

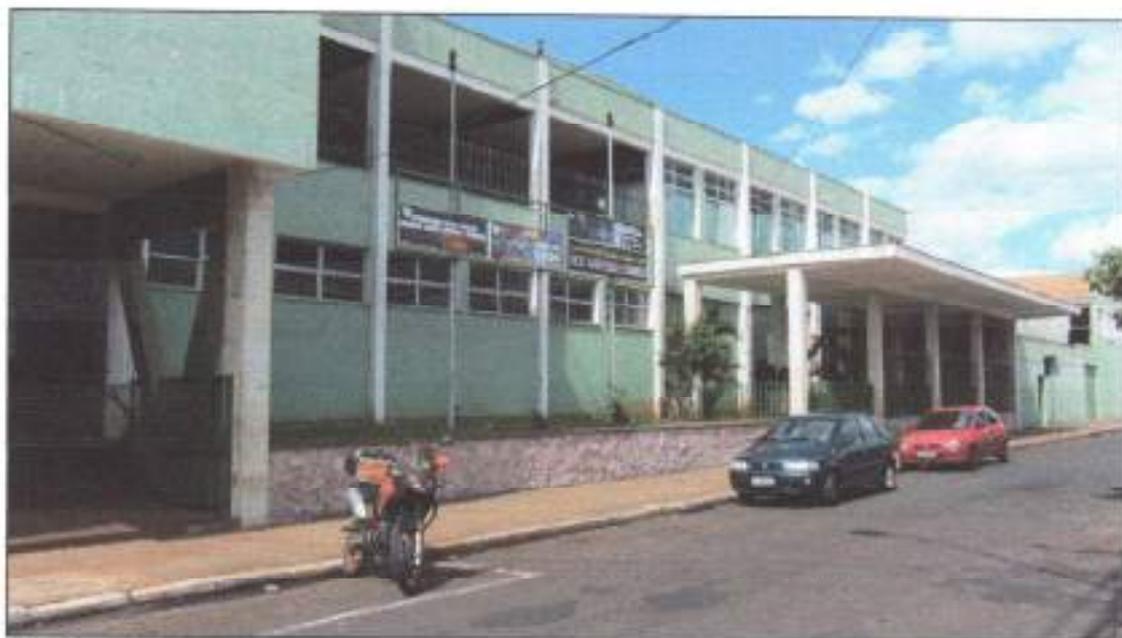


Processo N° (1656/10)



\*0035583-37.2010.8.26.0506\*

8ª VARA CÍVEL – RIBEIRÃO PRETO



Vista frontal do imóvel

**FERNANDO CÉSAR ESTEVES FILHO**  
Requerente

**PALESTRA ITÁLIA ESPORTE CLUBE**  
Requerido

**TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL**  
Ação

**LAUDO TÉCNICO PERICIAL**  
AVALIATÓRIO DE BEM IMÓVEL



## RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Processo:	0035583-37.2010.8.26.0506 (1656/10) 8ª Vara Cível de Ribeirão Preto.
Requerente:	Fernando Cesar Esteves Filho
Requerido:	Palestra Itália Esporte Clube
Objetivo:	Determinação do justo valor de mercado de um imóvel do tipo clube de esportes e recreação.
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Tratamento dos Dados:	Tratamento Por Fatores
Especificação:	Grau de Fundamentação: Fundamentado Grau de Precisão: II
Localização do Imóvel:	Rua Padre Euclides Nº 543 – Bairro Campos Eliseos
Valor da Avaliação:	<b>Médio = R\$ 26.500.000,00</b>
Liquidez:	Longo prazo
Responsável Técnico:	 <b>Eng.º Gilmar de Oliveira Souza</b> CREA/SP nº 0600.98.426-5 IBAPE/SP nº 1291



**LAUDO TÉCNICO PERICIAL** avaliatório de bem imóvel que faz **GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA**<sup>1</sup>, Engenheiro Civil, CREA 060.098426.5, perito compromissado nos autos da “ação de título executivo judicial” - **PROCESSO 0035583-37.2010.8.26.0506 (1656/10)** em trâmite perante o D. Juízo e r. Cartório do Oitavo Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, tendo como Requerente **FERNANDO CÉSAR ESTEVES FILHO** e como Requerido **PALESTRA ITÁLIA ESPORTE CLUBE**.

<sup>1</sup> *Perito habilitado: na 2ª, 4ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Vara Cível, 3ª Vara da Família e das Sucessões e 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Ribeirão Preto, 2ª Vara da Fazenda Federal de Ribeirão Preto e, 1ª Vara Cível da Comarca de Monte Alto, 2ª Vara Cível da Comarca de Mococa, 2ª Vara Cível da Comarca de Orlândia, U. Vara Cível da Comarca de Nuporanga, U. Vara Cível da Comarca de Igarapava, U. Vara Cível da Comarca de Brodowski, U. Vara Cível da Comarca de Cajuru e U. Vara Cível da Comarca de Guariba.*



---

**SUMÁRIO:**

1. Preliminares
  2. Conceitos
  3. Vistoria
  4. Identificação dos Imóveis Avaliandos.
    - 4.1 Localização e Ocupação Circunvizinha
    - 4.2 Característica do Imóvel Avaliando
      - 4.2.1 Terreno
      - 4.2.2 Edificação
  5. Diagnostico de Mercado
  6. Metodologia Empregada
    - 6.1 Normas Observadas
    - 6.2 Metodologia
  7. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados
    - 7.1 Período da Pesquisa
    - 7.2 Tratamento de Dados
    - 7.3 Homogeneização
      - 7.3.1 Fator Mercado
      - 7.3.2 Fator Topografia
      - 7.3.3 Fator Transposição
      - 7.3.4 Fator Correção de Área
      - 7.3.5 Fator Acessibilidade
      - 7.3.6 Fator de Comercialização
      - 7.3.7 Fator Depreciação
      - 7.3.8 Fator Padrão Construtivo
  8. Avaliação
    - 8.1 Terreno
    - 8.2 Construção
    - 8.3 Valor Total do Imóvel
  9. Grau de Fundamentação e Precisão
  10. Conclusão
  11. Declarações
- 
- |       |     |                                 |
|-------|-----|---------------------------------|
| ANEXO | I   | Memória de Cálculo              |
| ANEXO | II  | Cópia Cadastro Municipal - PMRP |
| ANEXO | III | Documentação Fotográfica        |



## 1. PRELIMINARES:

- 1.1. O **OBJETIVO** deste trabalho é a realização de exame técnico pericial para determinar o justo valor de mercado de um imóvel comercial, do tipo clube de esportes e recreações;
- 1.2. O **OBJETO** da avaliação são os imóveis descritos nas Matrículas nº 96.454, 96.455, 105.369 e 106.082 todas do 1º CRI local, com Cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº 28.358, localizado na Rua Padre Euclides, grafado com o nº 543 – Complemento nº 960, no Bairro Campos Eliseos, na cidade de Ribeirão Preto/SP.;
- 1.3. O presente laudo atende respeitável despacho de fls. 394 dos autos processuais e está baseado em vistoria local, exame dos autos, medições, pesquisas no mercado imobiliário e órgãos públicos para a realização da perícia;
- 1.4. Este perito, conforme agendamento e publicação no Diário de Justiça Eletrônico, esteve no local do imóvel avaliando, para início do trabalho pericial, as 08h30min do dia 05 de julho de 2019, realizando a vistoria técnica para a elaboração do Laudo Avaliatório;
- 1.5. Este Laudo Técnico Avaliatório segue os preceitos emanados das Normas Brasileiras para Avaliação de Bens, da ABNT, especificamente da “NBR-14.653-1 – Procedimentos Gerais” e da “NBR-14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos” e da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011;
- 1.6. Na elaboração deste Laudo Pericial, também foram obedecidos os critérios e recomendações apresentados nos trabalhos técnicos publicados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual o signatário é membro titular.

## 2. CONCEITOS:

Para fins da norma NBR 14.653-2 (ABNT, 2011), avaliação de imóveis é “a determinação técnica do valor de um imóvel ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de empreendimento, para uma data e um lugar determinado”.



A ideia predominante de valor se encontra ligada intimamente à utilidade, ou seja, só tem valor aquilo que é útil, havendo necessidade da ocorrência de três condições a existência de relação entre as qualidades dessa coisa, necessidade ou desejo, conhecimento da relação e a possibilidade de ser utilizada. Além da quantidade de bens disponíveis.

### 3. VISTORIA:

Conforme a NBR 14.653, "vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição minuciosa de um imóvel, objetivando sua avaliação". Tem o objetivo de permitir ao Engenheiro de Avaliação conhecer da melhor maneira possível os imóveis avaliandos e a região de onde está recebendo influências externas, sendo que a partir daí tem-se condições para a posterior pesquisa de dados. Devem ser ressaltados tão somente aspectos para a formação do valor, tais como:

Localização, área total, profundidade, frente efetiva, infraestrutura urbana, equipamentos comunitários disponíveis, utilização atual, legal e econômica;

### 4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

#### 4.1. Localização e ocupação circunvizinha:

O avaliando está localizado no Bairro Campos Eliseos, no segundo quarteirão do cruzamento com a Avenida da Saudade, entre as Ruas Paraíba e Sergipe. A região é caracterizada pela ocupação mista, residencial e comercial, com padrão construtivo diversificados de popular a alto.

Região é dotada de toda infraestrutura básica: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede distribuidora de água potável, rede coletora de esgoto, rede energia elétrica e iluminação pública, rede de telefonia e serviços urbanos de transporte coletivo.

#### 4.2 Caracterização do Imóvel Avaliando:

##### 4.2.1 Terreno:

Localizado na cidade de Ribeirão Preto/SP, com formato regular, constituído de quatro lotes que medem 18,70m x 25,40 m, 9,00 m x 25,00 m, 12,50 m x 62,00 m e 62,50 m x 95,00 m., encerrando área total de 7.412,48 m<sup>2</sup>, entretanto em vistoria *in*



loco verificou-se a área total de 18.999,62 com as instalações do Clube Palestra Itália, sem a possibilidade de individualizações para se determinar as quatro áreas penhoradas. O Cadastro Municipal de N° 28.358 da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto mostra a área total de 18.999,62 m<sup>2</sup> e área construída de 10.950,09 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2 Edificações:

O imóvel avaliando é constituído de pavimentos térreos e superiores em dois andares, contendo piscinas adulto e infantil; quadras de basquete, quadre de vôlei; campo gramado de futebol; dois salões de festas; duas lanchonetes, salas administrativas, quadra coberta com estrutura metálica.

As construções foram edificadas com estruturas de concreto e metálica; alvenarias com tijolos de barro cozido e blocos de concreto; revestimentos internos e externos com argamassa mista; cobertura com telhas de barro, metálicas e fibrocimento; pisos em cerâmicas, tacos, pedras naturais e cimentado rustico; esquadria metálica para as aberturas externas e batentes internos; esquadrias de madeira para as folhas de portas internas; pintura a base de látex, sobre emboço nas alvenarias e esmalte sintético nas esquadrias; abrigo frontal fechado; azulejos nos revestimentos das áreas molhadas.

O imóvel apresenta Idade Aparente de **20 anos** me razão do estado de conservação e das reformas realizadas e, de "acordo com suas características construtivas deve ser classificado no padrão "comercial" – termo máximo", para a época. O estado de conservação está classificado como REGULAR, necessitando, ainda, de reparos importantes.

O imóvel, está cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob o n° 28.358 e é objeto das Matrículas n° 96.454, 96.455, 105.369 e 106.082 todas do 1° CRI local, com Cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

#### 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

A região apresenta regular atratividade para o mercado imobiliário local. É uma área de ocupação mista, consolidada e estruturada, com um perfil diversificado de construções. De modo geral, considerando a finalidade do imóvel avaliando, corroborado com o mercado imobiliário recessivo, dificultando a comercialização



limitando a rapidez de absorção pelo mercado, de onde se conclui que o imóvel avaliando possui liquidez longa (superior a um ano).

## 6. METODOLOGIA EMPREGADA:

### 6.1 Normas Observadas:

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: 14.6453-1 - Norma Brasileira para Avaliações de Bens e a NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011.

### 6.2 Metodologia:

Para avaliação do imóvel foi utilizado o *Método Evolutivo*, usando o "*método comparativo de dados de mercado*" para obtenção do valor do terreno conjugado com o "*método da quantificação de custo*" para determinar o valor de reedição da edificação, aplicando o fator de comercialização, conforme o item 8.2.4.1 da NBR 14.653-2 da ABNT e, ainda, com base nas recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas Normas supracitadas, atualmente.

## 7. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Na avaliação de imóveis devem ser considerados a sua finalidade, a sua característica construtiva, a sua dimensão, o seu estado de conservação, o obsolescência físico e funcional e a sua idade aparente ou real.

Para atender ao solicitado, este perito fará a avaliação da edificação em seu estado atual, no valor de mercado, independentemente do histórico. Na avaliação pelo "*método comparativo direto de dados de mercado*", inicialmente devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de imóveis pesquisados, dividindo-se o custo total de cada imóvel com estrutura e acabamentos similares pela sua área total construída. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador no mercado imobiliário.

Para tanto, foram realizadas pesquisas nas regiões, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares à venda na mesma região



geoeconômica na qual se localiza o imóvel (terrenos) objeto da avaliação visando a determinação dos valores de mercado.

### 7.1 Período da Pesquisa:

A pesquisa dos valores foi efetuada no período de outubro a novembro de 2019.

### 7.2 Tratamento de Dados:

Para o presente caso, foi utilizado o "Tratamento Por Fatores", conforme item 8.2.1.4.2 da ABNT – NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos, com inferência no comportamento de mercado e a formação de valores

### 7.3 Homogeneização:

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pelo Eng<sup>o</sup>. João Ruy Canteiro apresentado na obra "Construções – Terrenos: Subsídios à Técnica da Avaliação" – 3<sup>a</sup> Edição, Ed. Pini – São Paulo - 1980.

#### 7.3.1 Fator Mercado - Oferta (For):

Correção da Estabilidade de Informações Pelo Fator Fonte: Os imóveis pesquisados de ofertas, anúncios ou outra fonte que demonstre elasticidade de negociação deve-se multiplicar um fator com desconto ou acréscimo, conforme a sua diferença em relação ao valor de mercado. O fator normalmente utilizado para ofertas **0,90**, conforme FIKER (1993), esse valor foi verificado de acordo com as transações recentes e a prática do mercado regional;

#### 7.3.2 Fator Topografia (F<sub>Top</sub>):

Serão adotados os fatores constantes da Norma do IBAPE/SP.:

Terreno plano = 1,0; Declive para o fundo em até 5% = 0,95; Declive para o fundo entre 5% e 10% = 0,90 e Aclive = 0,95

Como todos os terrenos são planos, será utilizado o coeficiente igual a 1,00.

#### 7.3.3 Fator de Transposição (F<sub>Tr</sub>):



Este fator corrige as variações da transposição de valor unitário qualquer, para o local do imóvel avaliando, inclusive pela distancia até o centro valorizante, obtidos da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal e, calculado pela fórmula  $F_{tr} = (I_a / I_p)$ , em se tratando de glebas foi adotado o coeficiente = 100,00.

#### 7.3.4 Fator Correção de Área ( $F_a$ ):

Há casos em outros fatores de homogeneização podem vir a ser estudados, testados e utilizados a fim de melhor apropriar valor ao bem.

Muitos dos fatores de correção de áreas encontrados em literaturas, não conseguem satisfazer a todas as situações de correção, portanto, é necessária uma observação minuciosa do resultado alterado por esse fator.

O fator correção de área relaciona a área total do elemento levantado em pesquisas (as vezes compostos por diversos lotes) com a área total do imóvel avaliando e, pode ser expresso pela seguinte equação:

$$\text{Se } (AEP/AEA) < 0,30 \quad \text{então:} \quad F_a = \{[(AEP / AEA) + 1] / 2\}^{0,25}$$

$$\text{Se } (AEP/AEA) \geq 0,30 \quad \text{então:} \quad F_a = \{[(AEP / AEA) + 1] / 2\}^{0,125}$$

AEP = Área do Elemento Pesquisado;

AEA = Área do Elemento Avaliando

#### 7.3.5 Fator Acessibilidade:

Para o fator acessibilidade, foi considerada a situação paradigma *Boa*, uma vez que os imóveis são acessados por vias asfaltadas e expressas. Desta forma, o valor utilizado para este fator foi 1,00.

#### 7.3.6 Fator de Comercialização ( $F_{com}$ ):

É o fator resultante da análise do mercado imobiliário em relação aos negócios efetivamente realizados e, que neste caso tratando-se de imóvel industrial, conclui-se pelo fator = 0,90, aplicado sobre os valores determinados na avaliação.



449

### 7.3.7 Fator Depreciação ( $F_{Deprec}$ ):

Estes exercem influência direta sobre o valor da edificação, com destaque para a depreciação física e funcional, devendo também ser objeto de análise o estado de conservação e existência de defeitos, condições das instalações elétrica, hidráulica e ar condicionado. Em tudo, deve-se avaliar a qualidade dos materiais e o emprego de tecnologias, não só no aspecto construtivo propriamente dito, mas também na facilidade oferecida à instalação de novos sistemas como Internet, rede interna de computadores, redes sem fio (wireless) para notebook e circuito interno de TV para segurança do imóvel.

Para apuração do valor final devemos aplicar a depreciação do bem, que pode ser de ordem física decorrente do desgaste nas partes construtivas do imóvel e/ou de ordem funcional ocasionada por inadequação de falhas de projeto ou execução.

A depreciação é fator importante na avaliação de um imóvel, pois na classificação do padrão construtivo leva-se em conta a época em que foi construído.

Tudo isso deve ser medido e ponderado e a depreciação determinará o preço final, levando em conta o obsolescência funcional e o desgaste físico.

Para o cálculo das depreciações das edificações será utilizado o critério do Método de Ross-Heideck, onde o **Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação ( $F_{oc}$ )** é dado por:

$$F_{oc} = R + k(1 - R), \quad \text{onde,}$$

$F_{oc}$  - Fator de Obsolescência ou Depreciação

R = coeficiente residual correspondente ao padrão de construção (médio);

K = coeficiente de Ross-Heideck.

### 7.3.8 Fator Padrão Construtivo ( $F_{Pac}$ ):

Os imóveis serão classificados segundo as tipologias e padrões fundamentados na "Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", editada pelo IBAPE/SP, com referencia ao Padrão R<sub>3</sub>N.



## 8. AVALIAÇÃO:

Os cálculos foram desenvolvidos para a data de **novembro/2019**.

O valor do imóvel é dado pelo resultado da expressão:

$$VI = (VT + VB) * FC$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização.

### 8.1 Valor do Terreno:

O valor do terreno é o resultado da média aritmética das amostras coletadas (para terrenos), devidamente homogeneizadas e saneada, obtendo o valor unitário por metro quadrado e, o valor total é o resultado do produto da área total pelo valor unitário, dado pela expressão:

$$VT = \text{Área Terreno} \times \text{R\$}/\text{m}^2$$

Sendo, área total do terreno igual a 18.999,62 m<sup>2</sup> e, conforme demonstrado nas tabelas constates do "Anexo I – Memória de Cálculo", o valor unitário do terreno é de R\$ 801,36/m<sup>2</sup>, temos:

$$VT = 18.999,62 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 801,36/\text{m}^2$$

$$\mathbf{VT = R\$ 15.225.535,48}$$

### 8.2 Valor da Construção:

Para determinar o Custo de reedição das edificações e benfeitorias foi utilizado o Índice de CUB – Custo Unitário Básico do Sinduscon<sup>2</sup>, fornecido pelo Sindicato da

<sup>2</sup> CUB – Custo Unitário Básico de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>) editado pelo Sindicato da Construção Civil – Sinduscon – [www.sindusconsp.com.br](http://www.sindusconsp.com.br), com referência a tipologia R8N.



Construção Civil, do mês de novembro/2019, com referência a novembro/2019. Os valores foram depreciados aplicando-se o "Método de Ross-Heidecke", que leva em consideração a idade aparente e o estado de conservação da construção.

Área total construída é de **10.950,09 m<sup>2</sup>** (principal = 4.907,81 m<sup>2</sup> + Secundário I = 70,94 m<sup>2</sup> + Secundário II = 1.951,90 m<sup>2</sup> + Secundário III = 1.951,90 m<sup>2</sup> + Complementar = 941,54 m<sup>2</sup> + Lazer = 1.126,00 m<sup>2</sup>), padrão construtivo classificado na classe comercial – padrão médio, no intervalo médio de valores, em "regular" estado de conservação, com idade aparente de **20 anos** em razão de reformas, e o valor CUB correspondente a tipologia "R8N", referente ao mês de **novembro/2019** com **valor total de R\$ 1.432,92/m<sup>2</sup>**, sendo R\$ 770,62/m<sup>2</sup> referente a materiais e R\$ 662,30/m<sup>2</sup> referente a mão-de-obra, os quais foram devidamente depreciados em razão dos fatores depreciação e obsolescência, conforme demonstrado nas tabelas constantes do "Anexo I - Memória de Cálculo", obtendo-se o **valor unitário de R\$ 855,76/m<sup>2</sup> de área construída**.

O valor total das benfeitorias é o produto da área construída pelo valor unitário da construção, portanto:

$$VC = \text{Área Construção} \times \text{R\$/m}^2$$

$$VC = 10.950,09 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.021,80/\text{m}^2$$

$$\mathbf{VC = R\$ 11.188.801,96}$$

### 8.3 Valor Total do Imóvel:

O valor total do imóvel (VI) é o resultado da somatória dos valores do terreno (VT) com os valores das benfeitorias (VB) pelo fator de comercialização (Fc) adotado para a região com **1,00**, representado pela equação  $VI = (VT + VB) * Fc$ , onde:

Portanto, considerando os valores determinados, temos:

Terreno (Vter) = R\$ 15.225.535,48

Benfeitorias (Cb) = R\$ 11.188.801,96



$$VI = (VT + VB) * Fc$$

$$VI = (R\$ 15.225.535,48 + R\$ 11.188.801,96) * 1,00$$

$$VI = R\$ 26.414.337,44$$

Que para efeito de comercialização, podemos, em conformidade com a alínea "a" do item 7.7.1 da NBR-14.653-1 da ABNT, arredondar, com menos de 1%, para R\$ 26.500.000,00

**Valor Total do Imóvel**  
**R\$ 26.500.000,00**

#### 9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

A especificação foi estabelecida segundo o item 1.3 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP/2011, adequada às alterações previstas pela ABNT na NBR 14.653-2-2011, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;
- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) Identificação dos elementos comparativos com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado;
- d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;



- e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE-SP/2005.

Para a avaliação do imóvel em questão 19 amostras pesquisadas, sendo que 11 mostraram-se discrepantes e 8 foram utilizadas como elementos comparativos semelhantes, atendendo ao item 13.1.1, alínea "b" da Norma do IBAPE, o que confere ao laudo o **grau fundamentado**.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no **grau de precisão II**, definido na Norma do IBAPE/SP 2011.

#### 10. CONCLUSÃO:

Para os imóveis objetos da avaliação técnica, com Matrículas nº 96.454, nº 96.455, nº 105.369 e nº 106.082, todas do 1º CRI de Ribeirão Preto, com área construída de 10.950,09 m<sup>2</sup> em terreno de 18.999,62 m<sup>2</sup>, após a vistoria *in loco* as pesquisas necessárias e os cálculos apropriados, fundamentados nas NBR-14.653-1 e NBR-14.653-2, com a metodologia demonstrada no corpo deste Laudo Técnico Avaliatório, concluímos pelo valor de R\$ 26.414.337,44 que, para efeito de comercialização à vista, em conformidade com a Alínea "a" do item 7.7.1 da NBR 14.653-1, podemos arredondar para **R\$ 26.500.000,00** (vinte e seis milhões e quinhentos mil reais), com referência ao mês de novembro de 2019.

**V<sub>TOTAL</sub> do imóvel = R\$ 26.500.000,00**

**(vinte e seis milhões e quinhentos mil reais)**

**Referência Novembro/2019**