96	832,96	0,9800	TESTADA PRINCIPAL 20,00	555,98	98779 R7
VALOR BASE DE CALCULO (70%)						
Exercício:			2024			
Valor Venal Terreno:			317.694,33			
Valor Venal Excedente:			0,00			
Valor Venal da Área Comum do Terreno:			0,00			
Valor Venal Construção:			0,00			
Valor Venal Construção Área Comum:			0,00			
Valor Venal Total:			317.694,33			
VALOR VENAL ATUALIZADO						
Exercício:			2024			
Valor Venal Terreno:			453.849,04			
Valor Venal Excedente:			0,00			
Valor Venal da Área Comum do Terreno:			0,00			
Valor Venal Construção:			0,00			
Valor Venal Construção Área Comum:			0,00			
Valor Venal Total:			453.849,04			