

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

**LAUDO TÉCNICO
AVALIAÇÃO DE
IMÓVEL**

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

ADRIANO LUIZON, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança, Perito, Professor especialista em Avaliação de imóveis, Periculosidade e Insalubridade, Laudos de Engenharia, LTSE (Laudo Técnico de Segurança e Estabilidade em Edificações), PPRA, MBP (Manual de Boas Práticas), LTA (Laudo Técnico de Avaliação – Vigilância Sanitária), Regularização de Áreas, Projetos, AVCB, Consultor área da Qualidade e Segurança especializado em atendimento à Condomínio em Obras e Manutenção.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

PREFÁCIO

Conforme a Lei 5194/1966, a Resolução nº 218 do CONFEA fixa as atribuições profissionais do engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo nas diversas modalidades e, conforme a Resolução nº 345 do CONFEA, são de atribuição privativa dos engenheiros em suas diversas especialidades, dos arquitetos, dos engenheiros agrônomos, dos geólogos, dos geógrafos e dos meteorologistas, registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, laudo e parecer técnico Artigo 145 do Código de Processo Civil (CPC) Estabelece que os peritos serão escolhidos entre os profissionais de nível universitário devidamente inscritos no órgão de classe competente AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CAMPO DE TRABALHO E ASPECTOS LEGAIS.

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) - A ART é a maneira pela qual são registrados os contratos, escritos e verbais, bem como os desempenhos de cargos e funções técnicas - Criada pela Lei 6496/1977 e regulamentada pela Lei 307 do CONFEA - Preenchimento de um formulário padrão fornecido pelo CREA, onde o profissional declara os dados principais do serviço a ser executado e do contrato firmado entre o profissional e o cliente, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam de atribuição dessas profissões.

1 INTRODUÇÃO

Na década de 50 surgem as primeiras normas de avaliação de imóveis organizadas por entidades públicas e institutos voltados para a engenharia de avaliações.

O primeiro anteprojeto de normas da ABNT data de 1957. Sucedem-se outros, de grande importância, elaborados por institutos que atuam no ramo, mas o assunto ganha relevância na época do grande surto de desapropriações da década de 60, com estudos feitos por comissões de profissionais dedicados a perícias e avaliações judiciais. Outros trabalhos são desenvolvidos com a mesma finalidade nos anos 70.

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Em 1977 surge a primeira norma brasileira para avaliação de imóveis urbanos, a NBR 5676 (NB-502) da ABNT, cuja principal novidade é o estabelecimento de níveis de precisão para as avaliações. Nessa época a ABNT começa a produzir outras normas para avaliações, com a seguinte tipologia: imóveis rurais; unidades padronizadas; máquinas, equipamentos e complexos industriais; glebas urbanizáveis.

Revista em 1989, a norma brasileira para avaliação de imóveis urbanos é registrada no INMETRO como NBR 5676. Nessa oportunidade os níveis de precisão são transformados em níveis de rigor. Segue-se a ela a norma para avaliação de servidões. Paralelamente, alguns institutos, com base na NBR 5676, produzem normas específicas com níveis maiores de detalhamento e respeitando as características de cada região.

A avaliação de um imóvel é etapa fundamental no processo de caracterização do valor. Trata-se de um documento emitido para fins judiciais, garantias bancárias, inventários e partilhas, desapropriações e outros, feito por um perito graduado em engenharia a Lei no 5.194/66 e o artigo 145 do Código de Processo Civil (CPC), que diz ser necessário o diploma universitário para o avaliador, estabelecendo os critérios estabelecidos pela ABNT. É desta avaliação que sairá o preço do imóvel. A avaliação de um imóvel precisa ser feita com cautela e profissionalismo. Somente um especialista saberá avaliar com precisão e imparcialidade. Existem diversos fatores que precisam ser analisados para precificar uma propriedade. O técnico saberá examinar e avaliar os fatores que determinam as condições de um imóvel. Além da infraestrutura, a localização também é fator crucial.

É preciso avaliar as condições da rua: iluminação, asfalto, energia elétrica e distribuição de gás. O comércio, vias de acesso, possibilidade de transportes, opções de lazer e segurança são elementos que valorizam o patrimônio. O tipo (plano, desnível, com declive) e formato do terreno também são pontos estudados.

Por definição ABNT NBR –14653 -1, a engenharia de avaliações: conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros

A Engenharia de Avaliações é uma especialidade da engenharia que reúne um conjunto amplo de conhecimentos na área de engenharia e arquitetura, bem como em outras

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

áreas das ciências sociais, exatas e da natureza, com o objetivo de determinar tecnicamente o valor de um bem, de seus direitos, frutos e custos de reprodução.

A Engenharia de Avaliações não é uma ciência exata, mas sim a arte de estimar os valores de propriedades específicas onde o conhecimento profissional de engenharia e o bom julgamento são condições essenciais.

A Engenharia de Avaliações serve para subsidiar tomadas de decisões a respeito de valores, custos e alternativas de investimentos, envolvendo bens de qualquer natureza, tais como: imóveis, máquinas e equipamentos, automóveis, móveis e utensílios, culturas, jazidas, instalações, empresas, marcas, patentes, softwares, obras de arte, empreendimentos de base imobiliária como shopping centers, hotéis, parques temáticos, cinemas etc. além de seus frutos e direitos.

A Engenharia de Avaliações deve ser praticada por engenheiros, arquitetos, agrônomos, cada um obedecendo a sua habilitação profissional, de acordo com as leis dos Conselhos de Engenharia (CREA) e Arquitetura e Urbanismo (CAU) que detenham os conhecimentos necessários para realização do trabalho avaliatório a ser executado.

As avaliações de bens devem ser realizadas com base em normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira De Normas Técnicas, através da aplicação de metodologia apropriada.

Para emitir um laudo de avaliação de imóvel é fundamental tomar como base a norma NBR 14.653. A Associação Brasileira de Normas Técnicas define os critérios para nortear todo o processo de avaliação – sua aplicação é obrigatória em todos os documentos que definem o valor de bens, de seu produto ou direitos sobre eles.

Os critérios da ABNT são estabelecidos em partes. Cada parte detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para cada categoria de imóvel. Entre as regras para avaliação, estão: classificação da sua natureza; definição da metodologia básica; especificação das avaliações; requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação, além de metodologias, parâmetros e padrões que devem ser considerados nos laudos e pareceres de avaliação de imóveis que indicam os procedimentos específicos para cada tipo de bem a ser avaliado.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Para se buscar um valor real de imóvel, deve-se recorrer a uma avaliação que deve ser de caráter técnico. Várias maneiras conduzem a esse caminho, e a forma mais adequado é através um profissional capacitado tecnicamente que siga as metodologias além de utilizar sua experiência e dados do mercado imobiliário que seguramente é quem parametriza a realidade.

É extremamente essencial que esse profissional seja capacitado para realizar as comparações dos imóveis semelhantes ao avaliado de modo a analisar seus dados e chegar a métricas que sirvam de base para realizar a avaliação.

A avaliação de bens é primordial para que se tenha a certeza do real valor de uma propriedade antes de negociá-la ou servir de parâmetro em decisões.

2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor do Imóvel Cobertura Localizada no Condomínio Sorocotuba localizado na Rua Sorocotuba 53 unidade 91 Morro do Sorocotuba Guarujá SP.

3 CONDOMÍNIO SOROCOTUBA



Sorocotuba - Condomínio residencial envolvido por uma área de preservação ambiental, com acesso à praia privativa através do serviço de beach car ou trilha. O Condomínio

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Sorocotuba é formado por 03 prédios independentes, Sorocotuba I II e III, cada um com sua particularidade, onde o destaque é a Mata Atlântica com árvores nativas centenárias, vegetação única e lindas cachoeiras, onde o morador convive em meio a natureza e ainda desfruta das conveniências proporcionadas pela extensa infraestrutura do condomínio, como segurança 24 horas, portaria, completa área de lazer, serviço de praia, entre outros. Edifício com elevador, Espaço Gourmet, Piscinas (Externo-Fria e Interno-Aquecida), Saunas (Úmida e Seca), Sala de Ginástica, Sala de Jogos, Salão de Festas. Idade desse último bloco em torno de 25 anos.

4 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

5 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - CARACTERÍSTICAS

Trata-se de uma Cobertura Duplex no Condomínio Sorocotuba, localizado entre as praias da Enseada e Pernambuco, no Guarujá – SP, situada no 9º andar ou 13º pavimento possuindo uma área total construída de 605,35 m² sendo 336,69 m² de área útil 214 835 m² de área comum e 53,82 m² de área de garagem para 2 veículos correspondendo lhe uma fração ideal de 3,38% do terreno no Condomínio Sorocotuba III cercado por Mata Atlântica, em zona de preservação, possui 4 suítes com varanda, sala de estar integrada a grande terraço com vista excepcional, piscina e churrasqueira, sala de tv, sala de jantar, elevador com acesso privativo em hall exclusivo e elevador de serviço, cozinha, copa, dependência de empregados e 2 vagas de garagem. O condomínio possui piscina adulto e infantil, piscina aquecida, churrasqueira e forno de pizza equipados, playground, salão de jogos, brinquedoteca, sauna seca, sauna úmida, academia e salão de festas . Praia com acesso restrito, serviço de transporte (beach car), bar, restaurante, guarda sol, cadeiras e segurança privada com segurança 24 horas, com controle de acesso por duas portarias e câmeras de vigilância. Tem um custo em torno de R\$ 4000,00 de condomínio por mês e IPTU em torno de 2100,00.

O apartamento tem uma planta única. Ele é todo projetado no mesmo nível e tem acesso externo ao nível superior onde está localizado a piscina, churrasqueira, deck e área técnica.

O edifício tem em torno 28 anos de construção. O apto apresenta características da época da construção onde foi observado: Logo na entrada pela área de serviço acessa a cozinha que possui armários originais, pedras das bancadas e pias em mármore em tons de marrom claro, móveis usados, elevador de alimentos que atende a churrasqueira no nível superior, lavanderia, dispensa e quarto de empregada com área envidraçada, acessamos um salão amplo onde possui divisões por ambientes através de móveis. Possui piso em placas de pedra clara que apresentam necessidade de manutenção, paredes em pintura PVA branca, janelas e caixilhos em alumínio marrom com tela de proteção luminárias antigas com lâmpadas E27 e teto com forração de madeira envernizado que apresenta pontos de infiltração, onde na sala de estar tem pontos de infiltração em atividade. Ainda esse ambiente acessa a área externa na sacada através de porta de correr de alumínio,

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

lavado e vidro e aos outros cômodos do imóvel com outra sala de estar com a saída do hall do elevador e sala de TV. Todas essas paredes mantêm a pinturas em tinta PVA branca e o piso de placas de pedra clara. As tomadas são ainda do padrão antigo. Pela sala de TV acessa um hall com iluminação por domus e possui armários e distribui o acesso aos 4 quartos, sendo 2 para os fundos do prédio e 2 para a frente do prédio. O quarto do lado direito virado para os fundos (lado da montanha) tem uma suíte com louças sanitárias originais da época da construção do apartamento ducha, box com pintura em tinta acrílica na cor ocre e vidro no teto no lado do box. A deslocamento da tinta. O quarto possui armários em madeira envernizado e forração de teto envernizado que acompanha o caimento do telhado. A iluminação é por spots com lâmpadas E27 e tomadas no padrão antigo, possui ar-condicionado modelo split Samsung 9.000 btu e a pintura das paredes é em tinta PVA na cor branca. Esse quarto permite o acesso a uma sacada que é comum ao 2 quarto dos fundos. Essa sacada possuir cerca de 1 metro de largura, tem um guarda corpo mesclado com ferro e alumínio marrom com fechamento em vidro transparente. Há evidências de falta de manutenção preventiva. Há pontos de empossamento de água, entrada de água através do revestimento de pastilha que envolve toda a unidade. Há pontos de estufamento e trinca nos revestimentos. Também há presença de fungos e falta de manutenção em rejuntas. As calhas de captação de água do telhado também apresentam necessidade de manutenção. O segundo quarto dos fundos do imóvel considerado como lado esquerdo, acessado tanto pelo hall como pela sacada também possui armários de madeira envernizada, teto em madeira envernizada, luminárias de spots antigas com lâmpadas E27, paredes pintadas na cor branca com tinta PVA, tem ar-condicionado de gaveta, tomadas no padrão antigo 2 pinos e piso de placas de pedra clara, banheiro suíte com loucas e torneiras da época da construção com box e teto do box em vidro. De volta ao hall central pode se acessar, olhando para frente do imóvel (vista ao mar) a direita um quarto que tem acesso também pela sacada da frente que se comunica com a área social e piso superior. Esse quarto tem uma suíte que possui um domus de iluminação, louças originais, box de vidro tipo “blindex” e paredes pintadas com tinta acrílica, pia de mármore com armário embutido, tudo da época da entrega do imóvel. Há sinais de depreciação nas torneiras e loucas. As tomadas também estão no

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

padrão antigo. O quarto está pintado com tinta PVA branca e o teto tem revestimento de madeira. Apresenta indícios de falha na pintura com marcas de umidade. A iluminação é por luminárias de spot com lâmpadas E27. Possui um ar-condicionado antigo Gree Gold Layer 7000 btu de gaveta instalado em torno de 1,75 metro. Tem armários projetados na cor branca com espelhos nas portas. Há sinais de infiltração e fungos nas paredes. O quarto vizinho (quarta suíte) localizado ao lado direito de olha para o mar, possui as mesmas características construtivas sendo os 4 quartos o mesmo padrão. Possui paredes pintadas em tinta PVA branca, piso de placas de pedra, WC suíte com iluminação em domus pintado em tinta Acrílica na cor bege. Há presença de infiltração com danos na pintura do teto e paredes. As louças e torneiras são originais. Apresentam o sinal de depreciação e necessidade de manutenção. Há uma banheira com equipamentos de hidromassagem e foi verificado que necessita de atualização e manutenção. As barras laterais de apoio têm a presença de ferrugem. As luminárias são antigas. O espelho há presença de desgaste com a perda da nitidez nas bordas por conta do desgaste e tempo uso sujeito a umidade. O armário é embutido com portas de vidro. Tem um ar-condicionado de gaveta Springer modelo minimax 10.000 btu a uma altura em torno de 1.70 m. A porta de acesso à sacada, assim a como a outro quarta é de alumínio marrom e apresenta a necessidade de melhoria na impermeabilização olhando pelo de fora, na sacada comum. Essa sacada percorre toda a frente do apartamento. Possui uma cobertura de madeira que demonstra necessidade de manutenção e reparo com substituições de madeiras e manutenção da calha servida dessa cobertura. É revestida de pedra com a sala. Apresenta necessidade de manutenção com pontos de deslocamento de pastilhas nos muros e da edificação. As calhas apresentam necessidade de manutenção. Lavagem e revisão no rejunte das pastilhas de toda a área externa. Pintura e manutenção no guarda corpo construído em ferro com proteção de alumínio e vidro. Os sistemas de canaletas e ralos demonstram necessidade de manutenção, inclusive com deslocamentos aparentes, além da presença de fungos, indicando sinais de empoçamento e deficiência no caimento superficial. Nessa sacada há o acesso por escada a parte superior. A escada é revestida por pastilhas nas laterais e pedra na base. Não possui corrimão e está configura em dois lances. No final do corredor cercado a frente e

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

lateral olhando de frente ao mar, que necessita de manutenção, está localizado o deck no mesmo nível a piscina acima mais 4 degraus. A piscina é ampla e ocupa cerca de 70 % da área útil. O remanescente possui uma cobertura em madeira com piso em madeira onde descendo mais 3 degraus tem uma pia pequena e churrasqueira que possui um interfone e elevador de alimentos que se comunica com a cozinha. Esse local tem a presença de umidade e infiltração. Também há indícios de desgastes das madeiras com pontos de umidade e deslocamento. O armário de manutenção dos materiais da piscina necessita de manutenção. A iluminação do deck da piscina indica a necessidade de manutenção, assim como o madeiramento do deck que possui além de madeiras desgastadas pelo efeito do tempo, quebradas e soltas.

6 NORMAS E METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

6.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Em primeiro lugar como regra geral, o avaliador terá que verificar a fim a que se destina o estudo, em conformidade ao item 7 da NBR 14.653-2:2011 e o item 8.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011. E é translucido o objeto quanto ao atendimento a solicitação judicial desta lide.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos temporais que influenciam, em cada momento, no resultado do imóvel, até mesmo simplesmente justificado pela depreciação e ações temporais que não param e influenciam sim no resultado da avaliação, convindo sempre que possível, não nos alertamos a um único aspecto, e pelo contrário considerar um MIX, de fatores com o principal objetivo de tocar no limite da assíntota mais próximo ao real.

6.2 NORMAS E LEGISLAÇÃO

A Engenharia de Avaliações experimentou significativa e definitiva evolução a partir do ano de 1989, quando a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos – ABNT NBR 5676/1989 -, teve sua revisão concluída com grandes avanços em relação ao texto anterior, de 1979, com a reformulação de conceitos fundamentais e a concretização do uso da inferência estatística como ferramenta de pesquisa científica, através da qual, os

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

trabalhos passaram a ter uma classificação de “nível rigoroso” e “rigoroso especial”. Os procedimentos utilizando o método cartesiano até aquele momento, norteados por formulações empíricas através de critérios numéricos dedutivos e racionais, pelos chamados “fatores de homogeneização”, não perderam sua utilidade e tiveram uma classificação com grau de rigor dito “normal”. Em 1991 entrou em vigor o Código de Defesa do Consumidor, que, por sua vez, tornou obrigatório o uso das Normas Técnicas Brasileiras (art. 39, inciso VIII).

6.3 PROCEDIMENTOS NORMATIVOS

A ABNT NBR-14.653 - PARTE 2: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, concluída em 2004 e revisada em 2011, traz em seu escopo geral, inicialmente: 2 Referências normativas; 3 Termos e definições; 4 Símbolos e termos abreviados; 5 Classificação dos imóveis urbanos (Quanto ao uso, ao tipo do imóvel e quanto ao agrupamento dos imóveis); 6 Procedimentos de excelência; 7 Atividades básicas (Documentação, Legislação a consultar e Vistoria) itens que devem ser consultados pelo profissional.

Contempla também, itens importantes e que não fazem parte deste curso e que necessitam ser de conhecimento do profissional: 9.3 Método da quantificação de custo; 9.4 Método involutivo; 9.5 Método evolutivo; 11 Procedimentos específicos (Desapropriações, Servidões, Glebas urbanizáveis, Avaliação de aluguéis, Liquidação forçada).

Traz referências importantes no Anexo A (Normativo) Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear (que é específico para este curso e reproduzido no final deste capítulo) e outros anexos que merecem atenção especial quando utilizados outros procedimentos avaliatórios: Anexo B (Normativo) Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores Anexo C (informativo) Recomendações para tratamento de dados por regressão espacial; Anexo D (informativo) Recomendações para a utilização de análise envoltória de dados (envoltória sob dupla ótica) (EDO/DEA); Anexo E (informativo) Recomendações para tratamento por Redes Neurais Artificiais

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Para fins deste curso, são reproduzidos, neste capítulo, itens específicos da referida Normas para aplicação do Tratamento Científico, mediante uso de regressões múltiplas (inferência Estatística), devendo ser alertado da importância de analisar as citadas Normas da ABNT na íntegra.

6.4 AVALIAÇÃO PELO MCDM - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é aquele que define o valor através da comparação com os preços de bens similares, que foram transacionados (vendidos, locados etc.) recentemente, ou estão ofertados. As particularidades dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços deverão ser ponderadas através de ajustes, ou pelo Tratamento por Fatores (Homogeneização) ou através de Tratamento Científico (inferência Estatística).

A aplicação adequada do método comparativo está fundamentada na metodologia da pesquisa científica, que se desenvolve através das seguintes fases:

- 1 - Preparação da pesquisa:
- 2 - Trabalho de campo;
- 3 - Processamento e análise dos dados:
- 4 - Interpretação e explicação dos resultados;
- 5 - Redação do laudo avaliatório.

Portanto, a pesquisa abrange todo o processo avaliatório.

Em meados de 1998 iniciou-se nova revisão e todas as normas foram incorporadas em uma única, ABNT NBR 14653, sob o título geral “Avaliação de bens”. A ABNT NBR 14653 -1 - Procedimentos Gerais desempenha o papel de guia e visa consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

6.5 TRATAMENTO CIENTÍFICO – (item 8.2.1.4.3 ABNT NBR-14.653-2)

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo profissional da engenharia de avaliações, tais como regressão espacial, análise envoltória de dados e redes neurais artificiais, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

6.6 ESPECIFICAÇÕES DA ABNT NBR-14.653-2 Imóveis Urbanos

No item 9 a Norma trata de generalidades onde esclarece:

9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do profissional da engenharia de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

9.1.2 Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados Laudos de Avaliação.

O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo.

Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado

9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1, observando de 9.1 a 9.2.

9.2.1.2 É permitido ao profissional da engenharia de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;

b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;

c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado;

7 CRITÉRIOS DE ELABORAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Lei Federal Nº8.245/91.

O critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no processo.

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

8 INDICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A metodologia utilizada foi a MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) quando necessário dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “*a priori*” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos imóveis e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para o solicitante.

9 ANÁLISE DOCUMENTAL - JURIDICA

Foi realizada a análise em conforme os documentos disponíveis nos autos e evidências coletadas por este perito.

10 DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “Valor de Mercado”:

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

11 COLETAS DE DADOS

11.1 ASPECTOS QUANTITATIVOS

Foi utilizado para a execução deste trabalho dados obtidos através de pesquisas em imobiliárias locais onde foram obtidos os dados com atributos comparáveis aos do bem avaliando, que serão utilizados nesse trabalho.

12 OBTENÇÃO DO VALOR ATUALIZADO

Para a obtenção do valor justo e real do referido imóvel segue em anexo “A” a memória de cálculos estatísticos e sua justificativa que proporcionarão o valor atualizado do referido imóvel.

13 VALOR DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel é de R\$ 2.341.150,20

O valor depreciado é de **R\$ 2.034.459,52** conforme índice de 0,869 Heidecke. Sem considerar a liquidação para venda imediata em torno de 20 a 35% do valor do bem, que pode colocar o valor entre R\$ 1.627.567,61 a R\$ 1.322.398,69.

Não foram descontados os débitos do imóvel.

14 PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

14.1 Limitação e Reserva Técnica do Trabalho

- a- Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

- que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo “AD CORPUS”.
- b- Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concerne a hipoteca, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o bem avaliado e o título de propriedade constante nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre eles, obstem o seu bom uso e depreciam o seu valor de mercado.
 - c- Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.
 - d- Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de parte dos litigantes.
 - e- As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não como parte separadas.
 - f- Este laudo é de uso exclusivo para a tender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública sem a expressa autorização do juízo.

14.2 Princípios Éticos

- a- O laudo apresenta toda as condições limitativas impostas pela sua metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida análise e compatibilização e homogeneização;
- c- O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e respectivas conclusões;

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

- d- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do **CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL**;
- e- Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f- O Perito Avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

15 RELAÇÃO DE PATOLOGIAS OBSERVADAS NO IMÓVEL

A avaliação mercadológica de um imóvel contempla aspectos subjetivos e por isso exige mais do que números e cálculos matemáticos. Requer do avaliador sensibilidade aguçada e uma apurada percepção de mercado, que lhe possibilite fazer um laudo bem fundamentado, com argumentações e provas convincentes. Isso inclui, por exemplo, fotos internas e do entorno, além de imagens aéreas que proporcionem aos interessados um perfeito entendimento das peculiaridades e circunstâncias que envolvem o imóvel.

Ao se considerar uma Avaliação de imóvel tem-se a expectativa de se obter o resultado mais próximo ao valor desejado, quando não ao valor de mercado.

Segundo o Engenheiro *Leo Saraiva Caldas* Ex-Presidente e atual Conselheiro do IBAPE/SC, Conselheiro Titular na Câmara de Engenharia Civil do CREA/SC, Ex-Presidente da ABRAPE e Conselheiro Permanente do IBAPE Nacional, O termo valor tem vários significados. Alguns subjetivos e outros objetivos. Nós, avaliadores, cuidamos de avaliar bens reais, de natureza tanto tangível como intangível, mas que podem ser mensurados quanto ao valor que possuem. Quando avaliamos direitos, entes não físicos, sabemos que ainda assim eles possuem uma grandeza definida por uma medida de valor. Assim, o conceito de valor ditado mais adiante é referido aos entes tangíveis ou não, passíveis de medição de valor. Essa medição se baseia em uma escala ditada pelo mercado de trocas do bem que se está avaliando. E o valor procurado se chama, no caso, de valor de mercado. Para medir o valor de mercado de um bem, buscamos a comparação com os valores conhecidos de outros similares, o que se chama de método comparativo.

Logo, o conceito de valor de mercado na forma como é empregado em engenharia de avaliações, pode ser definido sinteticamente como: “Valor de mercado é a medida de um bem expressa em unidade monetária e que resulta sempre de uma estatística feita com os dados de informações

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

sobre os preços praticados na venda e ou oferta de bens similares no mesmo mercado naquele momento.”

É uma medida, é um dado numérico que possibilita a comparação entre bens similares.

Esse valor exprime uma grandeza peculiar do bem. É a medida que o mercado lhe impõe como referência para uma eventual oportunidade de compra ou de venda através de uma escala de unidade monetária.

Não menos importante para trazer o valor dentro da realidade de mercado temos que observar a influência das patologias existentes. Dentro desse conceito o Engenheiro Civil José Tarciso Doubek Lopes editou um trabalho interessante que disponibiliza diversas formas e alternativas para realizar uma depreciação justa. De acordo com o Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP tem-se que depreciação é a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade. Também pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina. No caso de imóvel, as depreciações das construções existentes no mesmo ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e, portanto, de valor. Suas causas podem ser de ordem física e funcional. Depreciação De Ordem Física é a decorrente do desgaste das várias partes que constituem a edificação. Depreciação De Ordem Funcional pode ser decorrente de 3 fatores:

INADEQUAÇÃO – Devida à falha de projeto ou na execução.

SUPERAÇÃO – Devida ao aparecimento de novas técnicas construtivas ou materiais.

ANULAÇÃO – Inadaptação a fins diferentes para os quais foi concebido.

Podemos considerar a Idade Aparente IA como aquela atribuída pelo avaliador tendo em vista as características visuais de projeto e conservação, atribuídas pela sua experiência profissional.

Não existem métodos ou critérios técnicos para a fixação e determinação da idade aparente.

Todavia, existe para orientação do avaliador um parâmetro, que é a idade real da construção, esta geralmente contada a partir da concessão do “Habite-se” expedido pelos órgãos públicos.

Assim, para benfeitorias bem tratadas, conservadas ou mesmo reformadas, a idade aparente será menor que a idade real e, inversamente, ocorrendo falta de tratos, a idade aparente será maior que a real. Alguns fatores contribuem para que a idade aparente seja sempre menor do que a idade real são:

- Manutenção de boa qualidade, com mão de obra qualificada;
- Pinturas constantes;
- Reformas parciais e totais.

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Vê-se que a atribuição de idade aparente é muito subjetiva, motivo pelo qual não é utilizado atualmente para cálculo de depreciação.

Dessa forma utilizaremos o MÉTODO DE HEIDECKE. Este método leva em consideração o estado de conservação da benfeitoria.

Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada se deprecia de modo regular, enquanto outra mal-conservada deprecia-se mais rapidamente.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro ao lado, proveniente do estudo de Heidecke conforme a tabela:

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

É importante notar que as características relativas aos estados de conservação acima reproduzidos devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das **observações colhidas em vistoria**.

Então temos:

F – Necessitando de reparos simples e importante. Dp = 33,20%

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Pela tabela, verifica-se que a benfeitoria avalianda está entre o estado “c” (Requer reparos pequenos; Intermediário = 8,09%) e o estado “g” (Requer reparações simples; Regular = 18,10%). A média destes estados é de:

$$\text{Média} = (8,09 + 18,10)/2 = 13,10\%$$

$$Kd = 1 - 0,131 = \mathbf{0,869} \text{ (coeficiente adotado para calcular a Depreciação.)}$$

Valor Apurado de mercado:

$$VF = VM \times kd$$

$$VF = 2.341.150,20 \times 0,869$$

$$VF = 2.035.459,52$$

16 PATOLOGIAS OBSERVADAS

Durante a vistoria foram observadas as seguintes patologias através do MVV- Método de Vistoria Visual. Para uma análise mais profunda deve ser realizada por uma equipe multifuncional e com equipamentos específicos. Não foram testados sistemas hidráulicos, de bombas, elétricos, nem realizados testes de percussão.

- 1- Manutenção nas portas dos armários e bancadas da cozinha;
- 2- Pisos da sala com trincas e necessidade tratamento superficial;
- 3- Paredes da sala com necessidade de reparos na pintura e pintura nova
- 4- Indício de infiltração no teto da sala
- 5- Necessidade pintura no forro da sala;
- 6- Atualização das luminárias;
- 7- Alteração das tomadas geral de todo o apto pelo padrão moderno;
- 8- Redes de proteção com indicação de vencidas (5 anos);
- 9- Saneamento de infiltração nos banheiros;
- 10- Aplicação de impermeabilizante e repintura;
- 11- Substituição de louças desgastadas pela influência do tempo;
- 12- Vazamento no box;
- 13- Sacada externa dos fundos com incidência de infiltração

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

- 14- Repintura nos guarda corpos;
- 15- Realizar teste de percussão nas pastilhas, substituir as indicadas
- 16- Realizar hidrojateamento com a utilização de produto biodegradável para remoção de fungos;
- 17- Reposição de pastilhas faltantes;
- 18- Consertar calhas com vazamento
- 19- Rejunte na fachada externa;
- 20- Substituição de pisos trincados
- 21- Revitalização com impermeabilização dos rejuntos do piso;
- 22- Instalação adequada de drenos de ar-condicionado;
- 23- Adequar a elétrica do ar-condicionado;
- 24- Repor os espelhos da elétrica faltantes;
- 25- Os aparelhos de ar-condicionado indicam necessidade de limpeza e manutenção
- 26- Tratar as trincas nos quartos,
- 27- Remover os mofos e fungos com tratamento;
- 28- Refazer as pinturas nos quartos;
- 29- Tratar a madeira do teto e repintar os tetos com verniz;
- 30- Instalar spots de luz faltantes;
- 31- Substituir a banheira que está com pontos de trincas e remoção da sua camada de recobrimento;
- 32- Verificar as bombas e motores;
- 33- Substituir os suportes de acessibilidade;
- 34- Substituir o varal do banheiro
- 35- Verificar a vedação e a esquadria do banheiro que não está abrindo corretamente;
- 36- Substituir as torneiras e registro do banheiro que apresentam descaracterização da cor original;
- 37- Substituir o espelho do banheiro da suíte que possui a hidromassagem;
- 38- Realizar a manutenção na luminária do banheiro. Indicação de entrada de água com a presença do mofo;
- 39- Na fachada da frente do imóvel olhando de frente ao mar, realizar teste de percussão nas pastilhas;
- 40- Repor as pastilhas faltantes e rejuntar;
- 41- Realizar o hidrojateamento em todas a frente do imóvel onde há pastilhas.

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

- 42- Aplicar produto antifungo;
- 43- Consertar as calhas com vazamento e soltas;
- 44- Aplicar impermeabilizante no piso de pedra nos pontos onde há o acúmulo de águas pluviais;
- 45- Repintar o guarda corpo;
- 46- Substituir as pedras pisos que trabalham na calha;
- 47- Refazer a impermeabilização da calha do chão;
- 48- Instalar drenos nos ar-condicionado de gaveta;
- 49- Instalar guarda corpo na escada
- 50- Substituir madeiras apodrecidas e trincadas do pergolado de baixo;
- 51- Substituir as madeiras quebradas;
- 52- Tratar as madeiras contra a maresia e intempéries;
- 53- Pintar as madeiras de baixo;
- 54- Realizar manutenção nessa calha;
- 55- Tratar as madeiras do armário de produtos da piscina e pintar;
- 56- Substituir as madeiras do deck de cima, tratar e pintar;
- 57- Pintar e revitalizar o elevador de alimentos com comandos de segurança
- 58- Realizar manutenção na churrasqueira;
- 59- Substituir as madeiras do pergolado da churrasqueira, proteger e pintar;
- 60- Realizar manutenção na piscina, remover os fungos dos rejuntas;
- 61- Realizar reparos no guarda corpo superior para melhor fixação do fechamento em vidro
- 62- Pintar os guarda corpos superior;
- 63- Rejuntar as pastilhas externas da área social na parte de cima do deck;
- 64- Adequar o quadro elétrico dentro das orientações da NBR 5410.

17 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção

NBR14037 Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações — Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos

NBR 14653-1 – Parte 1: Procedimentos gerais;

NBR 14653-2 – Parte 2: Imóveis urbanos;

Apostila de Engenharia de Avaliação de Imóveis urbanos – IBAPE/SP

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Software Sisdea EDO/DES Análise estatística e Avaliação . Versa 5.0 Código de propriedade - SDA 09125345

As Normas NB-502/89 e NBR 14.653 da ABNT.

O livro A Avaliação de Terrenos Urbanos, tradução de Luiz Carlos Berrini do autor Ronald B. Welch – 1946.

O livro Avaliações de Imóveis de Luiz Carlos Berrini – 1949.

O livro Engenharia de Avaliações, coletânea publicada pelo IBAPE em 1974.

O Manual de Normas Valuatorias Generales de Peru del 1997.

O livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de Sérgio Abunahman.

O livro Princípios de Engenharia de Avaliações de Alberto Lélío Moreira.

O livro Avaliações para Garantias, coletânea publicada pelo IBAPE em 1983.

O livro Engenharia de Avaliações – Uma Introdução à Metodologia Científica de Rubens Alves Dantas.

A apostila do Curso de Engenharia de Avaliações – Módulo Básico – Fundamentos e Aplicações da Estatística Inferencial de Sérgio Alberto Pires da Silva.

Apostila de Depreciação de Edificações José Tarcisio Doubek Lopes Eng. Civil - Ibape

<file:///D:/0%20Documentos/arquivos%20do%20Dell/documentos/Cursos/Deprecia%C3%A7%C3%B5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%C3%A9%20Tracisio.pdf>

<https://www.zapimoveis.com.br/venda>

<https://www.imovelweb.com.br>

18 ENCERRAMENTO

Diante dos elementos de mercado obtidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadra-se na Fundamentação II e Grau de precisão III, definidos pela NBR 14.653 e na Norma do IBAPE/SP 2005.

Acompanham o presente laudo quatro anexos:

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

ANEXO A: MEMÓRIA DE CÁLCULO

ANEXO B: DADOS DA AMOSTRAGEM

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

ANEXO C: DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA



Eng. Adriano Luizon

CREA 5063264541

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230221496306

1. Responsável Técnico**ADRIANO LUIZON**

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNF: 2608402984

Registro: 5063264541-SP

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARÁ

CPF/CNPJ: 59.395.293/0001-04

Endereço: Rua DOUTOR JAMES FERRAZ ALVIM

Nº: 195

Complemento:

Bairro: VILA SUZANA

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 05641-020

Contrato:

Celebrado em: 01/08/2022

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 4.500,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rua DOUTOR JAMES FERRAZ ALVIM

Nº: 186

Complemento:

Bairro: VILA SUZANA

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 05641-020

Data de Início: 01/08/2022

Previsão de Término: 30/08/2022

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Comercial

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

Quantidade

Unidade

1

Laudo

Levantamento

1,00000

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Realização da Inspeção do Imóvel e Laudo de Avaliação

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 6.296, de 2 de dezembro de 2004.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Santos 19 de setembro de 2022

Local

data

Adriano Luizon

ADRIANO LUIZON - CPF: 067.330.528-25

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARÁ - CPF/CNPJ: 59.395.293/0001-04

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda de via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea-sp.org.br
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessarlink@fale conosco do site acima

Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 19/09/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230221496306 - Versão do sistema

Impresso em: 19/09/2022 16:44:08

ADRIANO
LUIZON:09
733052825

Assinado de forma
digital por ADRIANO
LUIZON:097330528
25

Dados: 2022.09.19
16:54:15 -03'00'

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

ANEXO A – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Para a Produção deste trabalho foi realizado uma coleta de 18 imóveis, dos quais foram analisados e utilizados os que melhores representavam o imóvel paradigma.

Conjunto Total de Dados Amostrais

DADOS AMOSTRAL											Fonte de Informação						
Características de Dados Comparativos										Variáveis de Identificação							
Elementos				Variáveis Qualitativas							Variáveis de Identificação						
Item	valor	área	valor arq.	quartos	vagas	alc	banheiros	dormitórios	pts	para os constr. em m² (Bens. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000 <th>referência</th> <th>local</th> <th>Cidade</th> <th>telefone</th> <th>informante</th> <th>site</th>	referência	local	Cidade	telefone	informante	site	
3	2.590.080,08	380,08	6.578,95	4	2	6	1	3000,00	1800,00	2	VM 842	Sorocotuba I	Guaçuá	13 3357-8000	Verde Mar	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
2	1.880.080,08	380,32	4.732,86	4	2	6	1	3300,00	1800,00	2	VM834	Sorocotuba III	Guaçuá	13 3357-8000	Verde Mar	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
8	2.880.080,08	380,08	7.351,16	6	3	3	1	2800,00	1300,00	3	C00002	Sorocotuba II	Guaçuá	11 98569-0488	SMH	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
9	1.880.080,08	220,08	8.428,26	4	2	5	1	2000,00	1700,00	2	5430	Sorocotuba	Guaçuá	13 3353-3853	Jequitimar	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
5	2.880.080,08	353,08	7.809,14	5	4	5	0	2647,00	1119,00	3	1907	Sorocotuba	Guaçuá	13 3353-3853	Jequitimar	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
6	2.590.080,08	553,08	4.526,80	3	3	3	1	3000,00	2900,00	3	5593	Sorocotuba	Guaçuá	13 3353-3853	Jequitimar	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
7	2.880.080,08	380,08	7.358,42	4	2	6	1	2800,00	1800,00	2	VM836	Sorocotuba I	Guaçuá	13 3357-8000	Verde Mar	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
8	2.590.080,08	729,08	3.428,34	5	4	7	1	5010,00	2800,00	3	C000289	Sorocotuba	Guaçuá	13 3345-1671	Ricci	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
9	1.790.080,08	220,08	7.727,17	4	4	6	1	2500,00	1800,00	3	VM1091	Sorocotuba	Guaçuá	13 3357-8000	Verde Mar	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
10	1.880.080,08	250,08	8.406,09	4	4	5	1	2500,00	1700,00	3	C00952	Sorocotuba	Guaçuá	13 2191-1800	Fachal	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
11	1.690.080,08	310,08	7.156,65	4	4	4	0	2500,00	1700,00	3	C00043	Sorocotuba	Guaçuá	13 3329-4720	Beto Feijo	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
12	750.080,08	168,08	4.464,19	3	2	3	0	2315,00	850,00	2	AP0046_SCG	Sorocotuba III	Guaçuá	11 4750-1449	Arbo	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
13	890.080,08	186,08	4.791,39	3	2	4	0	1990,00	900,00	2	AP0247_SCG	Sorocotuba III	Guaçuá	11 4750-1449	Arbo	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
14	795.080,08	180,08	4.416,67	3	2	4	0	2250,00	1000,00	3	3418	Sorocotuba III	Guaçuá	13 3355-1616	JLS	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
15	780.080,08	180,08	3.888,89	4	2	3	0	2047,00	1644,00	3	AP10466	Sorocotuba	Guaçuá	13 2191-1800	Fachal	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
16	750.080,08	175,08	4.385,31	4	2	4	0	1900,00	1000,00	3	AP0114	Sorocotuba	Guaçuá	13 3392-1960	Sua Casa	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
17	780.080,08	170,08	4.117,63	4	2	4	0	1800,00	730,00	2	VM896	Sorocotuba III	Guaçuá	13 3357-8000	Verde Mar	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
18	799.080,08	188,08	4.755,85	4	2	4	0	1900,00	700,00	3	AP10113	Sorocotuba III	Guaçuá	11 2476-1887	Escudeiro	https://www.zapimoveis.com.br/immobiles/verde-mar-4-quartos-mobiliado-matrimo-3000	
TOTAIS																	
Intervalo Amostral																	
APR 2023 - JUL 2023																	
Fonte de Informação																	
Variáveis de Identificação																	

Valor do Imóvel através da Regressão Linear Simples

DADOS AMOSTRAIS														
Valor total	Deermitórios	Vagas de garagem	WC	Painão Quilométrico - Perito	IPTU	Valor Condomínio	Código	Referência	Local	Cidade	Telefone do Informante	Informante	Área total	Valor unitário
2500000,00	4	2	6	1	2900,00	1800,00	2	VM 842	Sorocotuba I	Guaçuá	13 3357-8000	Verde Mar	380,00	6578,95
1800000,00	4	2	6	1	3300,00	1800,00	2	VM834	Sorocotuba III	Guaçuá	13 3357-8000	Verde Mar	380,32	4732,86
2000000,00	4	4	5	1	2800,00	1500,00	2	C00002	Sorocotuba II	Guaçuá	11 98569-0488	SMH	380,00	5283,16
1850000,00	4	4	5	1	2500,00	1700,00	2	5430	Sorocotuba	Guaçuá	13 3353-3853	Jequitimar	220,00	8409,09
2000000,00	3	4	5	0	2647,00	1575,00	2	1907	Sorocotuba	Guaçuá	13 3353-3853	Jequitimar	253,00	7905,14
2500000,00	5	3	5	1	5010,00	2900,00	2	5593	Sorocotuba	Guaçuá	13 3353-3853	Jequitimar	553,00	4520,80
2800000,00	4	2	6	1	3800,00	1800,00	2	VM836	Sorocotuba I	Guaçuá	13 3357-8000	Verde Mar	380,00	7368,42
2500000,00	5	4	7	1	5010,00	2900,00	2	C000289	Sorocotuba	Guaçuá	13 3345-1671	Ricci	729,00	3429,36
1700000,00	4	4	6	1	3800,00	1900,00	1	VM1093	Sorocotuba	Guaçuá	13 3357-8000	Verde Mar	220,00	7727,27
1600000,00	4	4	5	1	2500,00	1700,00	2	C00952	Sorocotuba	Guaçuá	13 2191-1800	Fachal	250,00	6400,00
1600000,00	4	4	4	0	2500,00	1700,00	2	C00043	Sorocotuba	Guaçuá	13 3329-4720	Beto Feijo	310,00	7150,85
750000,00	3	2	4	0	2315,00	850,00	2	AP0046_SCG	Sorocotuba III	Guaçuá	11 4750-1449	Arbo	168,00	4464,29
800000,00	3	2	4	0	1990,00	900,00	2	AP0247_SCG	Sorocotuba III	Guaçuá	11 4750-1449	Arbo	168,00	4781,90
795000,00	3	2	4	0	2250,00	1000,00	2	3419	Sorocotuba III	Guaçuá	13 3355-1618	JLS	180,00	4416,67
700000,00	4	2	3	0	2047,00	1044,00	2	AP10580	Sorocotuba	Guaçuá	13 2191-1800	Fachal	180,00	3888,89
750000,00	4	2	4	0	1900,00	1000,00	2	AP0114	Sorocotuba	Guaçuá	13 3382-1960	Sua Casa	175,00	4285,71
700000,00	3	2	4	0	1800,00	730,00	2	VM896	Sorocotuba III	Guaçuá	13 3357-8000	Verde Mar	170,00	4117,65
799000,00	4	2	4	0	1900,00	700,00	2	AP10113	Sorocotuba III	Guaçuá	11 2478-1887	Escodelar	188,00	4755,99

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Variáveis Analisadas

VARIÁVEIS ANALISADAS				
Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Valor total	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel	sim
Dormitórios	Númerica	Dependente	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o núm	sim
Vagas de garagem	Númerica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e desc	sim
WC	Númerica	Dicotomica	Dependencia completa de empregada	sim
Padrão Qualitativo	Númerica	Qualitativa (Cód	Estado de conservação do imóvel (escala construida co	não
IPTU	Texto			sim
Valor Condomínio	Texto			sim
Código	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Referencia	Texto			sim
local	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Cidade	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Telefone do informa	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Informante	Texto	Texto	Nóme ou identificação do informante	sim
Area total	Númerica	Dependente	Area total do imóvel medida em m²	sim
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	sim

Projeção da Modelagem

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tra...	Rel...	t Calcul...	Significã...	F. Calculado
Valor total	1/x	10.46	-11.06	0.01	40.13
Dormitórios	x	-0.57	-0.60	56.29	0.01
Vagas de garagem	1/x	-0.59	1.14	27.90	
WC	ln(x)	-3.35	-2.20	4.97	
Area total	ln(x)	-12.74	-7.26	0.01	
Valor unitário	ln(y)		27.27	0.01	

Durbin Watson

Desvio Padrão

0.074366
433.7

Outliers (%)

0 (0.00%)

Dist. Resíduos

0.76 - 0.94 - 100

Imovel	Valor	Max	Min	%Amp	%Max	%Min
1	3.867/43	4.215,09	3.548,45	17.24	8.99	0.25

Coefficientes: **Regressão / Estimativa**

Determinação: 1 - 0.9480261 / 0.9449571

Correlação: 1 | 0.9737 | 0.9721

Classificar

☐ Regressão

☒ Estimativa

☐ F Calculado

☐ Significancia

Linearizar

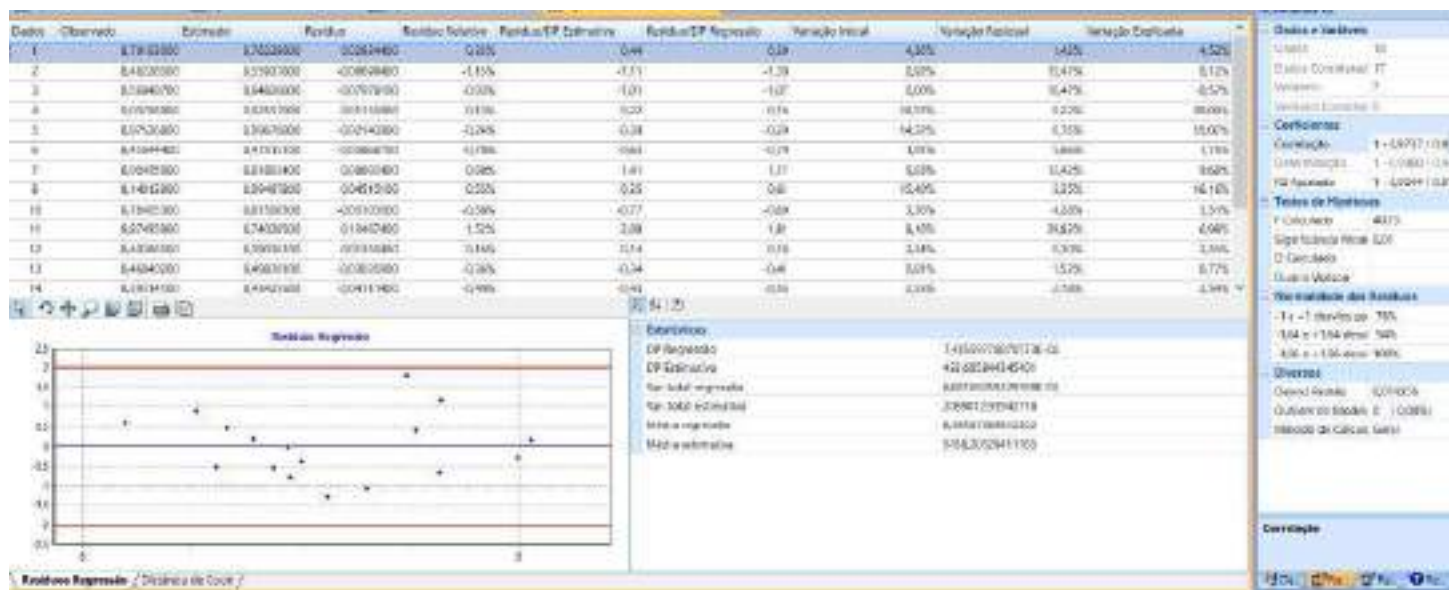
Cancelar

Aplicar

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Análise Residual**Regressão Linear – Projeção Estatística**

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
1	6.578,95	6.388,70	190,25	2,89%	0,44	0,39
2	4.732,86	5.214,92	-482,06	-10,19%	-1,11	-1,30
3	5.263,16	5.700,27	-437,11	-8,31%	-1,01	-1,07
4	8.409,09	8.312,52	96,57	1,15%	0,22	0,16
5	7.905,14	8.076,45	-171,31	-2,17%	-0,39	-0,29
6	4.520,80	4.794,05	-273,25	-6,04%	-0,63	-0,79
7	7.368,42	6.754,97	613,45	8,33%	1,41	1,17
8	3.429,36	3.277,96	151,40	4,41%	0,35	0,61
10	6.400,00	6.735,07	-335,07	-5,24%	-0,77	-0,69
11	7.150,65	6.249,68	900,97	12,60%	2,08	1,81
12	4.464,29	4.404,41	59,88	1,34%	0,14	0,18
13	4.761,90	4.908,68	-146,78	-3,08%	-0,34	-0,41
14	4.416,67	4.602,04	-185,37	-4,20%	-0,43	-0,55
15	3.898,89	4.046,22	-157,33	-4,05%	-0,36	-0,53
16	4.285,71	4.145,73	139,98	3,27%	0,32	0,45
17	4.117,65	3.855,15	262,50	6,37%	0,61	0,89
18	4.755,95	4.761,49	-5,54	-0,12%	-0,01	-0,02

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Gráfico com a Análise da Dispersão dos Dados Amostrais



Dados para Análise da Aderência

DADOS AMOSTRAIS PARA ANÁLISE DA ADERENCIA

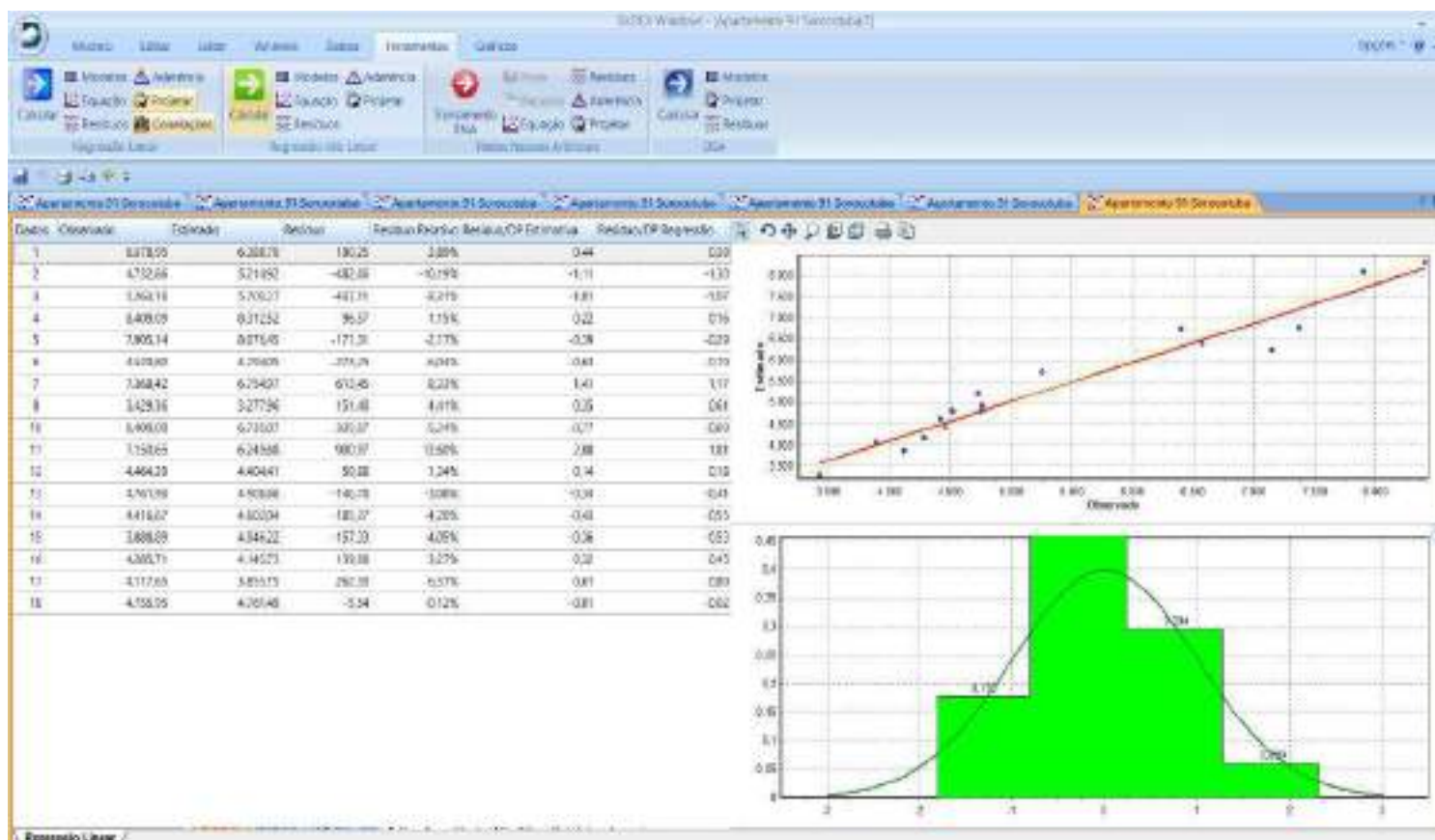
Dado	Observado	Estimado
1	6.578,95	6.388,70
2	4.732,86	5.214,92
3	5.263,16	5.700,27
4	8.409,09	8.312,52
5	7.905,14	8.076,45
6	4.520,80	4.794,05
7	7.368,42	6.754,97
8	3.429,36	3.277,96
10	6.400,00	6.735,07
11	7.150,65	6.249,68
12	4.464,29	4.404,41
13	4.761,90	4.908,68
14	4.416,67	4.602,04
15	3.888,89	4.046,22
16	4.285,71	4.145,73
17	4.117,65	3.855,15
18	4.755,95	4.761,49

ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Comportamento da Regressão Amostral



ADRIANO LUIZON

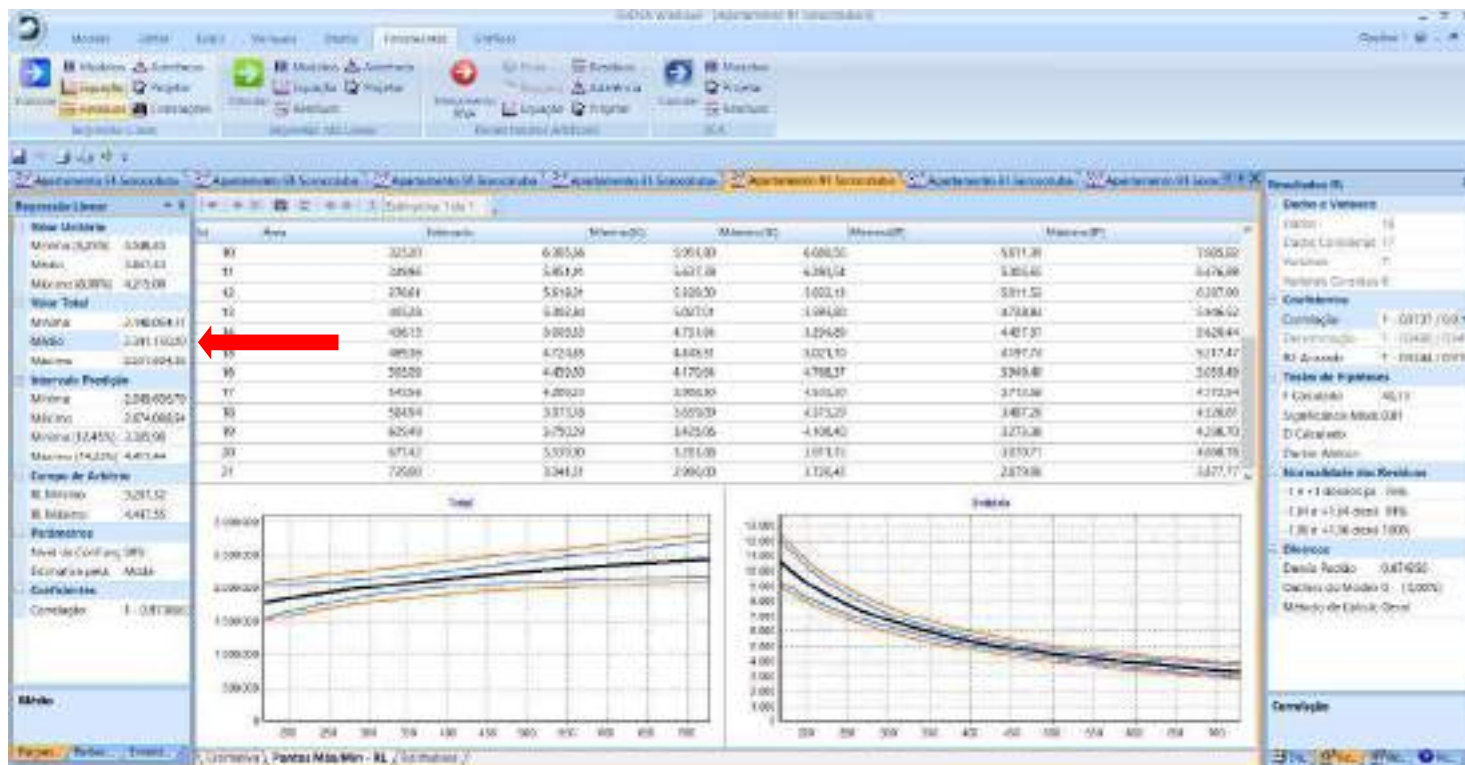
Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Projeção do Valor Apurado



Projeção da Regressão Linear em Relação aos Pontos de Mínimos e Máximos



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Determinação do Grau de Fundamentação do Laudo – NBR 14653

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	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	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	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 15% do valor calculado no limite da 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 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

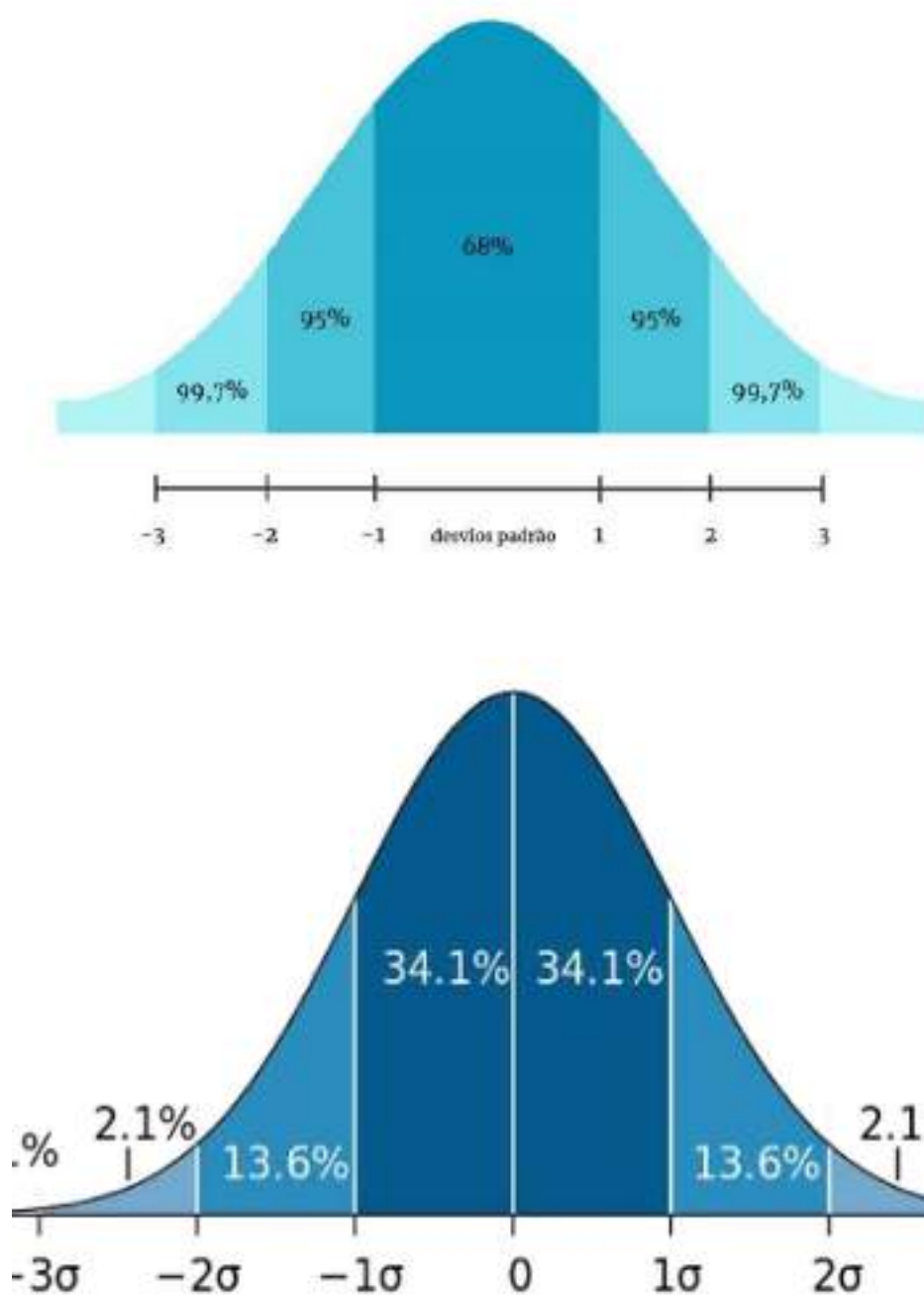
ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

GRAU DE PRECISÃO

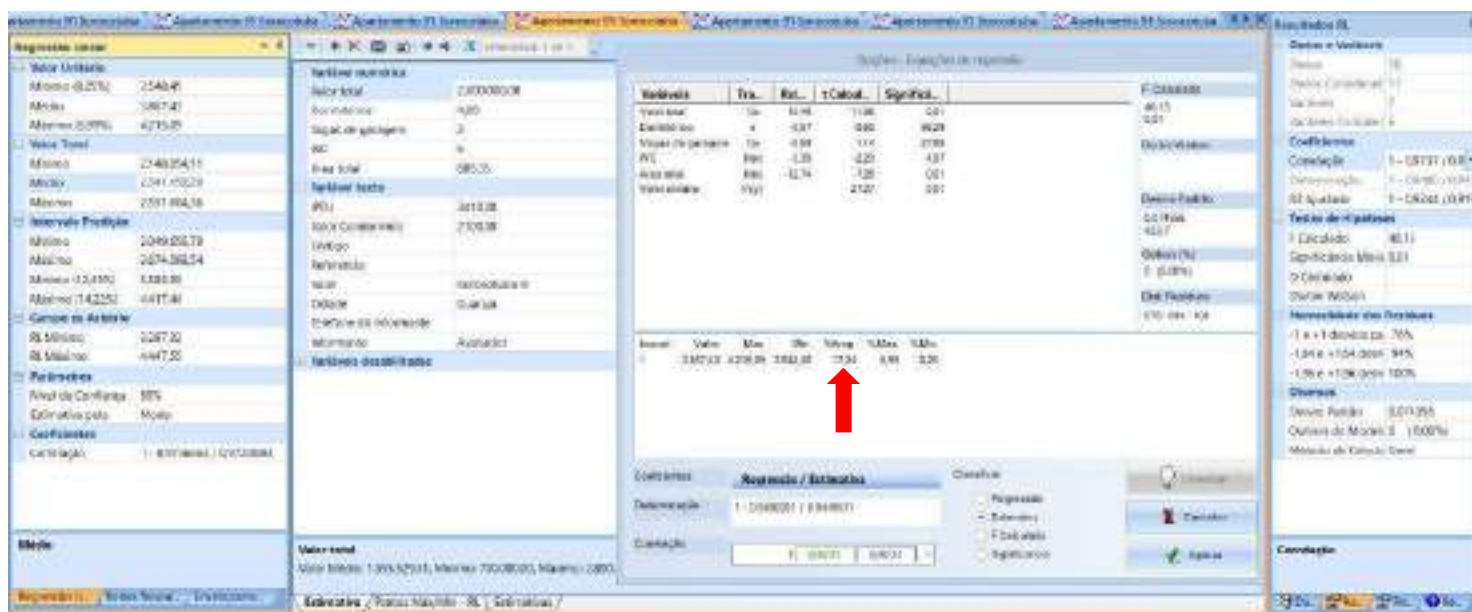
Amplitude do intervalo de confiança obtido



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541

Determinação do Grau de Precisão do Laudo**Cálculo Amplitude Para Fundamentação Do Grau De Precisão**

2.148.054,11	LIM INFERIOR
2.551.604,36	LIM SUPERIOR
2.341.150,20	MÉDIA
1,73	DESVIO ADOTADO

Grau De Precisão

0,1724

 $A = 0,1724 = 17,34 \% \text{ que } \leq 20\%$ **Grau de Precisão III**

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

ANEXO B – DADOS DA AMOSTRAGEM**QUALIFICAÇÃO DA AMOSTRAGEM**

Para a realização deste trabalho foi realizado uma pesquisa com dados amostrais da mesma região de Sorocotuba.

Um dos critérios importantes foi buscar imóveis que tivessem o mesmo perfil do analisado. Conforme o item 8.1.2. da NBR 14.653-2 é permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que não prejudique o rol amostral. Os imóveis analisados no rol de amostragens imóveis são do mesmo perfil, pertencentes ao grupo de elementos regionais.

Frente do Imóvel localizado Na Rua Sorocotuba, 157 Morro do Sorocotuba- Guarujá – SP



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 1

Informante	Verde Mar
Telefone	13 3357-8000
Ref.:	VM 842
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-mobiliado-morro-sorocotuba-guaruja-sp-380m2-id-2521078967/
Nº. quartos	4
Vagas	2
WC	6
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	1
Valor do IPTU	R\$ 1800,00
Valor do Condomínio	R\$ 3800,00
Local	Sorocotuba I
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 2.500.000,00
Área Total	380,00 m2
Valor Unitário	R\$ 6.578,95

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 2

Informante	Verde Mar
Telefone	13 3357-8000
Ref.:	VM834
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-mobiliado-morro-sorocotuba-guaruja-sp-368m2-id-2521082022/
Nº. quartos	4
Vagas	2
WC	6
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	1
Valor do IPTU	R\$ 1.800,00
Valor do Condomínio	R\$ 3.300,00
Local	Sorocotuba III
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 1.800.000,00
Área Total	380,32 m2
Valor Unitário	R\$ 4.732,86

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 3

Informante	SMH
Telefone	11 98569 0488
Ref.:	CO0002
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-mobiliado-morro-sorocotuba-guaruja-sp-320m2-id-2569519756/
Nº. quartos	4
Vagas	4
WC	5
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	1
Valor do IPTU	R\$ 1.500,00
Valor do Condomínio	R\$ 2.800,00
Local	Sorocotuba II
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 2.000.000,00
Área Total	380,00 m2
Valor Unitário	R\$ 5.263,16

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 4

Informante	Jequitimar
Telefone	13 3353-3853
Ref.:	5436
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-mobiliado-morro-sorocotuba-guaruja-sp-220m2-id-2525833905/
Nº. quartos	4
Vagas	4
WC	5
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	1
Valor do IPTU	R\$ 1.700,00
Valor do Condomínio	R\$ 2.500,00
Local	Sorocotuba
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 1.850.000,00
Área Total	220,00 m2
Valor Unitário	R\$ 8.409,09

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 5



Informante	Jequitimar
Telefone	13 3353-3853
Ref.:	1907
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-3-quartos-mobiliado-morro-sorocotuba-guaruja-sp-253m2-id-2433685691/
Nº. quartos	3
Vagas	4
WC	5
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	2
Valor do IPTU	R\$ 1.575,00
Valor do Condomínio	R\$ 2.647,00
Local	Sorocotuba
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 2.000.000,00
Área Total	253,00 m2
Valor Unitário	R\$ 7.905,14

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 6



Informante	Jequitimar
Telefone	13 3353-3853
Ref.:	5593
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-5-quartos-mobiliado-morro-sorocotuba-guaruja-sp-529m2-id-2561432056/
Nº. quartos	5
Vagas	3
WC	5
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	1
Valor do IPTU	R\$ 2.900,00
Valor do Condomínio	R\$ 5.010,00
Local	Sorocotuba
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 2.500.000,00
Área Total	553,00 m2
Valor Unitário	R\$ 4.520,80

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 7



Informante	Verde Mar
Telefone	13 3357-8000
Ref.:	VM836
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-mobiliado-morro-sorocotuba-guaruja-sp-380m2-id-2521082021/
Nº. quartos	4
Vagas	2
WC	6
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	1
Valor do IPTU	R\$ 1.800,00
Valor do Condomínio	R\$ 3.800,00
Local	Sorocotuba II
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 2.800.000,00
Área Total	380,00 m2
Valor Unitário	R\$ 7.368,42

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 8



Informante	Ricci
Telefone	13 3345 1671
Ref.:	CO00269
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-5-quartos-com-piscina-morro-sorocotuba-guaruja-sp-729m2-id-2576942209/
Nº. quartos	5
Vagas	4
WC	7
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	1
Valor do IPTU	R\$ 2.900,00
Valor do Condomínio	R\$ 5.010,00
Local	Sorocotuba
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 2.500.000,00
Área Total	729,00 m2
Valor Unitário	R\$ 3.429,36

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 9



Informante	Verde Mar
Telefone	13 3357-8000
Ref.:	VM1093
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-mobiliado-morro-sorocotuba-guaruja-sp-178m2-id-2555242689/
Nº. quartos	4
Vagas	4
WC	6
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	1
Valor do IPTU	R\$ 1.800,00
Valor do Condomínio	R\$ 2.900,00
Local	Sorocotuba
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 1.700.000,00
Área Total	220,00 m2
Valor Unitário	R\$ 7.727,27

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 10



Informante	Factual
Telefone	13 2191 1800
Ref.:	CO0952
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-mobiliado-morro-sorocotuba-guaruja-sp-250m2-id-2568294293/
Nº. quartos	4
Vagas	4
WC	5
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	1
Valor do IPTU	R\$ 1.700,00
Valor do Condomínio	R\$ 2.500,00
Local	Sorocotuba
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 1.600.000,00
Área Total	250,00 m2
Valor Unitário	R\$ 6.400,00

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 11



Informante	Beto Feijó
Telefone	13 3329 4720
Ref.:	CO0043
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-com-piscina-morro-sorocotuba-guaruja-sp-310m2-id-2567402138/
Nº. quartos	4
Vagas	4
WC	4
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	2
Valor do IPTU	R\$ 1.700,00
Valor do Condomínio	R\$ 2.500,00
Local	Sorocotuba
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 1.600.000,00
Área Total	310,00 m2
Valor Unitário	R\$ 5.161,29

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 12

Informante	Arbo
Telefone	11 4750 1449
Ref.:	AP0046_SCG
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-morro-sorocotuba-guaruja-sp-168m2-id-2580886467/
Nº. quartos	3
Vagas	2
WC	4
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	2
Valor do IPTU	R\$ 850,00
Valor do Condomínio	R\$ 2.315,00
Local	Sorocotuba III
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 750.000,00
Área Total	168,00 m2
Valor Unitário	R\$ 4.464,29

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 13

Informante	Arbo
Telefone	11 4750 1449
Ref.:	AP0247_SCG
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-morro-sorocotuba-guaruja-sp-168m2-id-2580888007/
Nº. quartos	3
Vagas	2
WC	4
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	2
Valor do IPTU	R\$ 900,00
Valor do Condomínio	R\$ 1.990,00
Local	Sorocotuba III
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 800.000,00
Área Total	168,00 m2
Valor Unitário	R\$ 4.761,90

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 14

Informante	JLS
Telefone	13 3355 1616
Ref.:	3418
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-morro-sorocotuba-guaruja-sp-180m2-id-2549842480/
Nº. quartos	3
Vagas	2
WC	4
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	2
Valor do IPTU	R\$ 1.000,00
Valor do Condomínio	R\$ 2.250,00
Local	Sorocotuba III
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 795.000,00
Área Total	180,00 m2
Valor Unitário	R\$ 4.416,67

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 15

Informante	Factual
Telefone	13 2191 1800
Ref.:	AP10686
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-mobiliado-morro-sorocotuba-guaruja-sp-180m2-id-2568136949/
Nº. quartos	4
Vagas	2
WC	3
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	2
Valor do IPTU	R\$ 1.644,00
Valor do Condomínio	R\$ 2.047,00
Local	Sorocotuba
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 700.000,00
Área Total	180,00 m2
Valor Unitário	R\$ 3.888,89

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 16

Informante	Sua Casa
Telefone	13 3392 1960
Ref.:	AP0114
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-mobiliado-morro-sorocotuba-guaruja-sp-175m2-id-2579267331/
Nº. quartos	4
Vagas	2
WC	4
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	2
Valor do IPTU	R\$ 1.000,00
Valor do Condomínio	R\$ 1.900,00
Local	Sorocotuba
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 750.000,00
Área Total	175,00 m2
Valor Unitário	R\$ 4.285,71

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 17

Informante	Verde Mar
Telefone	13 3357-8000
Ref.:	VM896
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-morro-sorocotuba-guaruja-sp-170m2-id-2521081918/
Nº. quartos	3
Vagas	2
WC	4
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	2
Valor do IPTU	R\$ 730,00
Valor do Condomínio	R\$ 1.800,00
Local	Sorocotuba III
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 700.000,00
Área Total	170,00 m2
Valor Unitário	R\$ 4.117,65

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

Imóvel 18



Informante	Escodelar
Telefone	11 2476 1887
Ref.:	AP10113
Site	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-morro-sorocotuba-guaruja-sp-168m2-id-2573734973/
Nº. quartos	4
Vagas	2
WC	4
Piscina no apto: (1) sim e (2) não	2
Valor do IPTU	R\$ 700,00
Valor do Condomínio	R\$ 1.900,00
Local	Sorocotuba III
Cidade	Guarujá
Valor Anunciado	R\$ 799.000,00
Área Total	168,00 m2
Valor Unitário	R\$ 4.755,95

ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541

ANEXO C- DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA**FOTOS DO IMÓVEL**

ADRIANO LUIZON

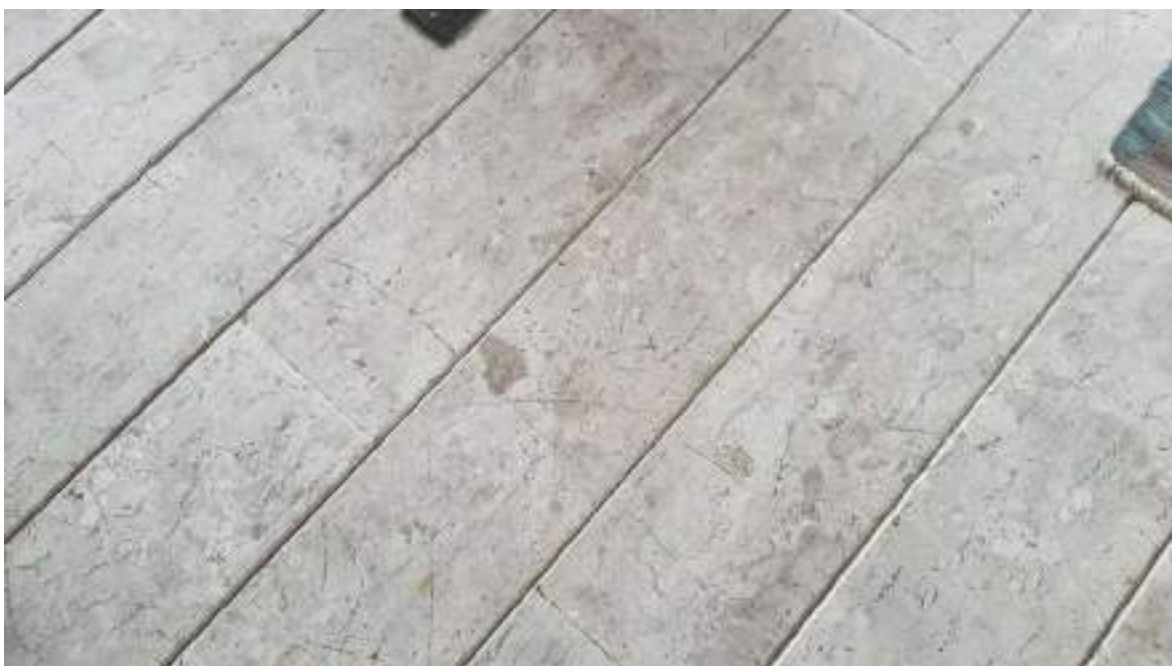
Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



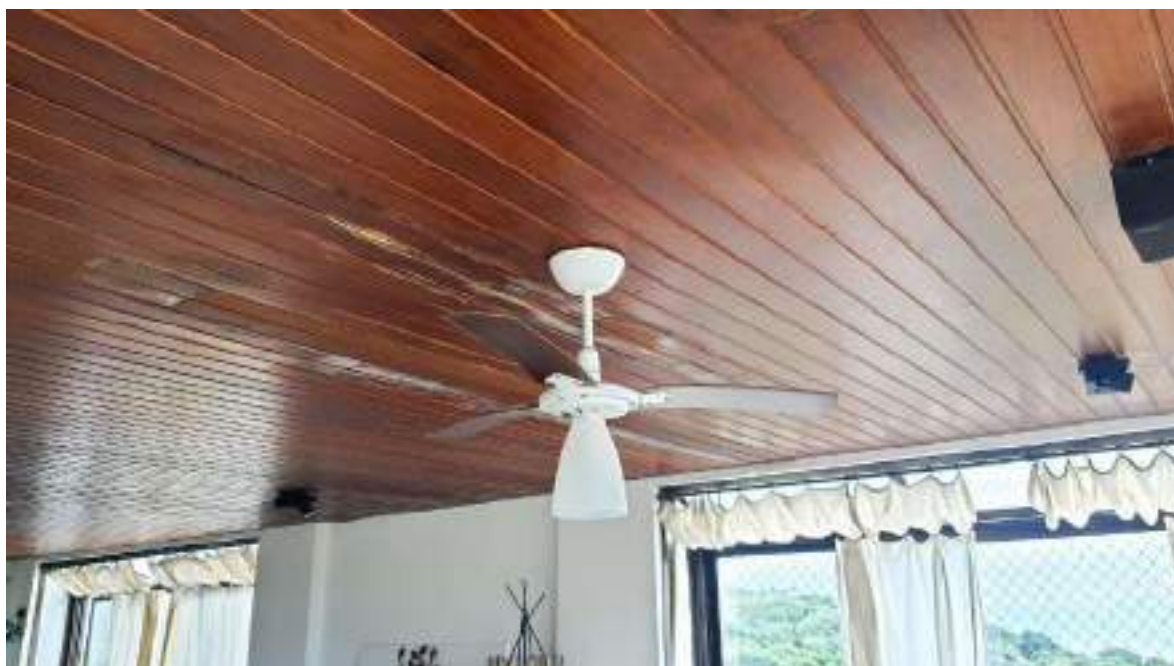
ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



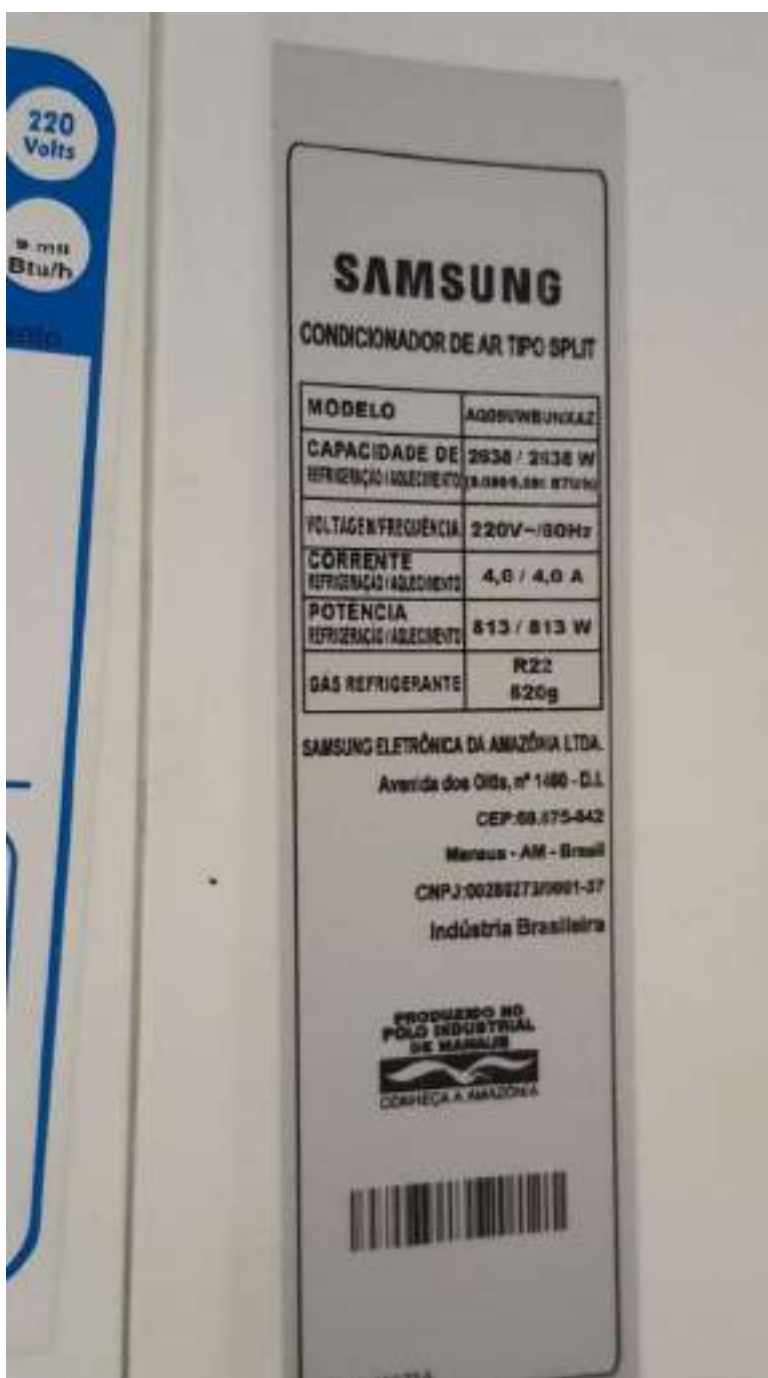
ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

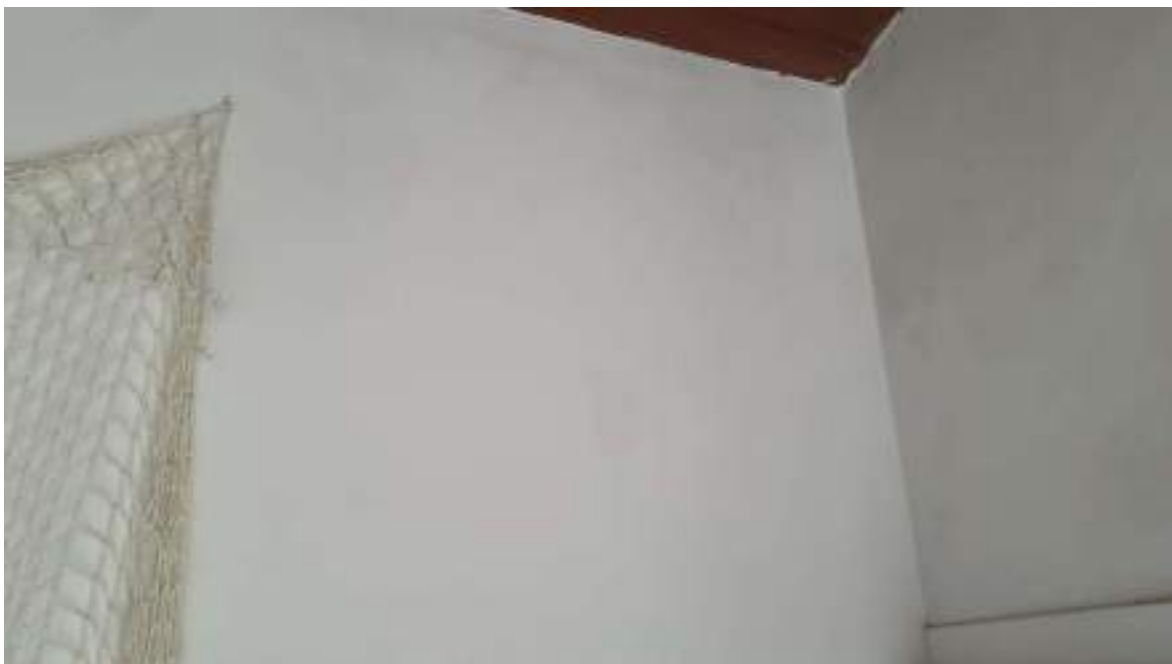
Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

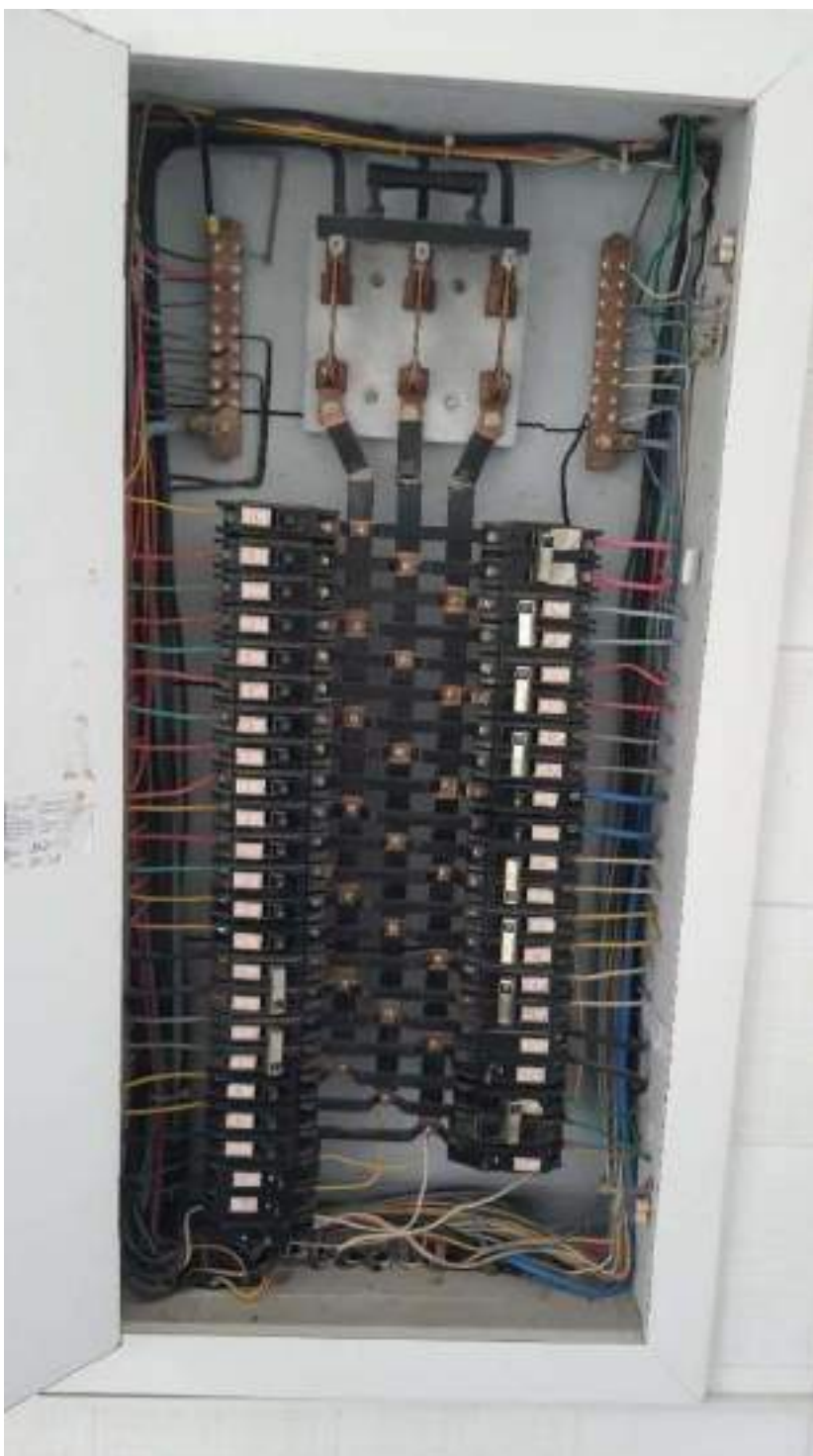
Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



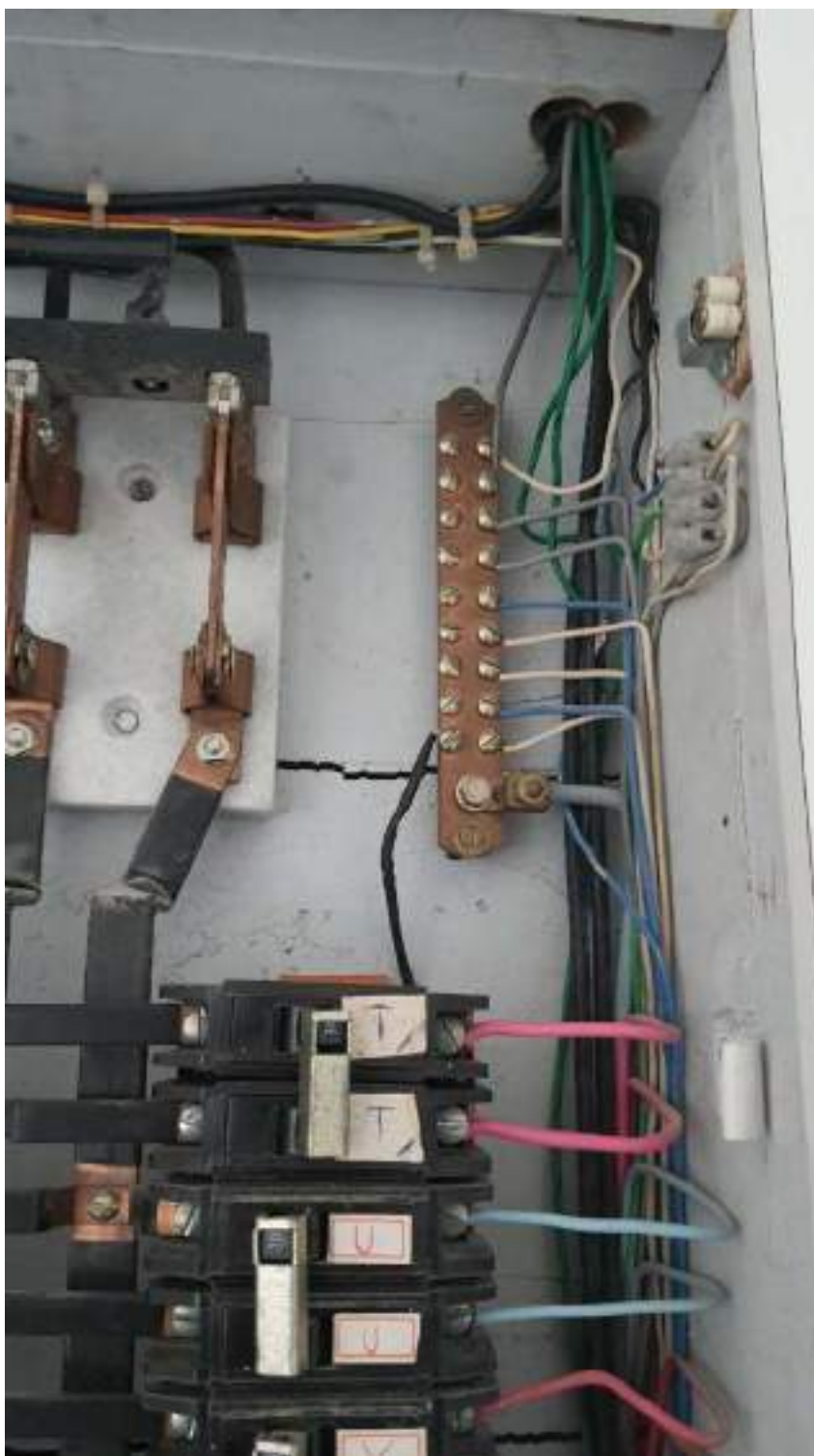
ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON*Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico*

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



ADRIANO LUIZON

Eng. Civil e Eng. de Seg. do Trabalho – Perito / Assistente Técnico

Crea 5063264541



Crea 5063264541



INSCRI. CADASTRAL: 3-0479-154-048	PROPRIETÁRIO: MARIA DENISE COSTA								
LOCAL DO IMVEL: R. SOBRADINHA, N.º 2117, ENL: 00157-00 2842 - RECANTO TORTUGA - RECANTO TORTUGA BLOCO F GAS CUL 2 VAGAS									
V.V.V.: 11.399,14	V.V.V.: 427.818,84	V.V.V.: 555.005,98	ALÍQUOTA: 2,75	IMPOSTO: 11.196,13	TAXA: 1.313,28	IMPOSTO IPTU: 840	ISSUO: 00 - Anual		
INSCRI. CADASTRAL: 3-0479-154-047	PROPRIETÁRIO: DIFIN PARTICIPAÇÕES S.EMPRESARIAMENTO LTDA								
LOCAL DO IMVEL: R. SOBRADINHA, N.º 2117, ENL: 00157-00 2842 - RECANTO TORTUGA - RECANTO TORTUGA BLOCO F GAS CUL 2 VAGAS									
V.V.V.: 11.399,14	V.V.V.: 427.818,84	V.V.V.: 555.005,98	ALÍQUOTA: 2,75	IMPOSTO: 11.196,13	TAXA: 1.313,28	IMPOSTO IPTU: 840	ISSUO: 00 - Anual		
INSCRI. CADASTRAL: 3-0479-154-046	PROPRIETÁRIO: RICARDO RABELO FARIAS MAGALHÃES								
LOCAL DO IMVEL: R. SOBRADINHA, N.º 2117, ENL: 00157-00 2842 - RECANTO TORTUGA - RECANTO TORTUGA BLOCO F GAS CUL 2 VAGAS									
V.V.V.: 11.399,14	V.V.V.: 427.818,84	V.V.V.: 555.005,98	ALÍQUOTA: 2,75	IMPOSTO: 11.196,13	TAXA: 1.313,28	IMPOSTO IPTU: 840	ISSUO: 00 - Anual		
INSCRI. CADASTRAL: 3-0479-154-049	PROPRIETÁRIO: ALEXSANDRE LOPES DUARTE								
LOCAL DO IMVEL: R. SOBRADINHA, N.º 2117, ENL: 00157-00 2842 - RECANTO TORTUGA - RECANTO TORTUGA BLOCO F GAS CUL 2 VAGAS									
V.V.V.: 11.399,14	V.V.V.: 427.818,84	V.V.V.: 555.005,98	ALÍQUOTA: 2,75	IMPOSTO: 11.196,13	TAXA: 1.313,28	IMPOSTO IPTU: 840	ISSUO: 00 - Anual		
INSCRI. CADASTRAL: 3-0479-154-050	PROPRIETÁRIO: ANTONIO VARGAS	COMPROVANTE: DIFIN CRISTEM ENFERMAGEM LTDA							
LOCAL DO IMVEL: R. SOBRADINHA, N.º 2117, ENL: 00157-00 2842 - RECANTO TORTUGA - RECANTO TORTUGA BLOCO F GAS CUL 2 VAGAS									
V.V.V.: 11.399,14	V.V.V.: 427.818,84	V.V.V.: 555.005,98	ALÍQUOTA: 2,75	IMPOSTO: 11.196,13	TAXA: 1.313,28	IMPOSTO IPTU: 840	ISSUO: 00 - Anual		

V.V.T.: 128.930,77 V.V.E.: 919.960,62 V.V.I.: 1.048.891,39 ALIQUOTA: 2,2% IMPOSTO: 23.075,61 TAXA: 1.238,72