



Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPETININGA

PROCESSO: 1003417.20.2017.8.26.0269

CLAUDIA MELO FABRI, engenheira, registrado sob nº. 5061796410 no CREA-SP, perita nomeada nos autos da ação de “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS”, que BANCO DO BRASIL promove contra RODRIGUES MAQUINAS AGRICOLAS LTDA, neste D. Juízo e Cartório, processo nº. 1003417.20.2017.8.26.0269, após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria “in loco”, vem respeitosamente perante V. Exa. apresentar o Laudo Técnico de Avaliação.

N. Termos

P. Deferimento

Itapetininga, 25 de outubro de 2.023.

Claudia Melo Fabri

Engenheira

Com especialização em Engenharia de Perícias e Avaliações



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juízo de Direito da 1a. Vara Cível

Comarca de Itapetininga – Estado de São Paulo

PROCESSO: 1003417-20.2017.8.26.0269

Ação: “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS”

Requerente: BANCO DO BRASIL

Requeridos: RODRIGUES MAQUINAS AGRICOLAS LTDA

RESPONSÁVEL TÉCNICO

CLAUDIA MELO FABRI

Engenheira- CREA-SP nº. 5061796410



Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

RESUMO

A perícia vem através do presente, atender a determinação do D. Juízo de Direito da 1a. Vara Cível da Comarca de Itapetininga em fls. 491 dos autos, referente à aferição do valor de avaliação de imóvel, localizado na rua Benedito Leonel Ferreira, 180- Itapetininga. Imóvel em situação de penhora conforme documentação nos autos.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/04 e NBR 14653/02, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento do trabalho avaliatório compreendeu a vistoria “in loco” para constatação das características do imóvel, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária compondo a amostragem apresentada no Anexo II e elaboração da avaliação.

Assim, o valor de avaliação para o imóvel vistoriado, obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/04, nesta praça de Itapetininga, perfaz o total de **R\$ 687.805,80 (Seiscentos e oitenta e sete reais mil, oitocentos e cinco reais e oitenta centavos), para outubro de 2.023.**



1. PRESSUPOSTO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

Instruir a perícia determinada em fls. 337 dos autos da ação de “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS ”, que o BANCO DO BRASIL promove contra RODRIGUES MAQUINAS AGRICOLAS LTDA, processo nº. 1003417-20.2017.8.26.0269, em trâmite por este D. Juízo e Cartório da 1a. Vara Cível da Comarca de Itapetininga.

O presente trabalho consiste na avaliação do valor de mercado de um imóvel com área de 230,00m², situada na Rua Benedito Leonel Ferreira, 180, no município de Itapetininga, a ser objeto de penhora, para liquidação de contratos bancários.



1.2. DA INICIAL

O autor emitiu em favor do requerido “Cédula de Crédito Bancário” nº 495.701.252 para concessão de crédito no valor de R\$ 448.698,71 (Quatrocentos e quarenta e oito mil, seissentos e noventa e oito reais e setenta e um centavos) com vencimento final em 08/03/2024.

Assumindo, segundo ao autor, a obrigação de pagar o crédito concedido em 90 prestações mensais consecutivas, conforme descrito na cláusula 2 da Cédula, acrescidas dos encargos financeiros estipulados na cédula.

Ocorre que conforme a inicial, este não cumpriu com a obrigação assumida, deixando de disponibilizar ativos financeiros em sua conta corrente para débitos oriundos dessa operação.

Observa-se que foi dado em garantia do contrato os bens registrados em Matrícula nr. 14.978 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapetininga; Localização: Rua Benedito Leonel Ferreira, número 180; Área: 300,00 m2, imóvel objeto de avaliação.

1.3. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim eleger a adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, neles colhendo as seguintes peças:

- **Fls 0000:** Projeto aprovado fornecido pelo requerido na data da perícia;
- **Fls. 78/81:** Certidão de Matrícula nº. 14.978 conforme Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga, de 02/06/1981.



1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou primeiramente de estudo aos autos e diligência de vistoria ao imóvel para constatação “in loco” das características do imóvel e obtenção de relatório fotográfico.

O valor unitário foi obtido aplicando-se os preceitos do ***Método Comparativo de Dados de Mercado***, através da homogeneização das ofertas encontradas no mercado imobiliário de interesse, por anúncios em sites das imobiliárias da região e consulta via telefone com corretores e/ou responsáveis pela venda.

Assim, foi possível a composição dos elementos amostrais comparáveis, estudo técnico avaliatório, análise estatística, cálculo do valor da terra nua, elaboração e confecção do Laudo Técnico de Avaliação.



2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel penhorado para cadastro de suas características e análise visual “in loco”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, foi feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação do imóvel tem como base pesquisa imobiliária de elementos à venda, compondo amostras passíveis de comparação, sendo os cálculos dos valores unitários obtidos através de análise estatística com auxílio de softwares específicos de engenharia de avaliações.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
- Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor de mercado do bem é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.



2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, utilizado para o cálculo do valor unitário de terra nua, é aplicado através da coleta de elementos que compõem a amostra com características similares às do imóvel avaliando, que se localizem na mesma região, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

O valor do terreno (V_t) é dado por:

$$V_t = \frac{V_u}{\sum F_n - n + 1} \times A_t$$

Onde:

A_t = área do terreno

V_u = valor unitário homogeneizado de terreno

F_n = cada um dos fatores utilizados

n = número de fatores empregados

Assim, seguindo o critério devidamente recomendado pelas normas, inclusive a Norma de Avaliações do IBAPE, existindo elementos divergentes aplica-se o tratamento por fatores, prescrito na NBR 14.653/11, visando à homogeneização, obtendo uma amostra segura e passível de comparação.

As variáveis normalmente utilizadas no modelo são as seguintes:



- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** todos os dados alcançados receberam um deságio de 10% (dez percentuais), para compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto $Fo = 0,90$.
- **Fator área (At):** analisa o valor unitário em relação à dimensão da área do imóvel.
- **Índice Fiscal (IF):** Variável considerada mediante estabelecimento de pontos sobre os melhoramentos mais importantes (determinantes de valor) existentes nas localidades, neste caso, adota-se o índice fiscal obtido na Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal.
- **Fator de topografia (Topo):** usado para corrigir as diferenças de topografia entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando, conforme a tabela abaixo:

TOPOGRAFIA	FATOR
Plano	1
Active até 10%	2
Active até 20%	3
Active superior a 20%	4
Declive até 5%	5
Declive entre 5% até 10%	6
Declive entre 10% até 20%	7
Declive superior a 20%	8



- **Coefficiente de Frente (Cf):** a influência da testada será calculada pela relação entre a frente projetada do imóvel (Fp) e a de referência (Fr), de acordo com a zona onde está situado o imóvel, segundo a fórmula:

$$C_f = \frac{1}{\left(\frac{Fp}{Fr}\right)^f}$$

Dentro dos limites: $\frac{Fr}{2} \leq Fp \leq 2Fr$

- **Coefficiente de Profundidade (Cp):** a influência da profundidade será levada em conta através da seguinte expressão, em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).

- a) se a profundidade equivalente (Pe) estiver entre a mínima (Pmi) e a máxima (Pma), correspondendo ao aproveitamento econômico e legalmente recomendável para o local de sua situação, o “p” será igual a 0 (zero) e o $C_p = 1$.
- b) se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{Pe}{Pmi}\right)^p}$$

c) se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é seguinte:

$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right) + \left[\left(1 - \left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right)\right) * \left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right)^p \right]}$$

Os intervalos dos expoentes “f” e “p”, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de ares e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE-SP, estão na Tabela de Zoneamento, demonstrada anteriormente.

- **Fator de consistência do terreno devido à presença ou ação da água (FC):** a existência de água aflorante no solo devido ao nível elevado de lençol freático, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos, rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante.

Assim, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator
Situação paradigma: terreno seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

Por fim, o **Zoneamento** determinado pelo IBAPE encontra-se na tabela abaixo, definindo-se os fatores a serem considerados para cada uma das diversas zonas. Os bairros possuem diversas características de diferenciação, que foram classificadas em quatro grupos, totalizando as onze zonas, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geo-econômica a que pertence.

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Área	Área de referência do Lote		Intervalo característico de áreas	Observações Gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Prof.						
		Fr	Pmi	Pma								
Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20	125	100 - 400		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
Grupo II: Zonas Ocupadas Vertical (Incorporação)	4ª Incorporações Padrão Popular	16 mínimo	....	....	Não se aplica		1,10	aplica dentro do intervalo	2000	(1)	Observando as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência de esquina ou frente múltiplas. (1) - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.
	5ª Incorporações Padrão Médio	16 mínimo	....	....			1,10		1500	800 - 2500	
	6ª Incorporações Padrão Alto	16 mínimo	....	....			1,10		2500	1200 - 4000	
Grupo III: Zonas de Uso Comercial ou de Serviço	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frente múltipla.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
Grupo IV: Zonas Industriais ou Armazéns	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5000	2000 - 20000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	



2.2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Finalmente, para a composição do valor final do imóvel aplica-se o fator de comercialização – FC, quando as construções são avaliadas pelo seu custo, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação.

Neste caso, a obtenção do valor de mercado para o imóvel segue a expressão abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \cdot FC$$

Sendo:

V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor das benfeitorias

FC → fator de comercialização

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o “Estudo Edificações – Valores de Venda – 2006”, publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização – FC não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Então, o valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para terreno, benfeitorias e culturas, segundo a expressão:

$$V_i = (V_t + V_b)$$



Com:

Vi → valor total do imóvel

Vt → valor do terreno

Vb → valor das benfeitorias

2.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (grau de fundamentação), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (grau de precisão).

O enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação, indicado na Tabela 4, tem relação com o empenho do profissional e define-se segundo a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 3, do item 9.2.2 da NBR 14.653/11, Parte 2, para o Método Comparativo – Tratamento por Fatores.

Tab. 3 - grau fundamentação - tratamento de fatores				
item	Descrição	III	II	I
1	caracterização do imóvel avaliando	completa qto a todos os fatores analisados	completa qto aos fatores utilizados no tratamento	adoção de situação paradigmática
2	qto de min de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	identificação dos dados de mercado	apres. de informações relativas a todas as caracter dos dados analisados, com foto e caracter observadas pelo autor do laudo	apres. de informações relativas a todas as caracter dos dados analisados	apres. de informações relativas a todas as caracter dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	intervalo admissível de ajuste para o conj de fatores	0,8 a 1,25	0,5 a 2,00	0,4 a 2,50

Tab. 4 - grau fundamentação da laudo - tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau III e os demais no mínimo no grau I	todos, no mínimo no grau I

O grau de precisão, de acordo com a Tabela 5, depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

Tabela 5 – Grau de precisão da estimativa

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

3. VISTORIA

No dia 24 de outubro de 2.023 a perícia realizou a vistoria do imóvel em questão, oportunidade em que obteve o relatório fotográfico das características do imóvel, além de verificado o mercado imobiliário da região.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Benedito Leonel Ferreira, 180, no município de Itapetininga.

A imagem via satélite encartada a seguir foi extraída do site earth.google.com, e demonstra a situação gráfica do imóvel.



Observando os aspectos físicos nas redondezas nota-se que a região é caracterizada por topografia predominantemente plana e extensão superficial seca, possuindo os melhoramentos públicos essenciais, tais como energia elétrica, água e esgoto e rodovias pavimentadas.

A região em que se encontra o imóvel a ser avaliado é composta basicamente por bairros residenciais distantes próximos ao centro da cidade.

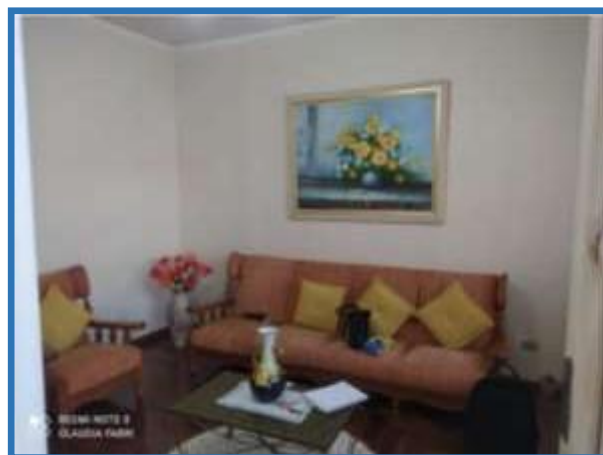


Imagem do local





Entrada do imóvel



Sala do imóvel



Sala do imóvel



Hall da escada



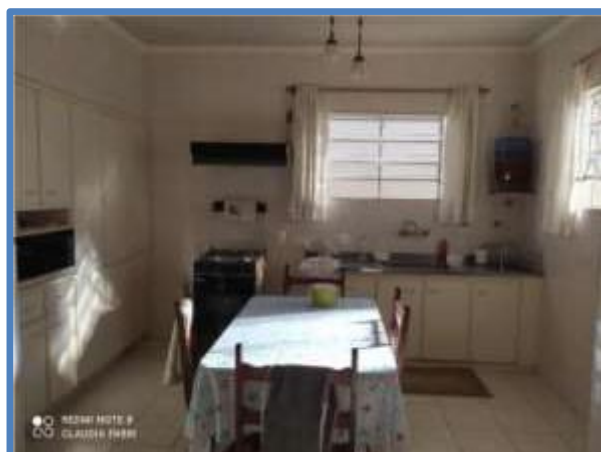
Vista 1- Copa



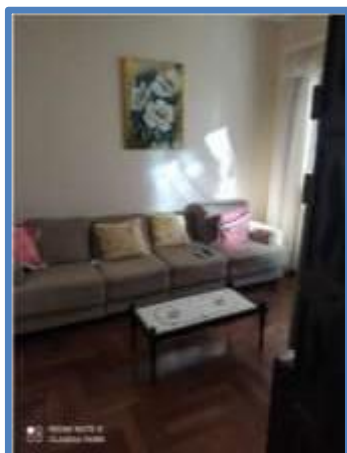
Vista 2- Copa



Vista 3- Copa



Cozinha



Sala de TV



Lavabo



Área de luz



Suíte 01



Suíte 1



Suíte 2



Banho Suíte 2



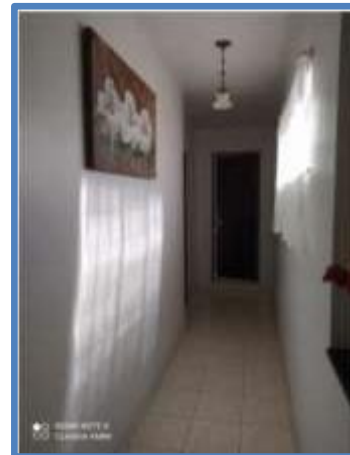
Lavanderia



Corredor lateral



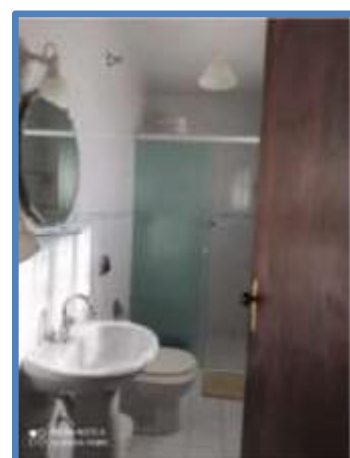
Quintal dos fundos



Hall de acesso-Piso superior



Dormitório piso superior



Wc piso superior



Escritório piso superior



Escritório piso superior



Escadas



Depósito



Área gourmet



Wc área gourmet



Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

3.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado é descrito da seguinte forma:

MATRÍCULA 14.978

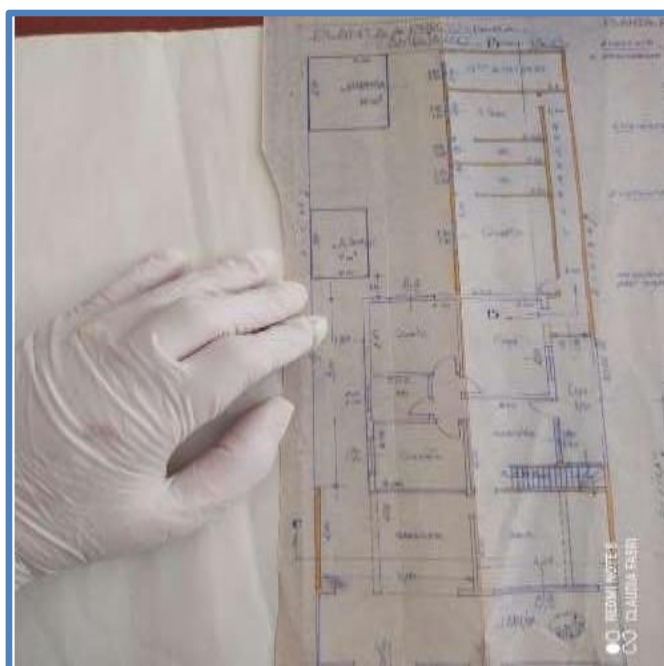
“Um terreno representado pelo lote n. 18, da quadra 4, do loteamento Jardim Vieira de Moraes (na Vila Arlindo Luz), situado nesta cidade e 2º subdistrito, medindo e dividindo pela frente em 10,00 metros, com a Travessa 9, de um aldo, em 30,00 metros, com o lote 17 ; de outro lote 15: encerrando a área de 3,00,00 metros quadrados. Proprietário: José Rodrigues de Oliveira, brasileiro, solteiro, maior , prensista , residente em São Paulo, na Rua 12, n 21- Jardim Centenário, RG 3.771.169 e CPF 905.546.988-20.

“No terreno foi construído um prédio residencial com 88,77 metros quadrados de área construída, e que recebeu o n.180, no emplacamento da rua Benedito Leonel Ferreira, atual denominação da Travessa 9, conforme requerimento do dia 19 de outubro de 1982, do interessado, com firma reconhecida, instruído com certidões e Habite se da Prefeitura Municipal e certificado de quitação do IAPAS, so n. 874.320, série A de 15 de outubro”

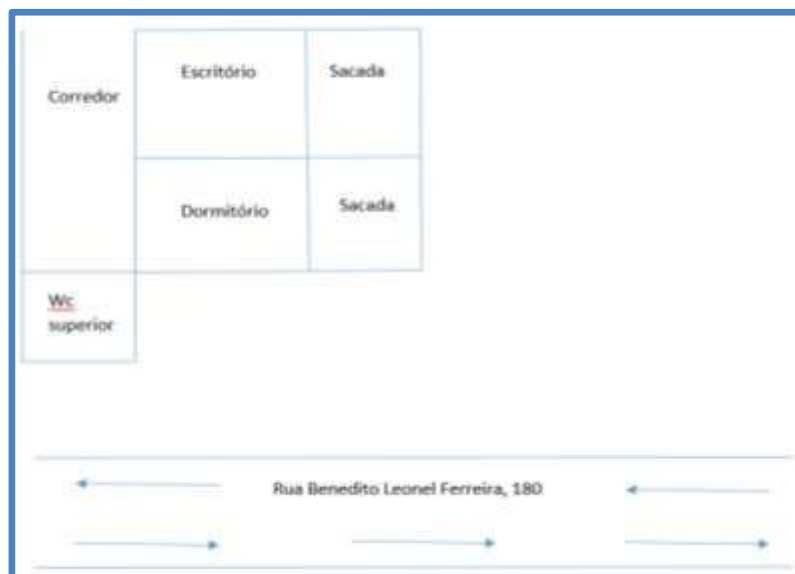
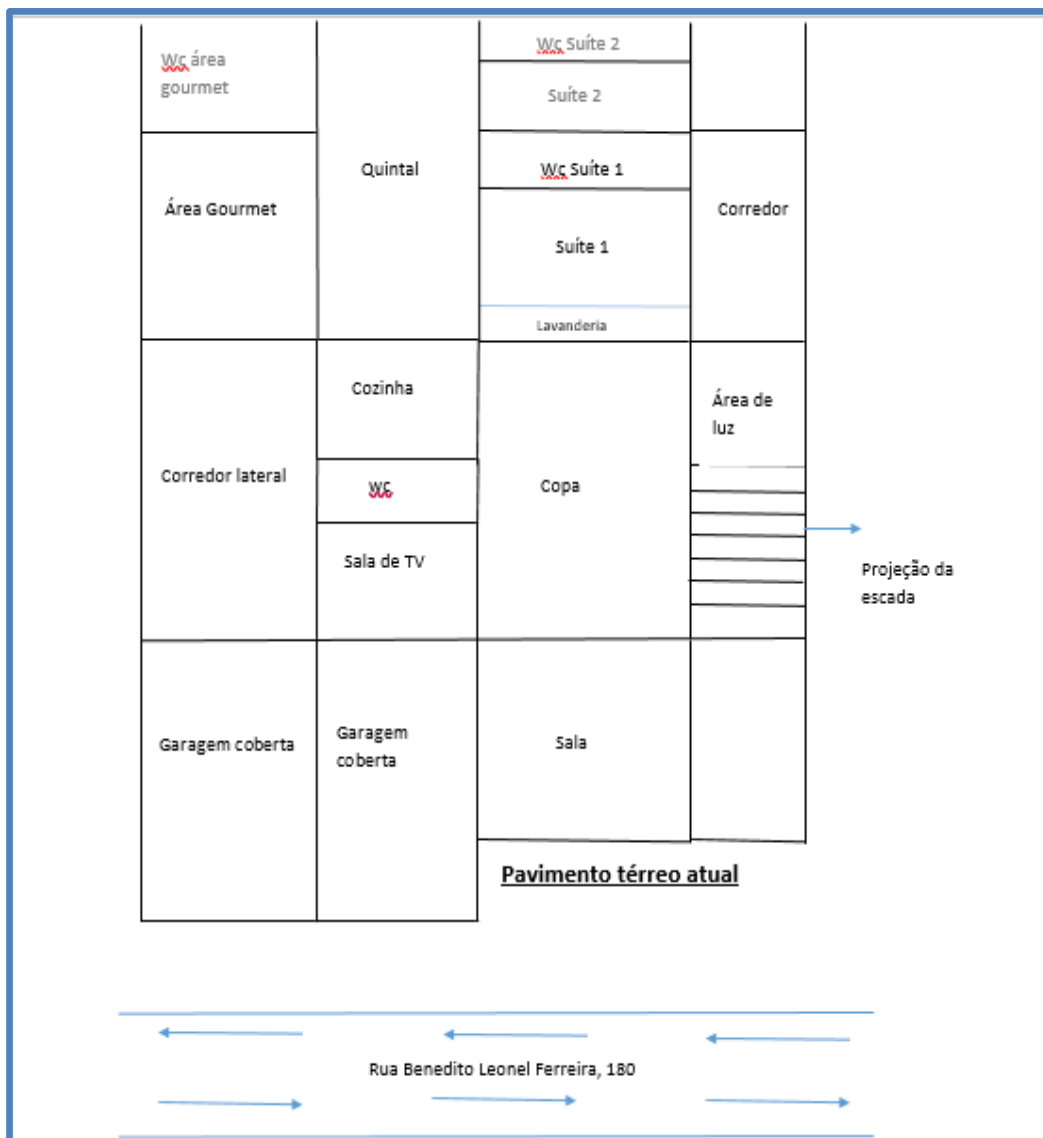
Conforme descrito acima, a o imóvel tinha uma área de 88,77 metros quadrados, na época.

Durante a vistoria in loco, a perícia constatou aproximadamente 230,00 metros quadrados de área construída. Sendo constituídos de garagem coberta, sala, copa, cozinha, sala de tv, lavabo, duas suítes, área de luz, no piso térreo. O piso superior é constituído de quarto com sacada, escritório com sacada e um wc. No quintal constatamos a existência de depósito, área gourmet e wc da área gourmet. Com exceção da área gourmet todas as áreas foram executadas em laje, a casa está em perfeitas condições, necessitando apenas de uma pintura. Todos ambientes possuem piso cerâmico nas áreas molhadas e revestimentos em toda parede. O imóvel conta ainda com piso em taco de madeira em perfeitas condições nas salas, dormitórios e escritório.

O imóvel não apresenta problemas estruturais.



Os projetos apresentados acima, embora contemple algumas ampliações, ainda não demonstra a situação atual do imóvel.





4. AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS - PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

- **Análise de mercado**

A localidade onde está situado o imóvel avaliando apresenta características que despertam relativo interesse ao mercado imobiliário local, estando situado em bairro de expansão.

Conforme informado pelo mapa de zoneamento de Itapetininga, a área citada pertence a Z1 zona de uso 1.

4.1 VALOR DO TERRENO (VT)

No mês de outubro de 2023, esta signatária executou a pesquisa de ofertas junto ao mercado imobiliário de Itapetininga com enfoque na região de interesse, compondo a amostra relacionada no Anexo deste trabalho.

Para o embasamento técnico do presente trabalho baseou-se num total de 06 (seis) elementos válidos, caracterizados por edificações à venda situadas nas adjacências do avaliando.

- **Valor das benfeitorias**

A classificação das edificações segue a metodologia prescrita pelo IBAPE, seguindo o Método dos Preços de Venda, considerando as características construtivas, padrão e idade aparente apresentados. Para as depreciações foram aplicados o Foc - fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação e o K - coeficiente de Ross/Heidecke, que consideram os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

Data: 29/Out/2023

Nome do Arquivo: C:\Users\Claudia\OneDrive\Área de Trabalho\avaliação Odila Itape\AVALIAÇÃO ITAPE3.IW3

Amostra

Nº Am.	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR TOTAL	VALOR M2	LOCALIZAÇÃO
1	380,00	350,00	700.000,00	2.000,00	Meio de quadra
2	474,00	296,40	750.000,00	2.530,36	Esquina
3	224,00	270,00	750.000,00	2.777,78	Meio de quadra
4	320,00	250,00	650.000,00	2.600,00	Meio de quadra
5	260,00	130,00	635.000,00	4.884,62	Esquina
6	300,00	200,00	630.000,00	3.150,00	Meio de quadra

Nº Am.	ESTADO DA BENFEITORIA	Valor Homog.
1	Médio	1.117.200.000.000.000,00
2	Baixo	1.599.747.235.632.000,00
3	Médio	756.000.604.800.000,00
4	Médio	811.200.000.000.000,00
5	Baixo	629.031.594.360.000,00
6	Médio	714.420.000.000.000,00

Os fatores individuais devem ficar entre 0,50 e 1,50.

O conjunto de fatores utilizados na avaliação deve ficar entre 1,00 e 1,00.
Todas as amostragens estão dentro deste limite.

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

• VALOR M2 *Equação:*
[VALOR TOTAL]÷[AREA CONSTRUIDA]

Valores e coeficientes de homogeneização:

- AREA TERRENO
- AREA CONSTRUIDA
- VALOR TOTAL
- LOCALIZAÇÃO

Classificação:
Encravado = 1; Meio de quadra = 2; Esquina = 3;

- ESTADO DA BENFEITORIA

Classificação:
Muito baixo = 1; Baixo = 2; Médio = 3; Alto = 4; Muito alto = 5; Luxo = 6; Extremo luxo = 7;

- Valor Homog.

Equação:
[Valor Homogeneizado]

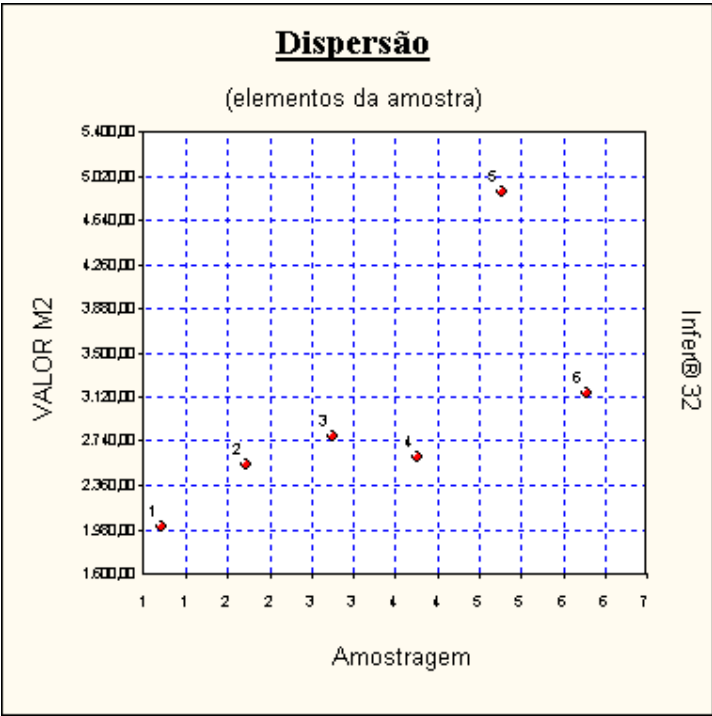
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 6
Nº de graus de liberdade : 5

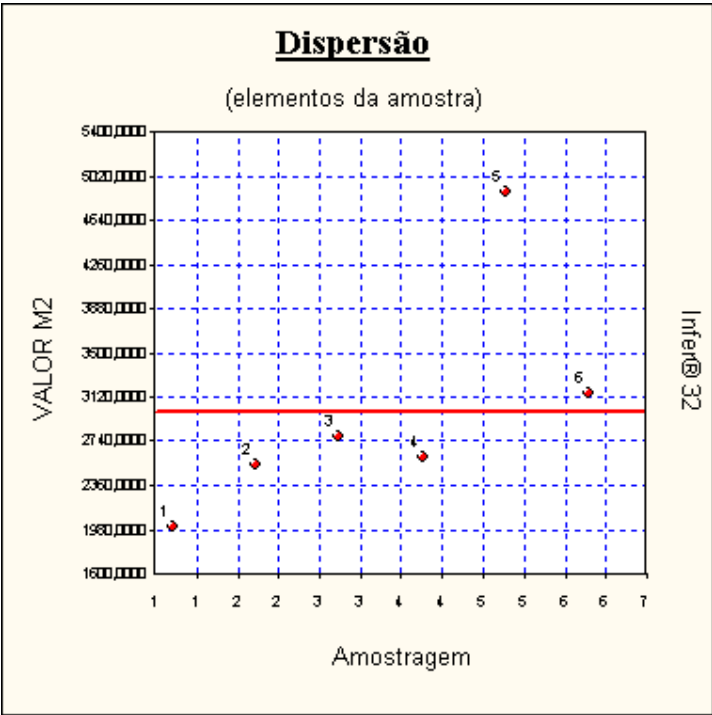
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VALOR M2	2990,46	1000,3689	33,45%

Número mínimo de amostragens: 3.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	2000,0000	2990,4600	-990,4600	-0,9900	-1,0845	9,8101x10 ⁵
2	2530,3600	2990,4600	-460,1000	-0,4599	-0,5038	2,1169x10 ⁵
3	2777,7800	2990,4600	-212,6800	-0,2126	-0,2328	45232,7824
4	2600,0000	2990,4600	-390,4600	-0,3903	-0,4275	1,5245x10 ⁵
5	4884,6200	2990,4600	1894,1600	1,8934	2,0741	3,5878x10 ⁶
6	3150,0000	2990,4600	159,5400	0,1594	0,1747	25453,0115

Gráfico de Desvios Quadráticos

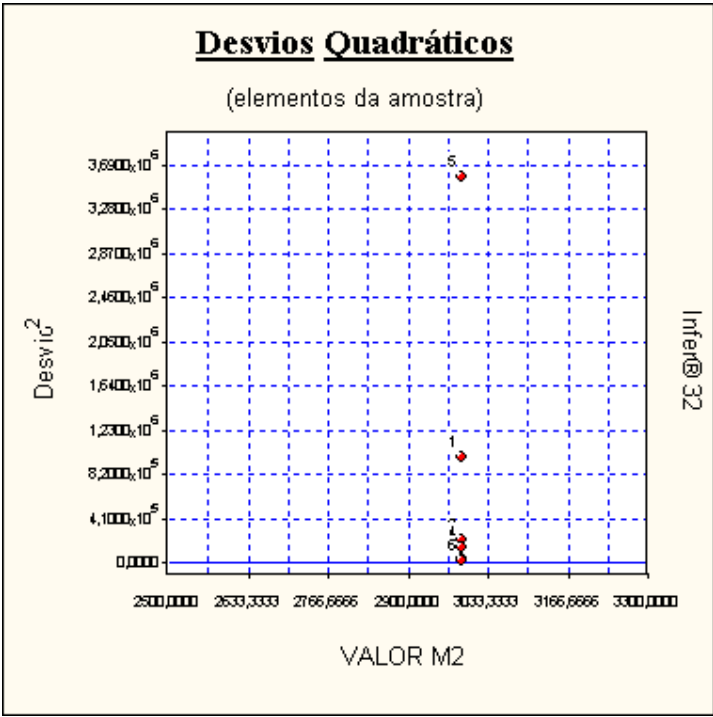
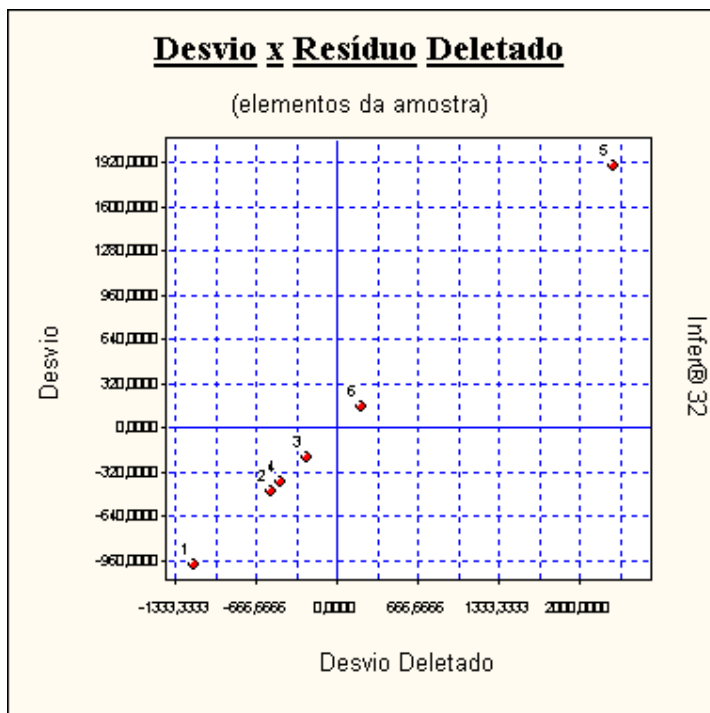


Tabela de Desvios Deletados

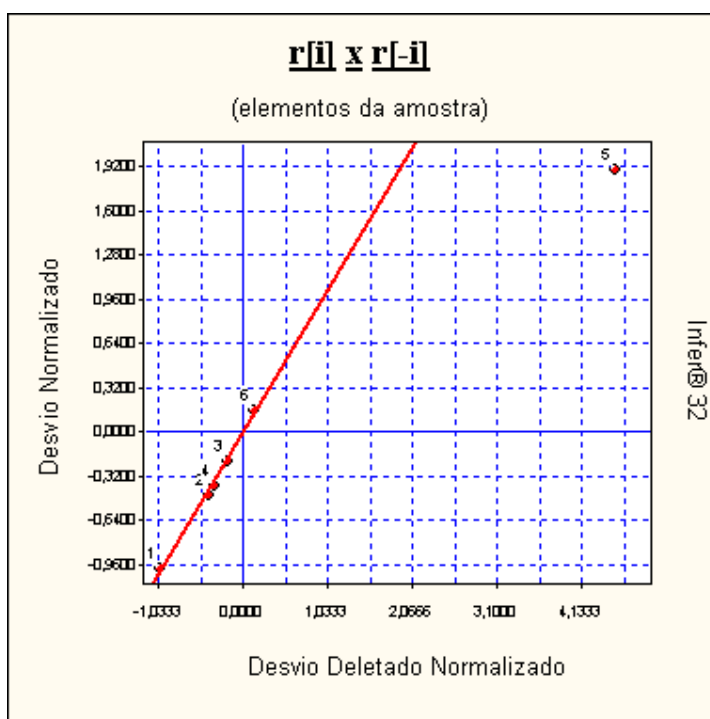
Influência das amostragens nos desvios da média.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-1188,5520	9,5661x10 ⁵	-1,0126	-1,1093
2	-552,1200	1,1874x10 ⁶	-0,4222	-0,4625
3	-255,2160	1,2373x10 ⁶	-0,1911	-0,2094
4	-468,5520	1,2051x10 ⁶	-0,3556	-0,3896
5	2272,9920	1,7456x10 ⁵	4,5334	4,9661
6	191,4480	1,2432x10 ⁶	0,1430	0,1567

Desvio x Desvio Deletado

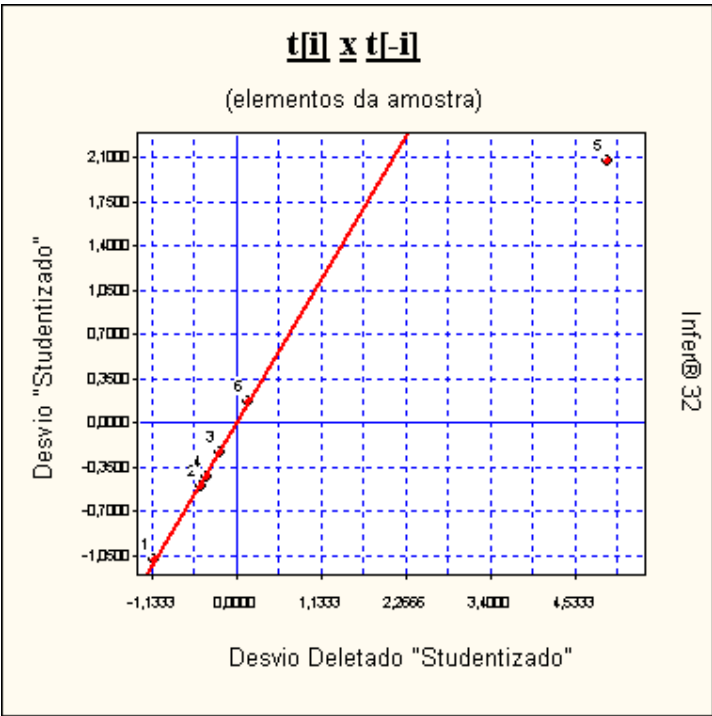


Desvios Deletados Normalizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Estatísticas Gerais

Número de elementos : 6
Graus de liberdade : 5
Valor médio : 2990,4600
Mediana : 2721,1550
Moda : 2549,4514
Variância : 8,3394x10⁵
Desvio padrão : 913,2077
Desvio médio : 684,5666
Variância (não tendenciosa) : 1,0007x10⁶
Desvio padrão (não tend.) : 1000,3689
Coef. de variação : 33,45%
Valor mínimo : 2000,0000
Valor máximo : 4884,6200
Amplitude : 2884,6200
Número de classes : 3
Intervalo de classes : 961,5400

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada razoável.

Momentos Centrais

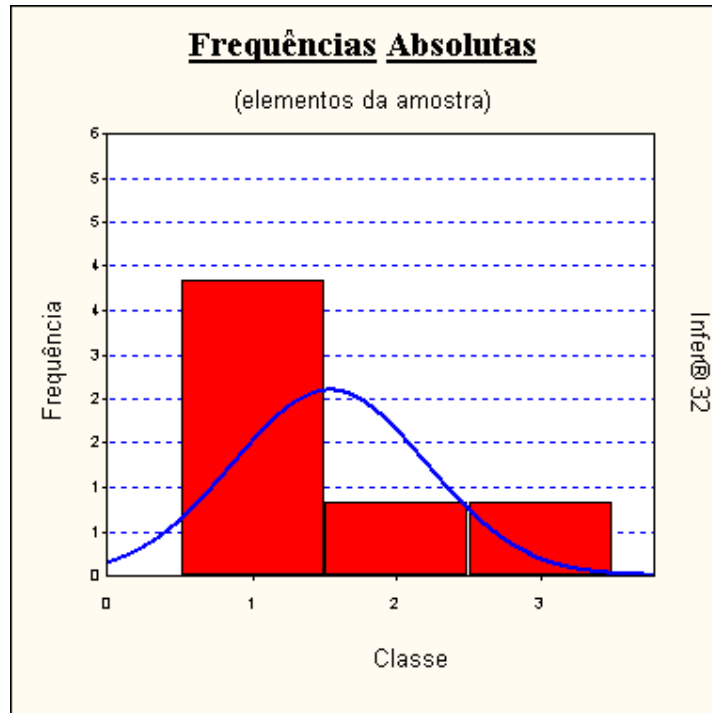
Momento central de 1ª ordem : 2990,4600
Momento central de 2ª ordem : 8,3394x10⁵
Momento central de 3ª ordem : 9,4363x10⁸
Momento central de 4ª ordem : 1,5727x10⁸

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	1,2390	0	0
Curtose	-2,9997	0	Indefinido

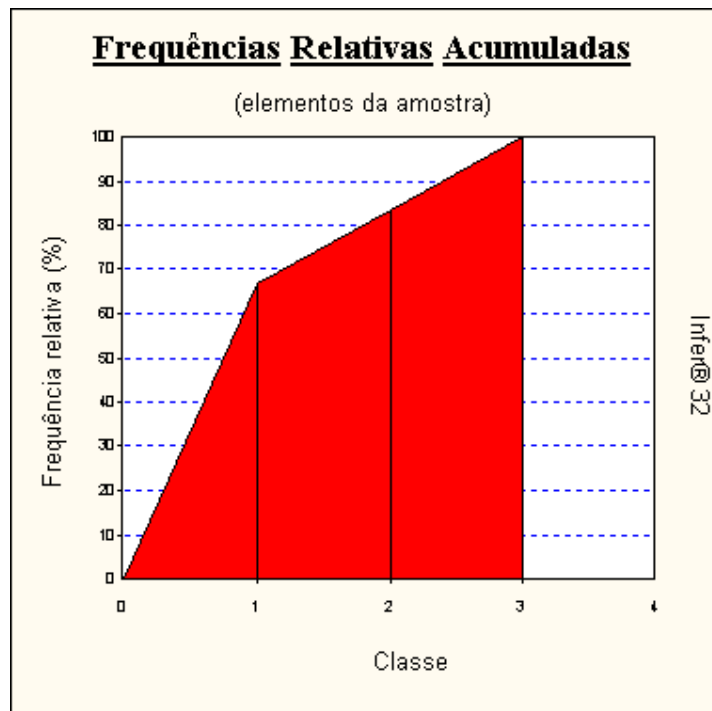
Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	2000,0000	2961,5400	4	66,67	2477,0350
2	2961,5400	3923,0800	1	16,67	3150,0000
3	3923,0800	4884,6200	1	16,67	4884,6200

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

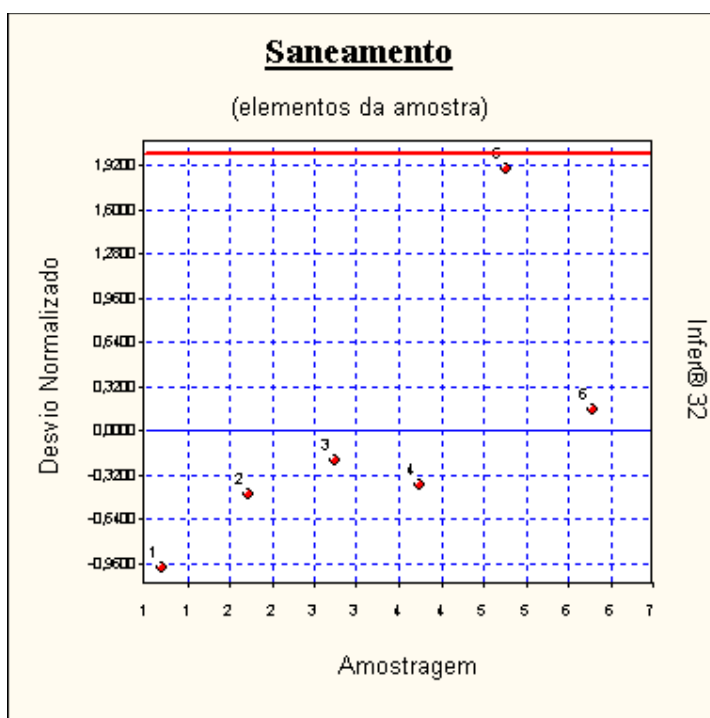
Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	83,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	83,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

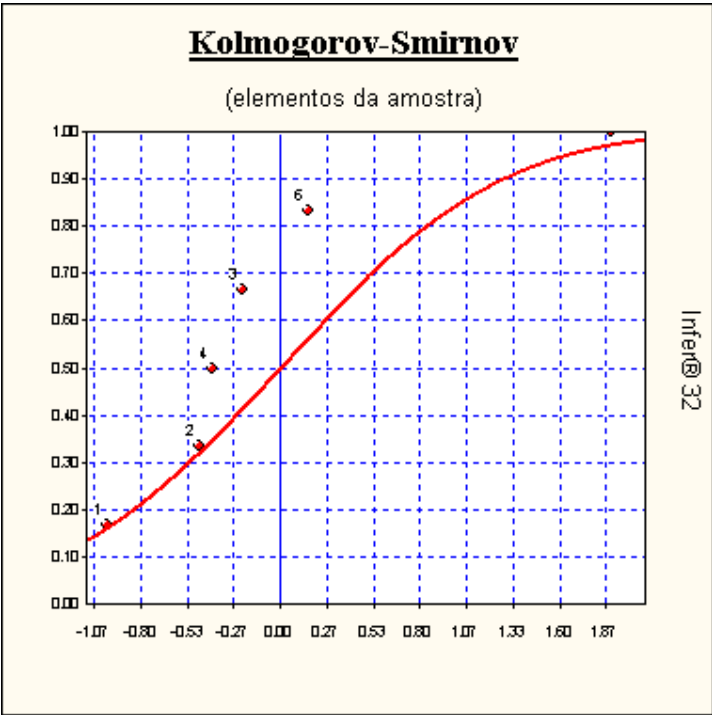
Nº Am.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
1	2000,0000	0,1611	0,1667	0,1610	5,6027x10 ⁻³
2	2530,3600	0,323	0,3333	0,1561	0,0105
4	2600,0000	0,348	0,5000	0,0148	0,1518
3	2777,7800	0,416	0,6667	0,0841	0,2508
6	3150,0000	0,563	0,8333	0,1033	0,2699
5	4884,6200	0,971	1,0000	0,1375	0,0291

Maior diferença obtida: 0,2699
 Valor crítico: 0,5210 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Observação:
 O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 2
 Número de elementos negativos . : 4
 Número de sequências : 2
 Média da distribuição de sinais : 3
 Desvio padrão : 1,225

Teste de Sequências
 (desvios em torno da média):

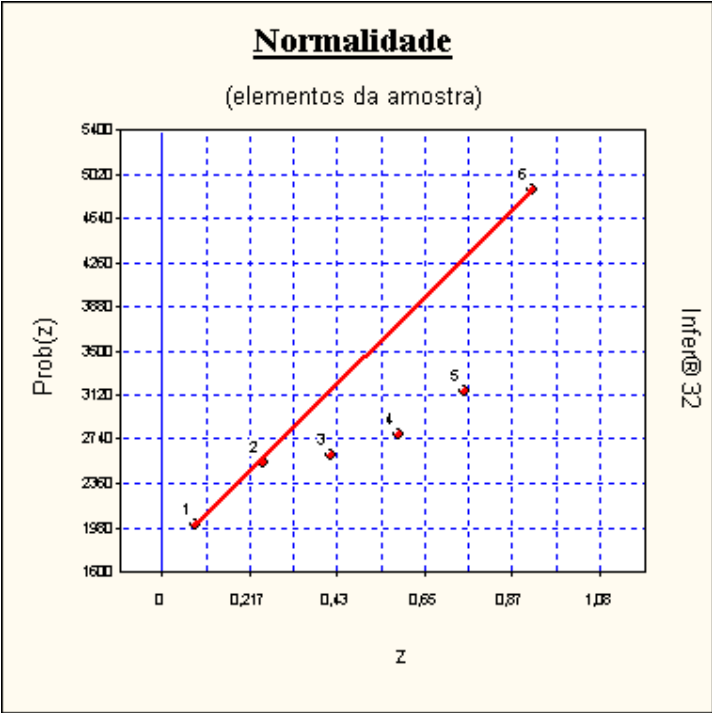
Limite inferior : -1,2374
 Limite superior .. : -2,2981
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

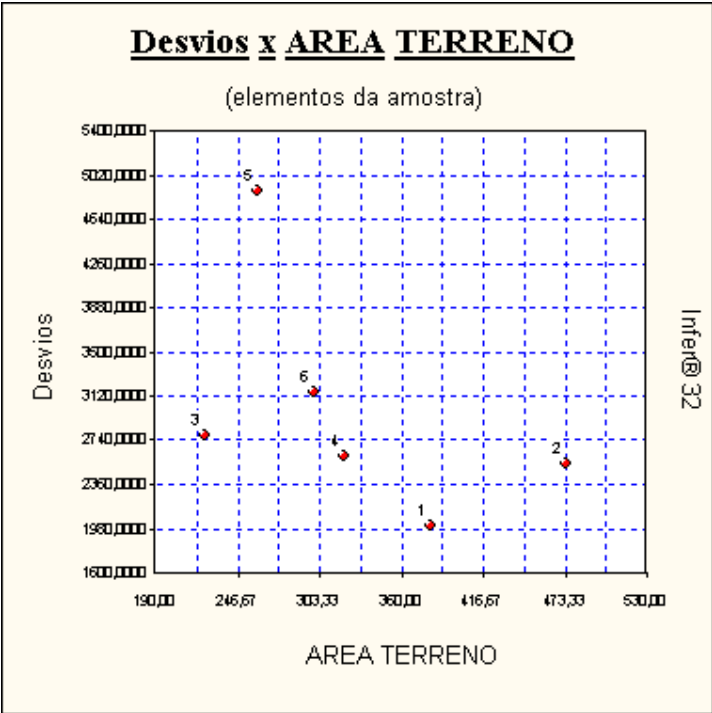
Teste de Sinais
 (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,8165
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

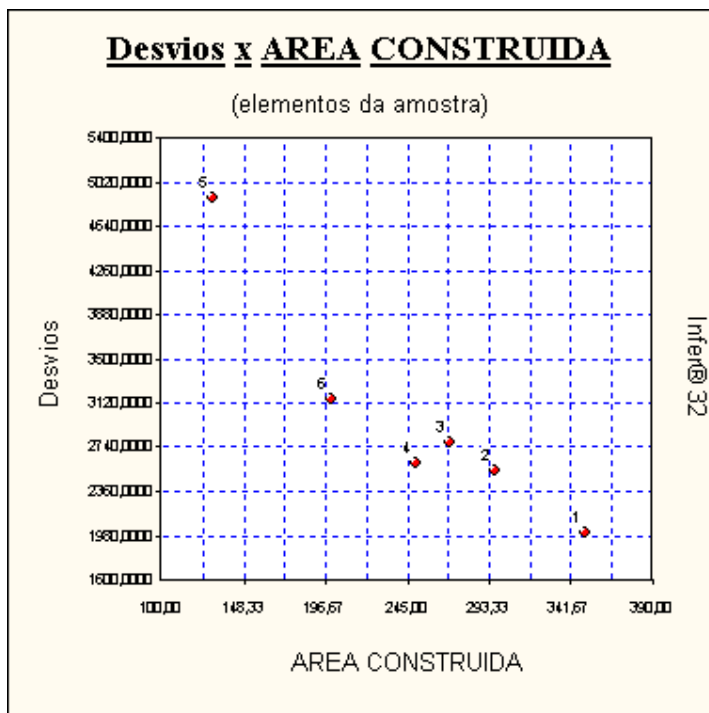
Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).



Desvios x Variáveis



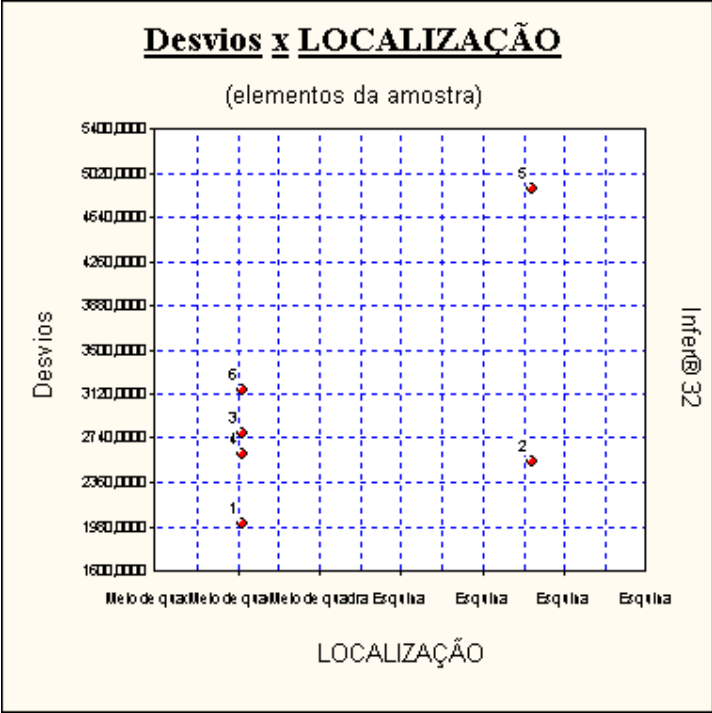
Desvios x Variáveis



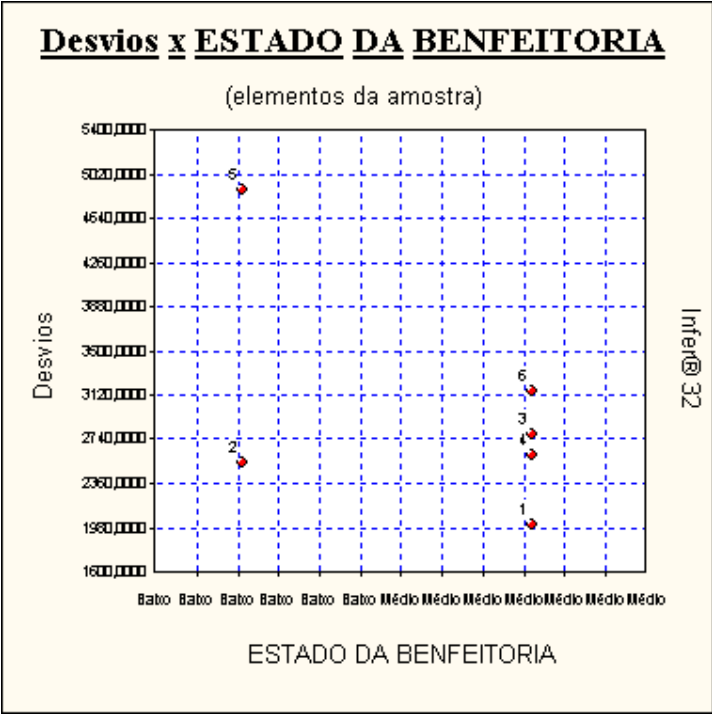
Desvios x Variáveis



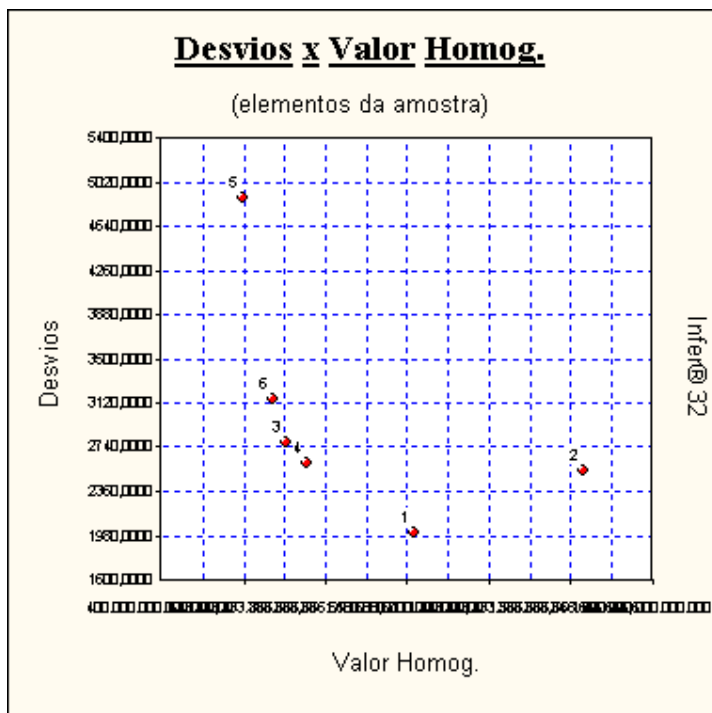
Desvios x Variáveis



Desvios x Variáveis



Desvios x Variáveis



Formação dos Valores

Estima-se VALOR M2 do IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL = m2 2.990,46

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: m2 2.387,71

Máximo: m2 3.593,21

Para um Area de m2 1, teremos:

Valor total avaliado obtido = R\$/m2 2.990,46

Valor total avaliado mínimo = R\$/m2 2.387,71

Valor total avaliado máximo = R\$/m2 3.593,21



Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Assim, o valor avaliado referente ao imóvel acima, obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/04, nesta praça de Itapetininga, somado ao valor da benfeitoria, considerado no item Valor das Benfeitorias, perfaz o total de **R\$ 687.805,80** (*Seiscentos e oitenta e sete reais mil, oitocentos e cinco reais e oitenta e cinco centavos*), para outubro de 2.023.



5. CONCLUSÃO TÉCNICA

A perícia vem através do presente, atender a determinação do D. Juízo de Direito da 1a. Vara Cível da Comarca de Itapetininga, referente a avaliação do imóvel residencial com área construída de 230,00m2, situada na rua Benedito Leonel Ferreira, 180- Itapetininga.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/04, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento do trabalho avaliatório compreendeu a vistoria “*in loco*” para constatação das características do imóvel, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária compondo a amostragem apresentada no Anexo II e elaboração da avaliação do terreno.

Assim, o valor avaliado pelo imóvel em análise, obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/04, nesta praça de Itapetininga, perfaz o total de **R\$ 687.805,80** (*Seiscentos e oitenta e sete reais mil, oitocentos e cinco reais e oitenta centavos*), para outubro de 2.023.

Tendo concluído o presente Laudo Técnico de Avaliação, apresentando-o em cinquenta (50) páginas impressas de um só lado, rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Itapetininga, 20 de outubro de 2.023.

CLAUDIA MELO FABRI
ENGENHEIRA COM ESPECIALIZAÇÃO EM
ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



ANEXO I

PRESCRIÇÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES PARA IMÓVEIS URBANOS

Para o cálculo do valor unitário do lote paradigma, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
- Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

A. TERRENO

O valor unitário é aferido a partir de estudo de elementos de pesquisa, sob condições de pagamento à vista, alcançados após consultas a imobiliárias e pessoas que militam com imóveis na região, passando por homogeneização, através do tratamento por fatores determinantes para o valor e cálculos estatísticos.

VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = \frac{V_u}{\sum F_n - n + 1} \times A_t$$

Onde:

- A_t = área do terreno
 V_u = valor unitário homogeneizado de terreno
 F_n = cada um dos fatores utilizados
 n = número de fatores empregados

Os fatores usualmente utilizados são os seguintes:



A.1. Fator de oferta ou fonte (F_i): todos os dados alcançados receberam um deságio de 10% (dez percentuais), para compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto $F_i = 0,90$;

A.2. Fator de topografia (F_t): usado para corrigir as diferenças de topografia entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando, conforme a tabela abaixo:

TOPOGRAFIA	FATOR
Plano (paradigma)	1,00
Declive até 5%	0,95
Declive entre 5% até 10%	0,90
Declive entre 10% até 20%	0,80
Declive superior a 20%	0,70
Active até 10%	0,95
Active até 20%	0,90
Active superior a 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,0 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,0 m até 2,5 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,5 m até 4,0 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,0 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,0 m até 4,0 m	0,90

A.3. Coeficiente de Frente (C_f): a influência da testada será calculada pela relação entre a frente projetada do imóvel (F_p) e a de referência (F_r), de acordo com a zona onde está situado o imóvel, segundo a fórmula:

$$C_f = \frac{1}{\left(\frac{F_p}{F_r}\right)^r}$$

Dentro dos limites: $\frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$

A.4. Coeficiente de Profundidade (C_p): a influência da profundidade será levada em conta através da seguinte expressão, em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

a) se a profundidade equivalente (P_e) estiver entre a mínima (P_{mi}) e a máxima (P_{ma}), correspondendo ao aproveitamento econômico e legalmente recomendável para o local de sua situação, o “p” será igual a 0 (zero) e o $C_p = 1$.

b) se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{P_e}{P_{mi}}\right)^p}$$

c) se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é seguinte:



$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{Pma}{Pe}\right) + \left[\left(1 - \left(\frac{Pma}{Pe}\right)\right) * \left(\frac{Pma}{Pe}\right)^p \right]}$$

Os intervalos dos expoentes “f” e “p”, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de arestas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE-SP, estão na Tabela de Zoneamento, demonstrada anteriormente.

A.5. ZONEAMENTO

O zoneamento determinado pelo IBAPE encontra-se na tabela abaixo, definindo-se os fatores a serem considerados nas diversas zonas. Os bairros possuem diversas características de diferenciação, que foram classificadas em quatro grupos, totalizando as onze zonas, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geo-econômica a que pertence.

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Área	Área de referência do Lote	Intervalo característico de áreas	Observações Gerais		
		Referências		Expoente do Fator Frente						Expoente do Fator Prof.	
		Frente de Referência	Prof. Mínima								Prof. Máxima
		Fr	Pmi	Pma	"f"	"p"	Ce	Ca	(m²)	(m²)	
Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20	125	100 - 400	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
Grupo II: Zonas Ocupadas Vertical (incorporação)	4ª Incorporações Padrão Popular	16 mínimo	....	....	Não se aplica		1,10	Não se aplica dentro do intervalo	2000	(1)	Observando as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência de esquina ou frente múltiplas. (1) - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.
	5ª Incorporações Padrão Médio	16 mínimo	....	....			1,10		1500	800 - 2500	
	6ª Incorporações Padrão Alto	16 mínimo	....	....			1,10		2500	1200 - 4000	
Grupo III: Zonas de Uso Comercial ou de Serviço	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frente múltipla.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas Industriais ou Armazéns	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5000	2000 - 20000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.

ANEXO II

PESQUISA IMOBILIÁRIA PARA ANÁLISE ESTATÍSTICA DO LOTE PARADIGMA

Itapetininga/SP

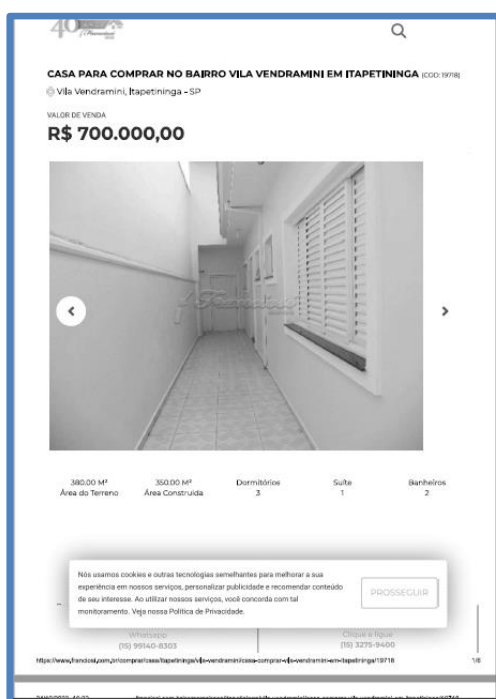
A pesquisa adotou preferencialmente elementos à venda nas adjacências do imóvel sob avaliação, com a finalidade de não haver distorções, observando o que recomenda a norma de avaliações, na estimativa do valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada.

Os elementos foram coletados através de algumas placas de imóveis à venda e também procedendo a contato telefônico com corretores que atuam na cidade.

Para o embasamento técnico do presente trabalho foi coletado um total de nove (09) elementos, localizados em bairros próximos ao imóvel avaliado, conforme relacionado a seguir.

Após a busca dos elementos, realizamos a avaliação pelo método comparativo realizando o tratamento de fatores.

Elemento 1




40

CASA PARA COMPRAR NO BARRIO VILA VENDRAMINI EM ITAPETININGA (COD 19718)

Vila Vendramini, Itapetininga - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 700.000,00



380,00 M²
Área do Terreno

350,00 M²
Área Construída

Dormitórios: 3

Suíte: 1

Banheiros: 2

Não usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços, personalizar publicidade e recomendar conteúdo de seu interesse. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento. Veja nossa Política de Privacidade.

PROSEGUIR

VENDRAMINI (15) 96140-8303

CHESSE (15) 3275-9400

<https://www.fundom.com.br/comprar/itapetininga/vila-vendramini-casa-comprar-vila-vendramini-itapetininga-19718>



Fabri Engenharia
 Contatos:
 (15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
 Especializado em Perícias e Avaliações

Elemento 2

CASA PARA COMPRAR NO BAIRRO VILA VENDRAMINI EM ITAPETININGA (COD: 23207)

Vila Vendramini, Itapetininga - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 750.000,00



474,00 M² 296,40 M² Dormitórios Suite Banheiros Vaga
 Área do Terreno Área Construída 3 1 3 2

Elemento 3

CASA PARA COMPRAR NO BAIRRO VILA VENDRAMINI EM ITAPETININGA (COD: 2959)

Vila Vendramini, Itapetininga - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 750.000,00



224,00 M² 270,00 M² Dormitórios Suite Banheiros Vaga Aceita
 Área do Terreno Área Construída 3 3 5 1 Permuta

Elemento 4

24/10/2023, 16:24 <https://www.zillow.com.br/comprar/casa/itapetininga/vila-vendramini/casa-comprar/vila-vendramini-em-itapetininga/54317>

40

CASA PARA COMPRAR NO BAIRRO VILA VENDRAMINI EM ITAPETININGA (COD: 54307)

Vila Vendramini, Itapetininga - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 650.000,00



320,00 M²
Área do Terreno

250,00 M²
Área Construída

Dormitórios 3

Suíte 1

Banheiros 1

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços, personalizar publicidade e recomendar conteúdo de seu interesse. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento. Veja nossa Política de Privacidade.

PROSSEGUIR

Elemento 5

24/10/2023, 16:25 <https://www.zillow.com.br/comprar/casa/itapetininga/vila-vendramini/casa-comprar/vila-vendramini-em-itapetininga/49658>


40

CASA PARA COMPRAR NO BAIRRO VILA VENDRAMINI EM ITAPETININGA (COD: 49658)

Vila Vendramini, Itapetininga - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 635.000,00



260,00 M²
Área do Terreno

130,00 M²
Área Construída

130,00 M²
Área Útil

Dormitórios 3

Suíte 2

Banheiros 2

Vagas 4

PTU R\$

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços, personalizar publicidade e recomendar conteúdo de seu interesse. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento. Veja nossa Política de Privacidade.

PROSSEGUIR



Fabri Engenharia
Contatos:
(15) 97401-4073
cmeloeng@hotmail.com
Especializado em Perícias e Avaliações

Elemento 6

24/10/2023, 16:26 <https://www.zillow.com/pt-br/comprar/casa/itapetininga/vila-vendramini/casa-comprar/vila-vendramini-em-itapetininga/06401>

40

CASA PARA COMPRAR NO BAIRRO VILA VENDRAMINI EM ITAPETININGA (COD: 36401)

Vila Vendramini, Itapetininga - SP

VALOR DE VENDA

R\$ 630.000,00



300,00 M²
Área do Terreno

200,00 M²
Área Construída

Dormitórios
3

Suíte
1

Banheiros
3

Vaga
4

Nós usamos cookies e outras tecnologias semelhantes para melhorar a sua experiência em nossos serviços, personalizar publicidade e recomendar conteúdo de seu interesse. Ao utilizar nossos serviços, você concorda com tal monitoramento. Veja nossa Política de Privacidade.

PROSSEGUIR

Ver histórico

Chaque e segue

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 687.805,80

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Outubro/2023 a Novembro/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

762 dias

1,098046

Percentual correspondente

762 dias

9,804624 %

Valor corrigido para 01/11/2025

(=)

R\$ 755.242,57

Sub Total

(=)

R\$ 755.242,57

Valor total

(=)

R\$ 755.242,57[Retornar](#) [Imprimir](#)