

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara – SP
Comarca de São Paulo – Estado de São Paulo

Processo nº 1013920-83.2021.8.26.0003

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COBRANÇA DE ALUGUÉIS –
SEM DESPEJO

Requerente: ESPÓLIO DE ÁLVARO FRANCISCO AMEIXEIRO

Requerida: DAVID ALVES DE GÓIS NETO E OUTROS

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUIZ FILIPE SANTIAGO

Engenheiro Civil – CREA/SP nº 506.209.0430/D

RESUMO

A perícia vem através do presente atender a determinação da Dra. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III de Jabaquara, Comarca de São Paulo, empreendendo prova técnica para avaliação do imóvel objeto da presente Ação.

O imóvel objeto da presente Ação, localizado na Estrada Municipal Itu-020, casa 219, bloco 02 – Villaggios D'Italia, Bairro Campos de Santo Antônio, Itu/SP, contendo 62,7580 m² de área construída e 200,00 m² de área de terreno, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,3278% na totalidade da área do condomínio, conforme matrícula nº67.335 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14.653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria “in loco” para constatação das características do imóvel avaliado, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária da região de interesse e elaboração da avaliação.

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado para a Venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 390.000,00 (Trezentos e noventa mil reais)**, para a data-base de **Fevereiro de 2026**.

SUMÁRIO

RESUMO	2
1. OBJETIVO DO TRABALHO	4
2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO	4
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº67335 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU – SP	5
4. VISTORIA	6
4.1. LOCALIZAÇÃO	6
4.2. TOPOGRAFIA	7
4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	7
4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
4.5. ZONEAMENTO	8
4.6. CONDOMÍNIO VILLAGGIOS D'ITALIA	9
4.7. DO IMÓVEL	10
4.7.1. TERRENO	10
4.7.2. BENFEITORIAS	10
4.8. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	10
4.8.1. VIA DE ACESSO	10
4.8.2. CONDOMÍNIO VILLAGGIOS D'ITÁLIA	12
4.8.3. DO IMÓVEL	15
5. AVALIAÇÃO	16
5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	17
5.2. SITUAÇÃO PARADIGMA	23
5.3. VALOR DO IMÓVEL	23
5.3.1. CÁLCULO DO VALOR PARA VENDA	23
5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	24
5.5. GRAU DE PRECISÃO	25
6. CONCLUSÃO	25
7. ENCERRAMENTO	26
A N E X O I	27

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo a apuração do Valor de Mercado para Venda do imóvel objeto da presente Ação.

A avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-2:2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº67335 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU – SP

CASA nº219 – unidade autônoma do tipo 01 – localizada no Bloco 02 – Villaggio Di Lombardia, do Condomínio Residencial denominado “VILLAGGIOS D'ITÁLIA”, situado na Estrada Municipal Itu-020, s/nº, Bairro Pirai Acima, nesta cidade, contendo 200,00 m² de área privativa, sendo 62,7580 m² de área construída e 137,2420 m² de área para quintal e jardim, 221,9695 m² de área de divisão proporcional de infraestrutura comunitária e de lazer, totalizando 63,7081 m² de área padrão de construção e 421,9695 m² de área real ou bruta, cabendo-lhe uma fração ideal de 421,9695 ou 0,3278% na totalidade da área do condomínio, medindo o respectivo terreno, 10,00 m de frente para o acesso secundário do Villaggio Di Lombardia, igual medida nos fundos, por 20,00 m da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem do acesso olha para o imóvel, com a unidade 220, do lado esquerdo com a unidade 218 e nos fundos com a unidade 229.

Contribuinte: 09.0111.00.00019.000.

A vistoria foi realizada externamente por este vistor aos 29 dias de janeiro de 2026 às 09h30min, não sendo acompanhado por nenhuma das partes.

Obs: Foi informado a este Vistor, pela portaria do condomínio, que o imóvel se encontra alugado, não havendo ocupantes no local para acompanhamento da diligência no momento da vistoria.

O imóvel localiza-se na Estrada Municipal Itu-020, casa 219, bloco 02 – Villaggios D'Italia, Bairro Campos de Santo Antônio Itu/SP.

Coordenadas: -23.288290, -47.266252.

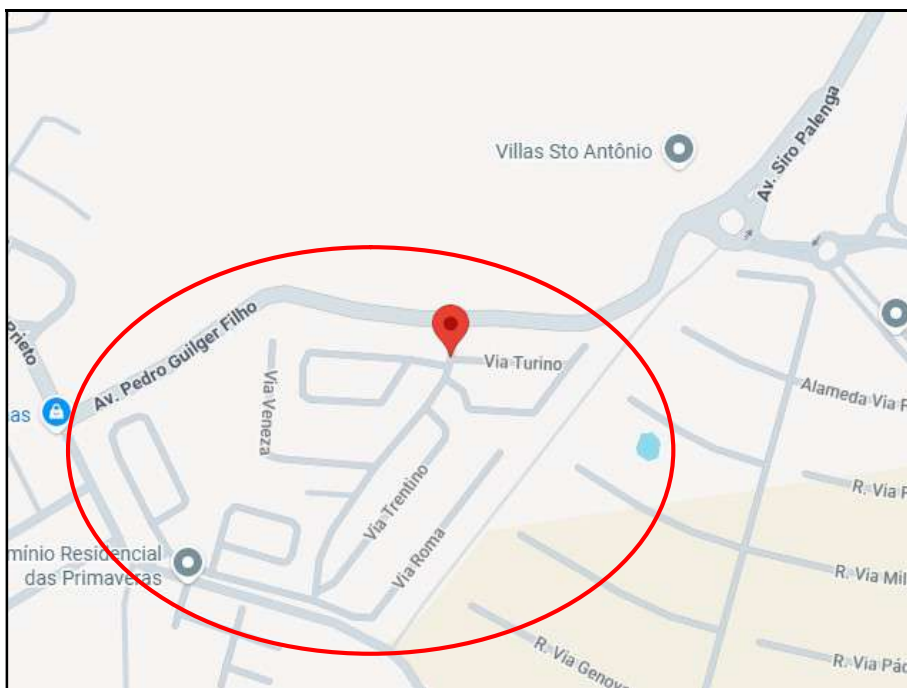


Ilustração obtida através do Google Maps, onde é possível visualizar a localização do imóvel objeto, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista área da região em que se situa o imóvel objeto, focalizando-o com maior proximidade.

4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica residencial.

4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distância máxima até 3 km)	x		
IX	Transporte Público		x	

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento da Prefeitura de Itu, o imóvel está situado em ZR2 – Zona Residencial 2.

Zona Residencial 2 - ZR2: voltada, predominantemente, ao uso residencial de média densidade, com a presença de comércio e serviços de baixo impacto.



Mapa de zoneamento de Itu, focalizando a zona do imóvel.

4.6. CONDOMÍNIO VILLAGGIOS D'ITALIA

O condomínio Villaggios D'Itália está situado na Estrada Municipal Itu-020, Bairro Campos de Santo Antônio, Itu/SP, correspondente a um empreendimento residencial com 306 casas padronizadas de 2 e 3 dormitórios, construído em 2004.



Vista da Entrada do Condomínio.

O condomínio é em torno de R\$ 500,00 (Quinhentos reais), possuindo portaria 24 horas, salão de festas, piscina, quadra poliesportiva, quadra de futsal, quadra de tênis e playground.

4.7. DO IMÓVEL

4.7.1. TERRENO

Terreno situado no Condomínio Villaggios D'Italia, localizado na Estrada Municipal Itu-020, Bairro Campos de Santo Antônio, Itu/SP, identificado como unidade 219, medindo 10,00 m de frente para a Via milano, a direita e a esquerda nas extensões de 20,00 m, tendo nos fundos a mesma medida da frente, perfazendo uma área de 200,00 m².

4.7.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se edificada uma casa térrea, com fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira.

4.8. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.8.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso do Condomínio: Estrada Municipal Itu-020.



Vista da placa de identificação da via de acesso ao imóvel.



Via de acesso ao imóvel: Via Milano.



Via de acesso ao imóvel: Via Milano.

4.8.2. CONDOMÍNIO VILLAGGIOS D'ITÁLIA



Vista da Entrada do Condomínio.



Vista da placa de identificação do Condomínio.



Vista interna do condomínio.



Vista do playground.



Vista da área de ginástica.



Vista da piscina.

4.8.3. DO IMÓVEL



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista do hall de entrada.

5. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2: 2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” – IBAPE: 2011 e “Valores de Edificação de Imóveis Urbanos” IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;

- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo aos seguintes fatores:

A- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

B- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

C- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

D- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Santos – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo "**Casa Padrão Médio**" item 1.2.5.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	1,260	1,470	1,680	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%
		1.3.6 Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%
	2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1.1 Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	0,972	1,206	1,440	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	1,200	1,410	1,620	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	1,632	1,836	2,040	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	1,872	2,046	2,220	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
		2.1.6 Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%
		2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$ROSS: D = 1 - (1-r) (x + x^2) 2 n n^2$$

$$HEIDECKE: D = A + (1 - C) . C$$

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

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 de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de rep. importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

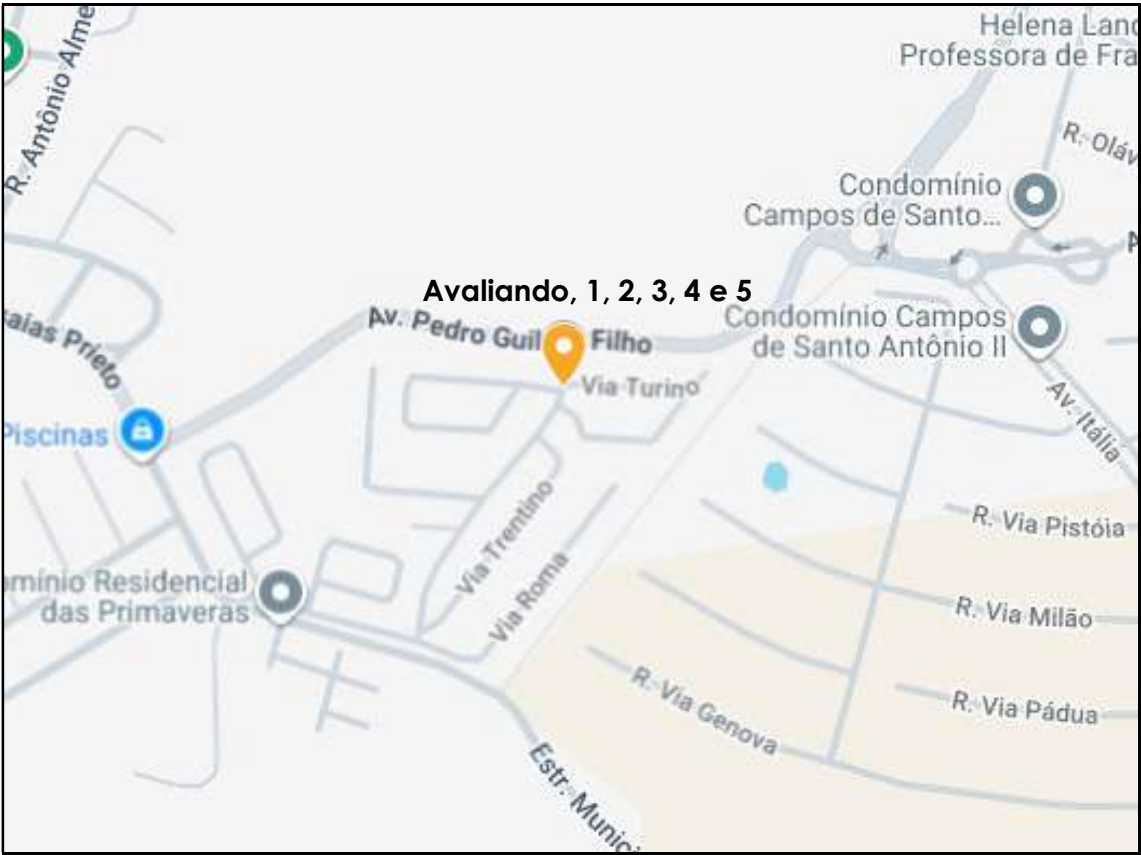
Elementos Comparativos

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área construída que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como na mesma região, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Dados	Valor (R\$)
01	Endereço: Estrada Municipal Itu-020, S/N, Condomínio Villaggios D'Italia, Bairro Campos de Santo Antônio, Itu/SP. Corretora Sra. Rita, tel: (11) 97585-9637 Área de Terreno: 200,00 m ² Área Construída: 80,00 m ²	550.000,00
		
02	Endereço: Estrada Municipal Itu-020, S/N, Condomínio Villaggios D'Italia, Bairro Campos de Santo Antônio, Itu/SP. Corretor Sr. Eduardo, tel: (11) 97639-0833 Área de Terreno: 200,00 m ² Área Construída: 95,00 m ²	640.000,00

Amostra	Dados	Valor (R\$)
		
03	Endereço: Estrada Municipal Itu-020, S/N, Condomínio Villaggios D'Italia, Bairro Campos de Santo Antônio, Itu/SP. Corretor Sr. Eduardo, tel: (11) 97639-0833 Área de Terreno: 200,00 m² Área Construída: 95,00 m²	650.000,00
		
04	Endereço: Estrada Municipal Itu-020, S/N, Condomínio Villaggios D'Italia, Bairro Campos de Santo Antônio, Itu/SP. Corretor Sr. Renato, tel: (11) 98563-4034 Área de Terreno: 200,00 m² Área Construída: 72,00 m²	420.000,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
05	Endereço: Estrada Municipal Itu-020, S/N, Condomínio Villaggios D'Italia, Bairro Campos de Santo Antônio, Itu/SP. Corretora Sra. Raquel, tel: (11) 98208-5474 Área de Terreno: 200,00 m² Área Construída: 76,00 m²	620.000,00
		



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 6.240,01/m²** (Seis mil, duzentos e quarenta reais e um centavos), o metro quadrado de construção para venda, para a data base de Fevereiro de 2026.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.2. SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma média adotada no presente trabalho é a seguinte:

- Tipologia do Imóvel: Casa Padrão Médio
- Idade Estimada: 22 anos
- Estado de Conservação: Regular
- Área construída: 62,7580 m²

5.3. VALOR DO IMÓVEL

5.3.1. CÁLCULO DO VALOR PARA VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$V_i = A_c \times V_u \quad \text{sendo}$$

V_i = Valor do Imóvel

A_c = Área construída = 62,7580 m²

V_u = Valor Básico Unitário = R\$ 6.240,01/m²

Substituindo teremos:

$$V_i = 62,7580 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.240,01 / \text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 391.610,55 \text{ ou em números redondos}$$

$$V_i = \text{R\$ } 390.000,00 - \text{Fevereiro/2026}$$

(Trezentos e noventa mil reais).

5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II	Todos no mínimo no grau

	demais no mínimo no grau II	e os demais no mínimo no grau I	I
Grau de Fundamentação: II			

5.5. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão	
Média Saneada:	R\$ 6.240,01/m ²
Desvio Padrão:	R\$ 520,24 /m ²
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:
	Limite Máximo:
	R\$ 5.883,34 /m ²
	R\$ 6.596,68 /m ²
Coeficiente de Variação:	8,34
Grau de Precisão:	III

6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a Venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 390.000,00 (Trezentos e noventa mil reais)**, para a data-base de **Fevereiro de 2026**.

Valor de Mercado para Venda: R\$ 390.000,00 (Trezentos e noventa mil reais) Data base: Fevereiro/2026

Grau de Fundamentação: II	Grau de Precisão: III
----------------------------------	------------------------------

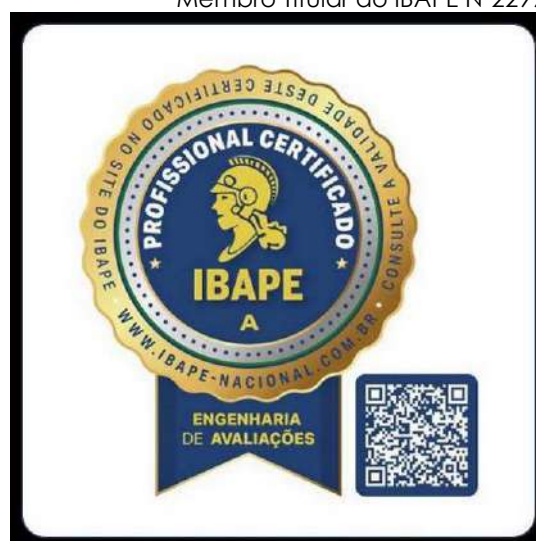
7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 26 (vinte e seis) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta ultima datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2026.

LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014
Membro Titular do IBAPE Nº2299



ANEXO I
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Avaliação - Condomínio Villaggio's D'Italia**DATA :** 05/02/2026**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Hade 22
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	casa médio
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

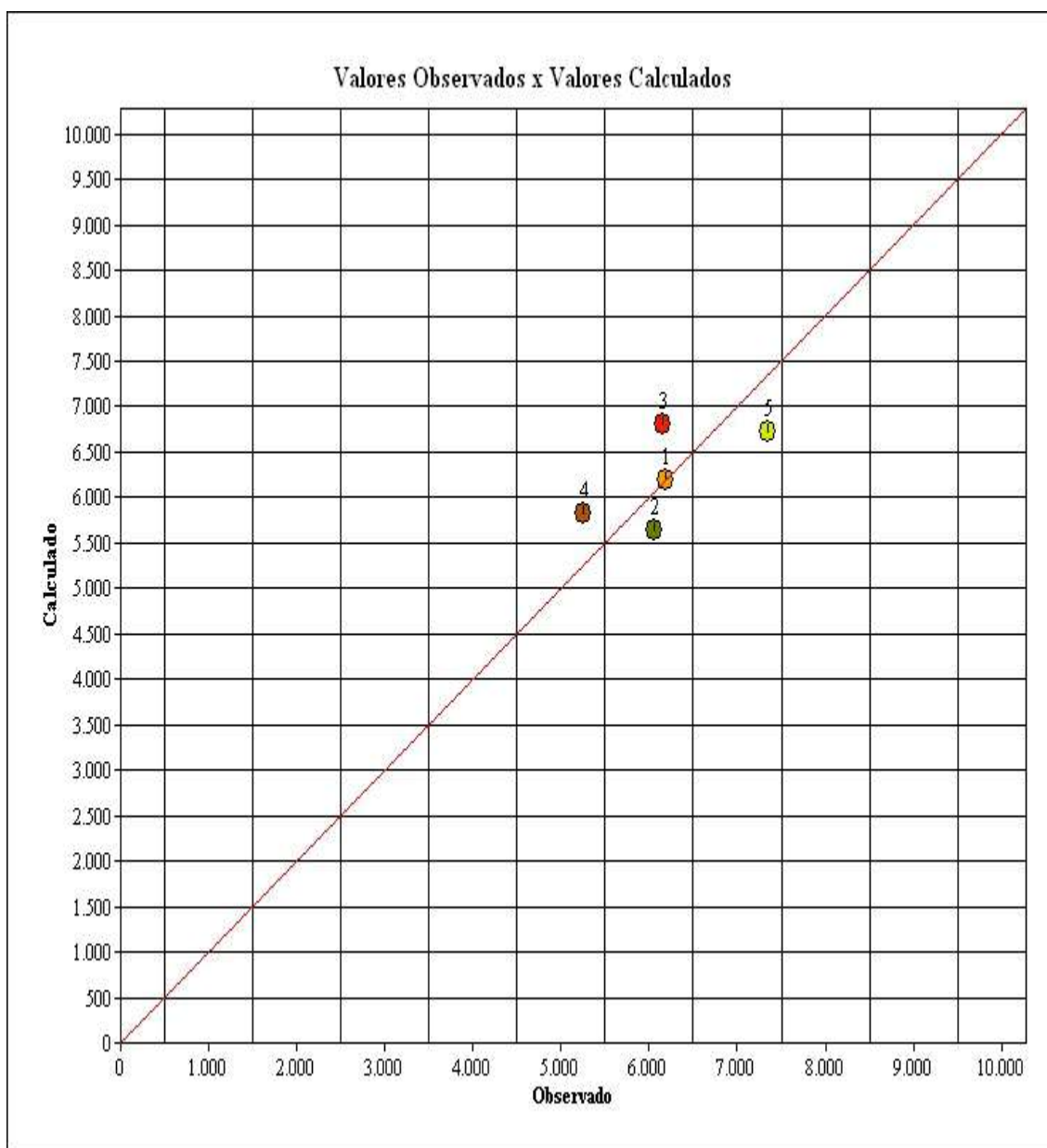
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Estrada Municipal Itu-020 ,S/N	6.187,50	6.187,50	1,0000
☒ 2	Estrada Municipal Itu-020 ,S/N	6.063,16	5.649,16	0,9317
☒ 3	Estrada Municipal Itu-020 ,S/N	6.157,89	6.807,66	1,1055
☒ 4	Estrada Municipal Itu-020 ,S/N	5.250,00	5.827,50	1,1100
☒ 5	Estrada Municipal Itu-020 ,S/N	7.342,11	6.728,23	0,9164

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.187,50	6.187,50
2	6.063,16	5.649,16
3	6.157,89	6.807,66
4	5.250,00	5.827,50
5	7.342,11	6.728,23

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO****Tipo :** Construção **Local :** Estrada Municipal Itu-020 S/N Condomínio Villaggios D'Italia Bairro Campos **Data :** 05/02/2026**Cliente :** Luiz Filipe Santiago**Área terreno m² :** 200,00**Edificação m² :** 62,76**Modalidade :** Venda**Distribuição espacial****VALORES UNITÁRIOS****Média Unitários :** 6.200,13**Desvio Padrão :** 746,25**- 30% :** 4.340,09**+ 30% :** 8.060,17**Coefficiente de Variação :** 12,0400**VALORES HOMOGENEIZADOS****Média Unitários :** 6.240,01**Desvio Padrão :** 520,24**- 30% :** 4.368,01**+ 30% :** 8.112,02**Coefficiente de Variação :** 8,3400**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**FORMAÇÃO DOS VALORES****MÉDIA SANEADA (R\$):** 6.240,01**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 6.240,01000**VALOR TOTAL (R\$):** 391.623,03**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma****INTERVALO MÍNIMO :** 5.883,34**INTERVALO MÁXIMO :** 6.596,68**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando****INTERVALO MÍNIMO :** 5.883,34**INTERVALO MÁXIMO :** 6.596,68**GRAU DE PRECISÃO****GRAU DE PRECISÃO: III**

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/02/2026
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal Itú-020 NÚMERO : S/N
COMP.: Condomínio Villaggio D'BARRO : Bairro Campos de Santo Antônio CIDADE: ITU - SP
CEP : 13305-405 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 200,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 80,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL: 22 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,819 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI L Á R I A :

CONTATO : Corretora Sra. Rita

TELEFONE : (11)-97585983

O B S E R V A Ç Ã O :

<https://www.opcaoimoveisitu.com.br/imovel/casa-itu-3-quartos-80-m/CA2213-OPCA>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.187,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.187,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIACÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 05/02/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/02/2026
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal Itú-020 NÚMERO : S/N
COMP.: Condomínio Villaggio D'Italia BARRO : Bairro Campos de Santo Antônio CIDADE: ITU - SP
CEP : 13305-405 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 200,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 95,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,355 IDADE REAL: 22 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,819 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI L Á R I A :

CONTATO : Corretor Sr. Eduardo

TELEFONE: (11)-97639083

O B S E R V A Ç Ã O :

<https://www.cabralesantosimoveis.com.br/comprar/sp/itu/condominio-villagio-d-italia/casa/73632131?nocache=0.9081297425862497>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.063,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.649,99
PADRÃO Fp : -413,99	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIACÃO : 0,93
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 05/02/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/02/2026
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal Itú-020 NÚMERO : S/N
COMP.: Condomínio Villaggio D'ITALIA BARRO : Bairro Campos de Santo Antônio CIDADE: ITU - SP
CEP : 13305-405 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 200,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 95,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,903 IDADE REAL: 22 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,819 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Eduardo

TELEFONE: (11)-97639083

OBSERVAÇÃO :

<https://www.cabralesantosimoveis.com.br/comprar/sp/itu/condominio-villagio-d-italia/casa/73781208?nocache=0.5939563749682909>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.157,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.807,88
PADRÃO Fp : 649,77	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,10
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 05/02/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/02/2026
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal Itú-020 NÚMERO : S/N
COMP.: Condomínio Villaggio D'BARRO : Bairro Campos de Santo Antônio CIDADE: ITU - SP
CEP : 13305-405 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 200,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 72,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 2,154 DADE REAL: 22 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,720 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI L Á R I A :

CONTATO : Corretor Sr. Renato

TELEFONE: (11)-985634084

O B S E R V A Ç Ã O :

<https://www.abelardosantossimoveis.com.br/imovel/casa-itu-3-quartos-75-m/CA1774-ABEW>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 577,50	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.827,50
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIACÃO : 1,11
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 05/02/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/02/2026
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal Itú-020 NÚMERO : S/N
COMP.: Condomínio Villaggio D'BARRO : Bairro Campos de Santo Antônio CIDADE: ITU - SP
CEP : 13305-405 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 200,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 76,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 2,355 DADE REAL: 22 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,835 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI L Á R I A :

CONTATO : Corretora Sra. Raquel

TELEFONE : (11)-98208547

O B S E R V A Ç Ã O :

<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-itu-campos-de-santo-antonio-200m2-RS620000/id-33389262/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.342,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -112,55	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.728,00
PADRÃO Fp : -501,32	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIACÃO : 0,914
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 05/02/2026

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1