

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constante de terreno e construção situado à Rua Sargaços, nº 91 – Jardim do Mar, São Bernardo do Campo – SP.

Deferida a prova pericial, para a avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos anexas que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

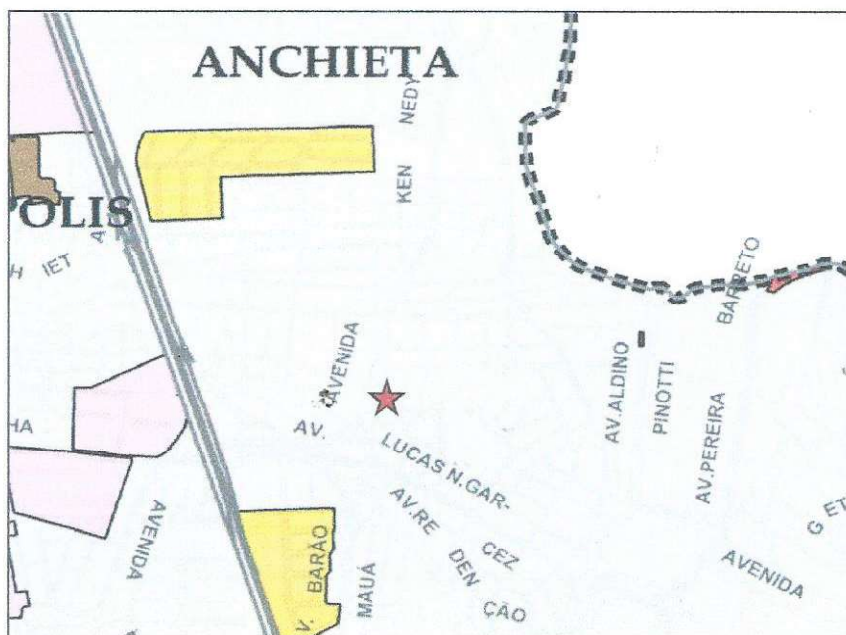
II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel objeto da presente ação é o imóvel situado à Rua Sargaços, nº 91 – Jardim do Mar, São Bernardo do Campo – SP, conforme mapa de localização abaixo:



11.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZUD 1 – Zona de Uso Diversificado 1.



II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

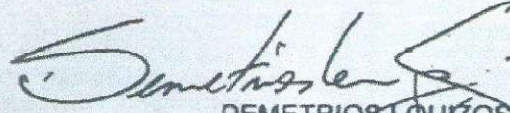
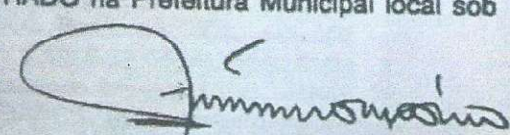
O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista (comercial e residencial), enquadrando-se no Grupo I: Zona de Uso Residencial Horizontal na 3ª Zona; Residencial Horizontal de Padrão Alto do item 9.1 das “**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**” do IBAPE”.

r = frente de referência = 15,00m.

M_i = prof. mínimade aproveitamento eficiente = 30,00m

$$M_a = \text{prof. máxima} = 60,00\text{m.}$$

II.3.1 IMÓVEL:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo - SP
matrícula	folha	
109.604	1	
Em 27 de agosto de 2007		
IMÓVEL: Um terreno constituído de parte do lote nº 10, da quadra 59, designado como sendo área "C", situado na Rua Sargaços, no Jardim do Mar, medindo 6,00 metros de frente para a referida Rua, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, ou seja, 6,00 metros, encerrando a área de 150,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da Rua Sargaços olha para o terreno, com a parte remanescente do lote nº 10, da quadra 59, designada como sendo área "D", do lado esquerdo seguindo a mesma orientação com a outra parte remanescente do lote nº 09, da quadra 59, designada como sendo área "B" e nos fundos com o lote nº 38.		
CADASTRO MUNICIPAL: 007.051.009.000. (em área maior)		
PROPRIETÁRIO: JOSÉ ANTONIO GARZIA, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, RG nº 9.740.892/SSP-SP, CPF nº 003.309.878-60, residente e domiciliado na Rua Miosótis, nº 480, Bairro Assunção, nesta cidade.		
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 60.578, desta Serventia, aberta em 03 de outubro de 1989. (desdobro)		
O Escrevente Autorizado,		 DEMETRIOS LOUIZOS
Av.1, em 20 de junho de 2018.		
Prenotação nº 493.839, de 6 de junho de 2018.		
Nos termos do instrumento particular de compromisso de venda e compra e outras avenças de 27 de novembro de 2008, instruído com Certidão de Valor Mínimo Apurado do Exercício de 2018, procedo a esta averbação para fazer constar que o imóvel desta matrícula encontra-se CADASTRADO na Prefeitura Municipal local sob nº 007.051.072.000.		
A escrevente autorizada,		 SIMONE APARECIDA ANDRADE
R.2, em 20 de junho de 2018.		
Prenotação nº 493.839, de 6 de junho de 2018.		
Continua no Verso		

II.3.2 TERRENO

Um terreno constituído de parte do lote nº 10, da quadra 59, designado como sendo área "C", situado na Rua Sargaços, no Jardim do Mar, medindo 6,00 metros de frente para a referida Rua, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, ou seja, 6,00 metros, encerrando a área de 150,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da Rua Sargaços olha para o terreno, com a parte remanescente do lote nº 10, da quadra 59, designada como sendo área "D", do lado esquerdo seguindo a mesma orientação com a outra parte remanescente do lote nº 09, da quadra 59, designada como sendo área "B" e nos fundos com o lote nº 38.

Área Total:= 150,00 m².

Cadastro Municipal: nº 007.051.072.000.

II.3.3 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado imóvel com característica residencial.

Os imóveis possuem a seguinte distribuição:

1º Pavimento:

Quarto de serviço, banheiro, lavanderia e garagem coberta para 4 veículos.

2º Pavimento:

Sala de estar, sala de jantar, cozinha integrada e lavabo.

3º Pavimento:

3 suítes com varanda, sendo 1 com closet.

4º Pavimento:

Sala, banheiro e piscina.

Acabamentos principais do imóvel:

-**Pisos:** Revestimento cerâmico nos 1º, 3º e 4º pavimentos, revestimento em porcelanato no 2º pavimento, exceto a área da cozinha onde o revestimento é cerâmico, revestimento em mármore nas escadas e pedra mineira na área da piscina.

-**Paredes:** Pintura a látex, sendo revestimento cerâmico nos banheiros, cozinha e lavanderia.

-**Forros:** Laje com pintura a látex com molduras de gesso decorativas.

-**Outros:** Caixilhos em alumínio e vidro, com portões em serralheria.

III -

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01

Vista geral da fachada do imóvel.



FOTO 02

Vista da numeração predial.



FOTO 03

Outra vista da fachada.



FOTO 04

Vista geral da Rua Sargaços.

1º PAVIMENTO

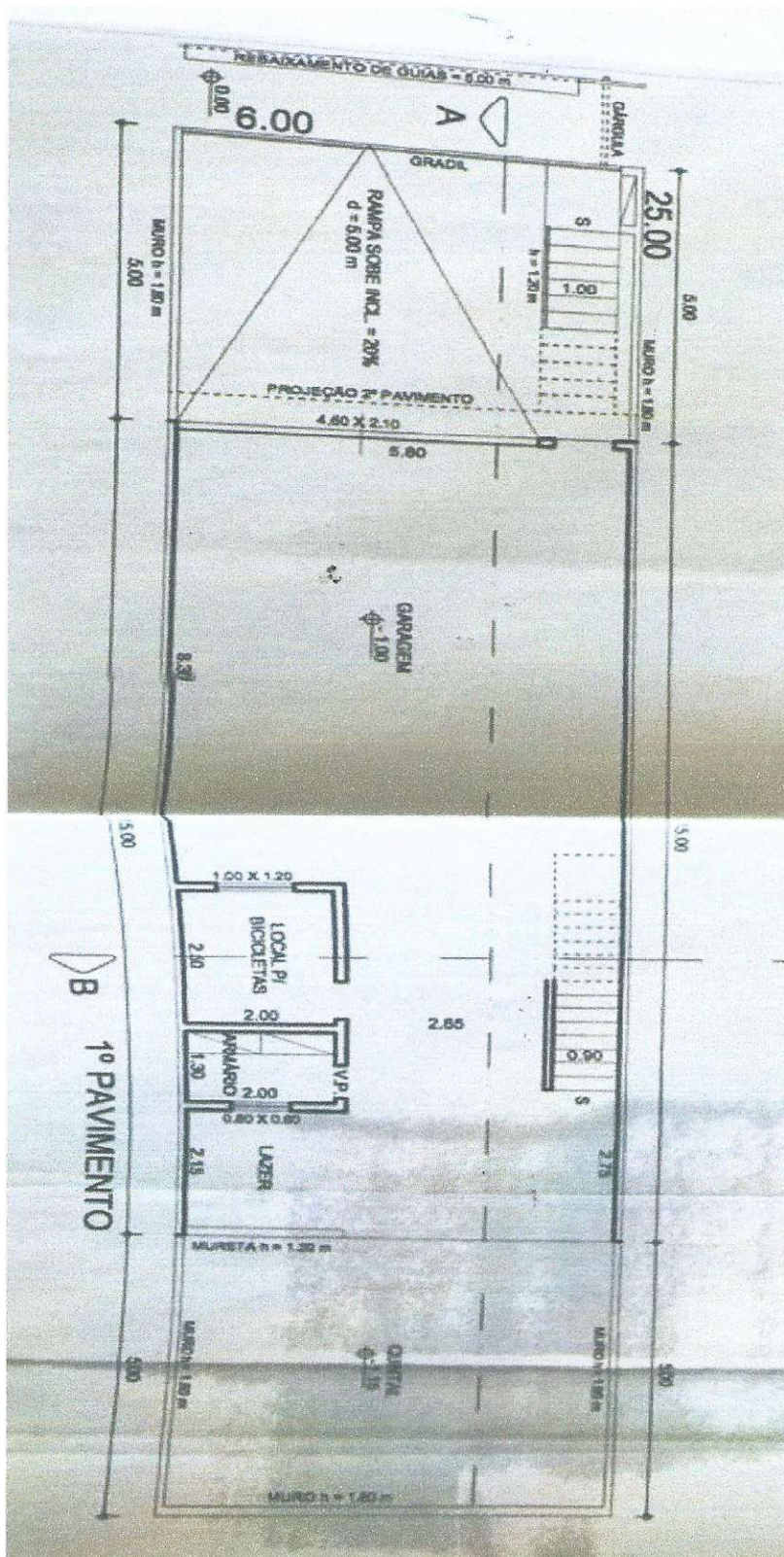




FOTO 05

Vista da garagem.



FOTO 06

Vista do banheiro.



FOTO 07

Vista do quarto de serviço.



FOTO 08

Vista da lavanderia.



FOTO 09

Vista da escada interna.



FOTO 10

Vista da escada externa.

2º PAVIMENTO

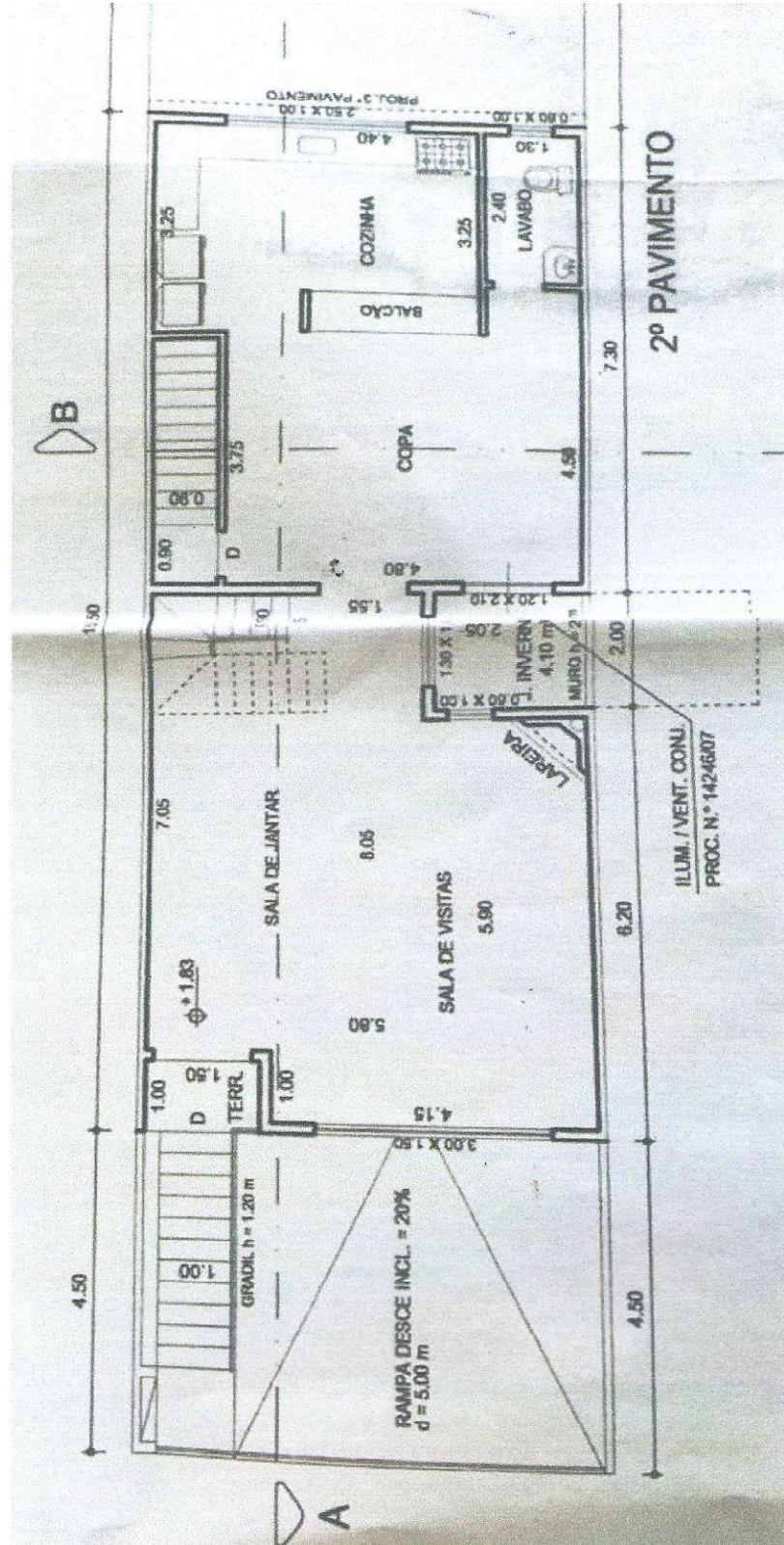




FOTO 11

Vista da sala de estar.



FOTO 12

Vista da sala de jantar.



FOTO 13

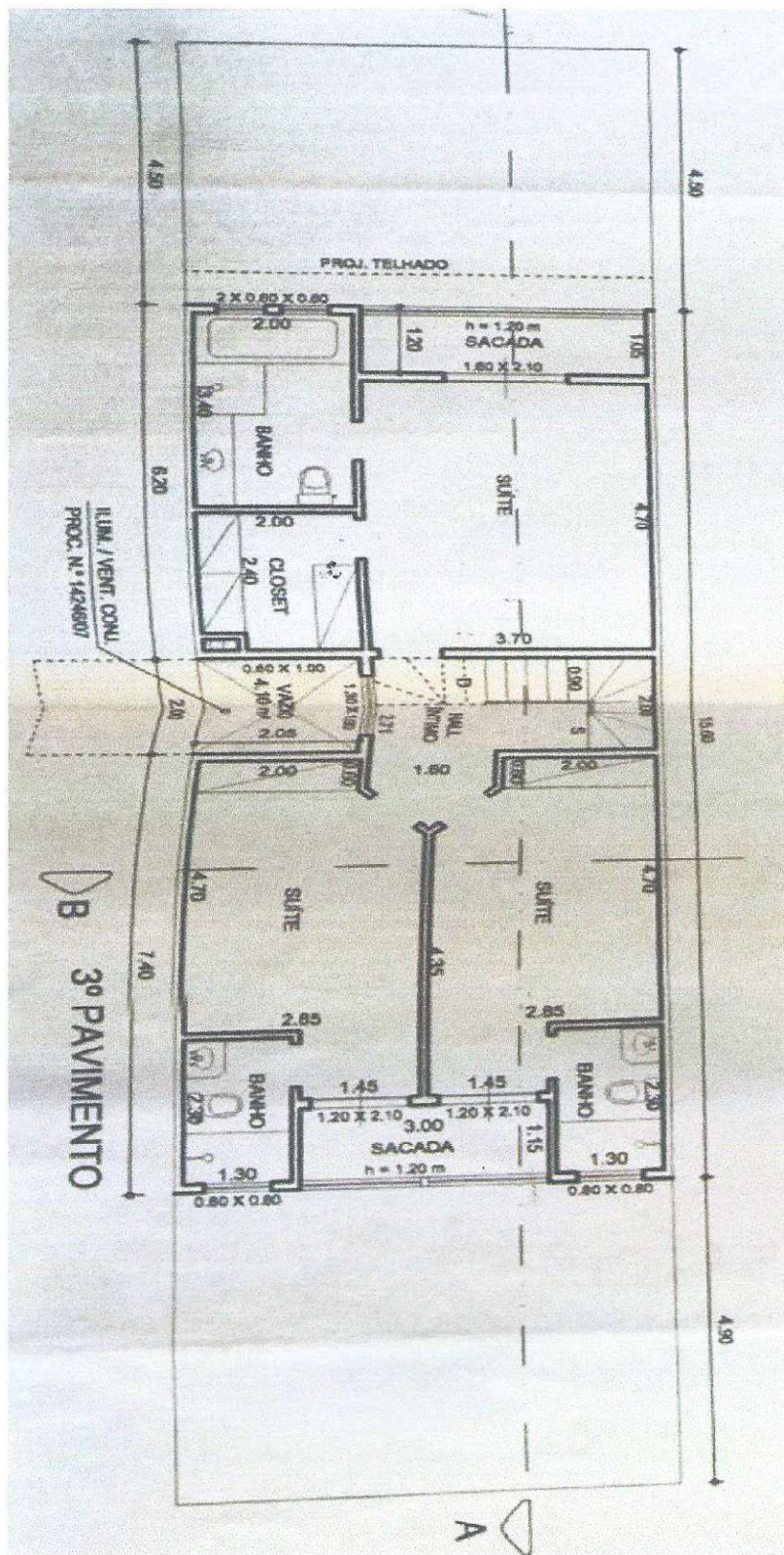
Vista da cozinha.



FOTO 14

Vista da escada de acesso ao 3º pavimento.

3º PAVIMENTO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO LUIZ MARTINELLI DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2023 às 14:40, sob o número WSB023700673639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0054793-31.2009.8.26.0564 e código uKzB3fKS.



FOTO 15

Vista da suíte 01.



FOTO 16

Vista da varanda.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO LUIZ MARTINELLI DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2023 às 14:40, sob o número WSOB23700673639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0054793-31.2009.8.26.0564 e código uKzB3fls.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO LUIZ MARTINELLI DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2023 às 14:40, sob o número WSOB23700673639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0054793-31.2009.8.26.0564 e código uKzB3fls.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO LUIZ MARTINELLI DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2023 às 14:40, sob o número WSOB23700673639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0054793-31.2009.8.26.0564 e código uKzB3fls.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO LUIZ MARTINELLI DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2023 às 14:40, sob o número WSOB23700673639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0054793-31.2009.8.26.0564 e código uKzB3fls.



FOTO 19

Vista da varanda.



FOTO 20

Vista do banheiro.



FOTO 21

Vista da suíte 03.



FOTO 22

Vista do banheiro.



FOTO 23

Vista da banheira.



FOTO 24

Vista da escada de acesso ao 4º pavimento.

4º PAVIMENTO

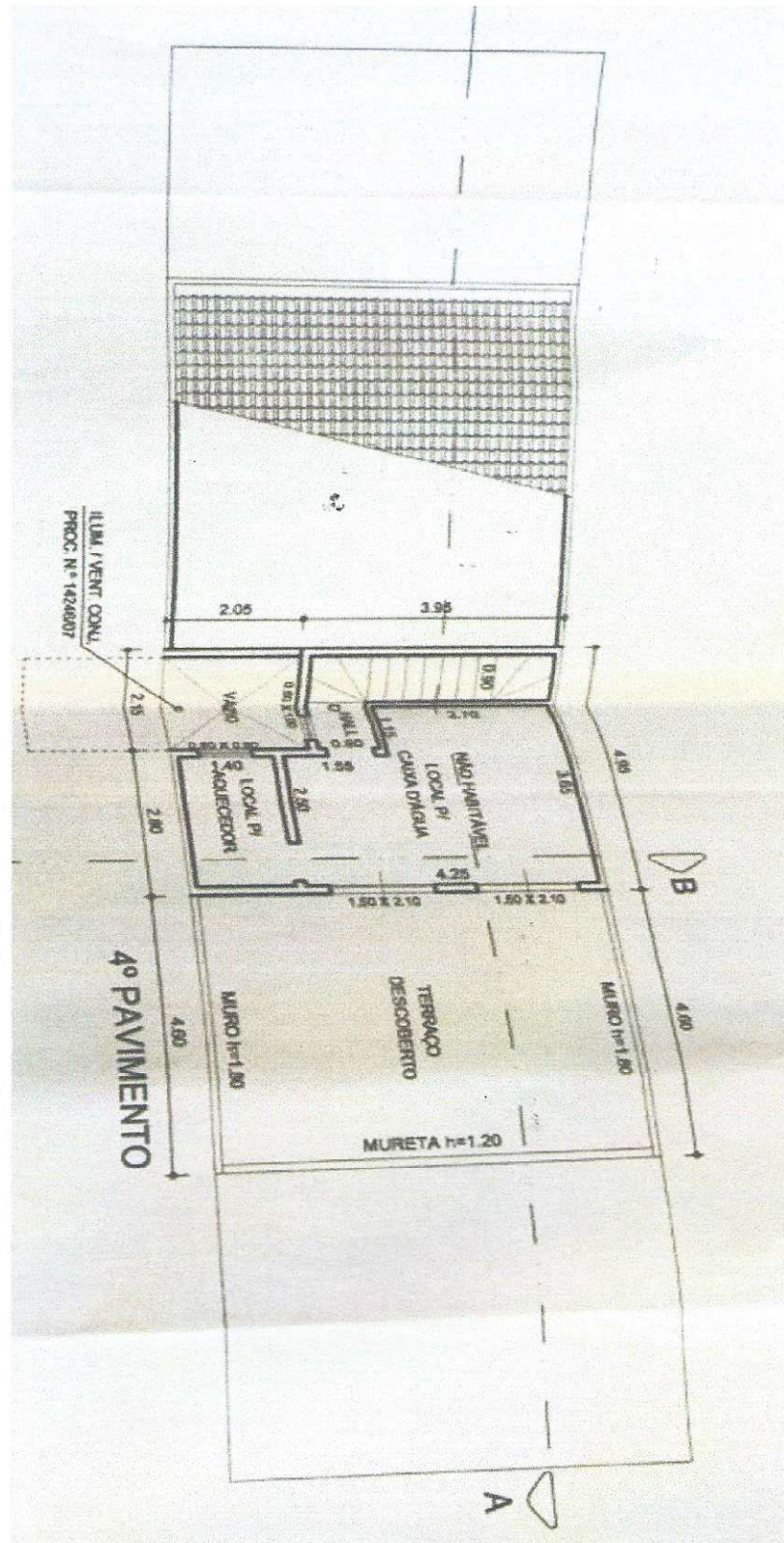




FOTO 25

Vista geral do 4º pavimento.



FOTO 26

Vista do banheiro.

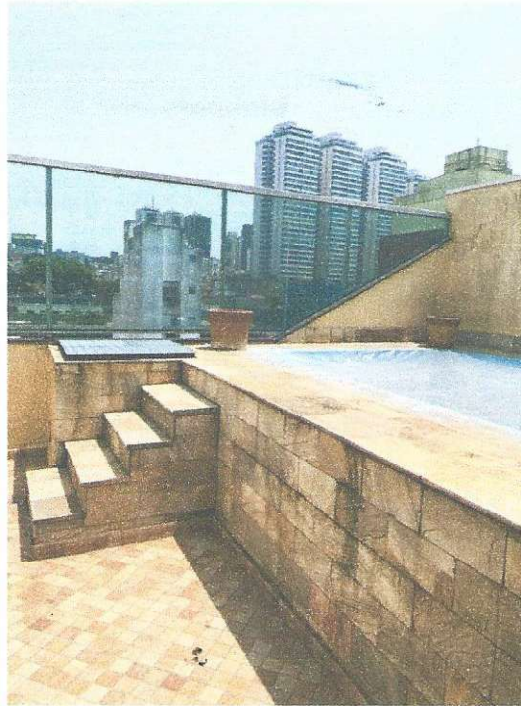


FOTO 27

Vista da piscina.



FOTO 28

Vista da piscina de outro ângulo.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - VALOR DO TERRENO.

A determinação do valor unitário do terreno foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local e fator topografia.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coligidos na região avalianda, resultando em valores unitários de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliarPro, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011.

O imóvel foi enquadrado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 3ª Zona; Residencial Horizontal de Padrão Alto.

Onde:

V_t = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 150,00m²

q = Unitário = R\$ 2.231,69/m²

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 150,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.232,86/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 334.929,00$$

(trezentos e trinta e quatro mil e novecentos e vinte e nove reais)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$V_t = \text{R\$ } 334.929,00$ – valor – terreno.

IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R_8N , para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas com os acabamentos descritos conforme capítulo II desse laudo, com área total construída de 293,69 m², tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de outubro de 2020, R\$ 1.517,65

Onde:

V_c = Valor do Pavimento Térreo

Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa** – Padrão: **Fino**;

Coeficiente R_8N : **3,865**;

CUB – outubro/ 2020: R\$ **1.517,65/ m²**;

Área construída= **293,69 m²**;

Estado de Conservação: **Regular e reparos simples (d)**;

Idade: **13 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **(13/60) = 0,22**;

K: (0,22,d) = **0,796** - Foc: 0,20 + 0,796 x (1-0,20) = **0,8368**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$V_c = 293,69 \text{ m}^2 \times (3,865 \times \text{R\$ } 1.517,65/\text{m}^2) \times 0,8368$

$V_c = \text{R\$ } 1.441.557,45$

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno $= V_t = R\$ 334.929,00$

Valor da construção $= V_c = R\$ 1.441.557,45$

Valor total do Imóvel $= V_i = R\$ 1.776.486,45$

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$V_i = R\$ 1.780.000,00$ - *Válido para novembro/2.020.*

(Hum milhão setecentos e oitenta mil reais)

V. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 29 (vinte e nove) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 05 de novembro de 2.020


RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA N° 5061252741/D
CAU N° 64054-9

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ MEZA MENDONÇA NÚMERO : 16
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP : 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: 136,00 TESTADA - (ct) m 13,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,46
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 195,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 3,008 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,757 CUSTO BASE (RS): 1.517,65
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 673.875,94 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 1.060.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CASARI IMÓVEIS
CONTATO : REF: SO17061 TELEFONE : (11)-41227777
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.059,74
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.957,60
		VARIAÇÃO : 1,4359
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020
SETOR : 007 QUADRA : 070 ÍNDICE DO LOCAL : 1.030,40☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2020
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARTICO

NÚMERO : 166

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

CEP :

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: 360,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 250,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,656 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (Iq): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 609.670,36 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : GOMES IMOBILIARIA

CONTATO : REF: S00978

TELEFONE : (11)-41220355

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.306,47
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.384,98
		VARIAÇÃO : 1,0340
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2020
SETOR : 007 QUADRA : 075 ÍNDICE DO LOCAL : 1.030,40 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BANDA NÚMERO : 505
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP : 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: 315,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 480,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : I - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,407 CUSTO BASE (RS): 1.517,65
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 638.635,38 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 1.450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA : CASARI IMÓVEIS
CONTATO : REF: S019561 TELEFONE : (11)-41227777
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.115,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.248,10
		VARIAÇÃO : 1,0627
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020

SETOR : 007 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 1.030,40

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2020

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JONIO

NÚMERO : 120

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

CEP :

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: 249,50 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,95

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 195,30 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,656 IDADE REAL : 28 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,729 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 573.891,07 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : PEDRO MARIANO IMÓVEIS

CONTATO : REF: 24305

TELEFONE : (11)-43663977

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.930,30
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.396,94
		VARIAÇÃO : 1,1592
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2020
SETOR : 007 QUADRA : 081 ÍNDICE DO LOCAL : 1.030,40 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ MONTEIRO FILHO NÚMERO : 368
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP : 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: 240,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 260,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,356 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 521.534,59 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : TUEPA IMOBILIARIA
CONTATO : REF: SO0066 TELEFONE : (11)-41232690
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.326,94
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.747,51
		VARIAÇÃO : 1,1807
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020
SETOR : 007 QUADRA : 051 ÍNDICE DO LOCAL : 1.030,40☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2020
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SARGAÇOS

NÚMERO : 160

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

CEP :

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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 293,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,356 IDADE REAL: 10 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,802 CUSTO BASE (RS): 1.517,65
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 840.212,04 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 1.165.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : F&G IMÓVEIS

CONTATO : REF: SO00072

TELEFONE : (11)-993242893

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.666,30
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.007,92
		VARIAÇÃO : 1.2050
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020
SETOR : 007 QUADRA : 051 ÍNDICE DO LOCAL : 1.030,40
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2020
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SARGAÇOS
COMP.: BAIRRO :
CEP : UF : SP
NÚMERO : 186
CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 137,50 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 292,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 2,656 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,878 CUSTO BASE (RS): 1.517,65
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 1.033.420,48 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 1.530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA : F&G IMÓVEIS
CONTATO : REF: S000058 TELEFONE : (11)-993242993
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.498,76
TESTADA Cf : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.883,66
PROFUNDIDADE Cp : 0,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1540
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020
SETOR : 007 QUADRA : 051 ÍNDICE DO LOCAL : 1.030,40☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2020
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SARGAÇOS

NÚMERO : 79

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

CEP :

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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 293,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa fino (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 3,331 IDADE REAL: 13 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,838 CUSTO BASE (RS): 1.517,65
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 1.241.246,10 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : F&G IMÓVEIS

CONTATO : REF: S000072

TELEFONE : (11)-993242993

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.525,03
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.801,69
		VARIAÇÃO : 1.109,6
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2020
SETOR : 007 QUADRA : 075 ÍNDICE DO LOCAL : 1.030,40 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TASMAN NÚMERO : 320
COMP.: BAIRRO :
CEP : UF : SP CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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: 372,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,20
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 540,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,356 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,660 CUSTO BASE (RS): 1.517,65
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 1.274.337,92 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PHD IMÓVEIS
CONTATO : REF: 44098 TELEFONE : (11)-48004444
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.622,75
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.787,21
		VARIAÇÃO : 1,0627
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ANEXO II

Cálculos

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos

no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii Grau de precisão:

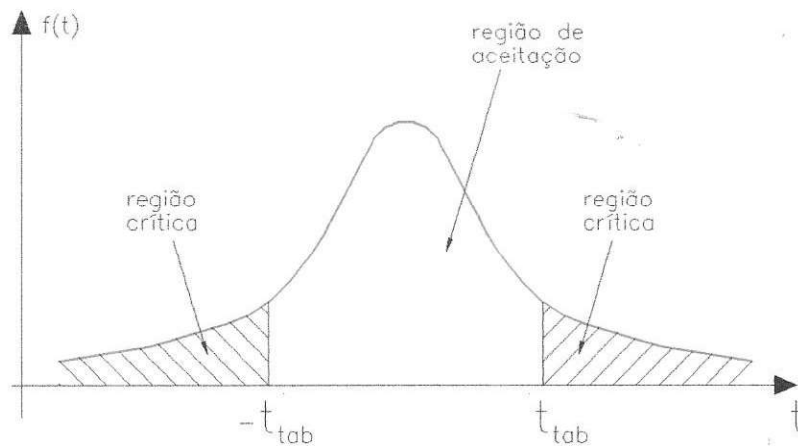
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO LUIZ MARTINELLI DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2023 às 14:40, sob o número WSB0237006736339. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0054793-31.2009.8.26.0564 e código ew4phPVq.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO LUIZ MARTINELLI DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2023 às 14:40, sob o número WSB0237006736339. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0054793-31.2009.8.26.0564 e código ew4phPVq.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO LUIZ MARTINELLI DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2023 às 14:40, sob o número WSB0237006736339. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0054793-31.2009.8.26.0564 e código ew4phPVq.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO LUIZ MARTINELLI DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2023 às 14:40, sob o número WSB0237006736339. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0054793-31.2009.8.26.0564 e código ew4phPVq.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO LUIZ MARTINELLI DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2023 às 14:40, sob o número WSB0237006736339. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0054793-31.2009.8.26.0564 e código ew4phPVq.

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliand
☒	1 RUA JOSÉ MEZA MENDONÇA ,16	2.059,74	2.957,60	1,4359	1,00
☒	2 RUA ARTICO ,166	2.306,47	2.384,98	1,0340	0,99
☒	3 RUA BANDA ,505	2.115,44	2.248,10	1,0627	0,99
☒	4 RUA JONIO ,120	2.930,30	3.396,94	1,1592	1,00
☒	5 RUA JOSÉ MONTEIRO FILHO ,368	2.326,94	2.747,51	1,1807	1,00
☒	6 RUA SARGAÇOS ,160	1.666,30	2.007,92	1,2050	1,00
☒	7 RUA SARGAÇOS ,186	2.498,76	2.883,66	1,1540	1,00
☒	8 RUA SARGAÇOS ,79	2.525,03	2.801,69	1,1096	1,00
☒	9 RUA TASMAN ,320	2.622,75	2.787,21	1,0627	1,00

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

•**ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês de outubro/2020**;

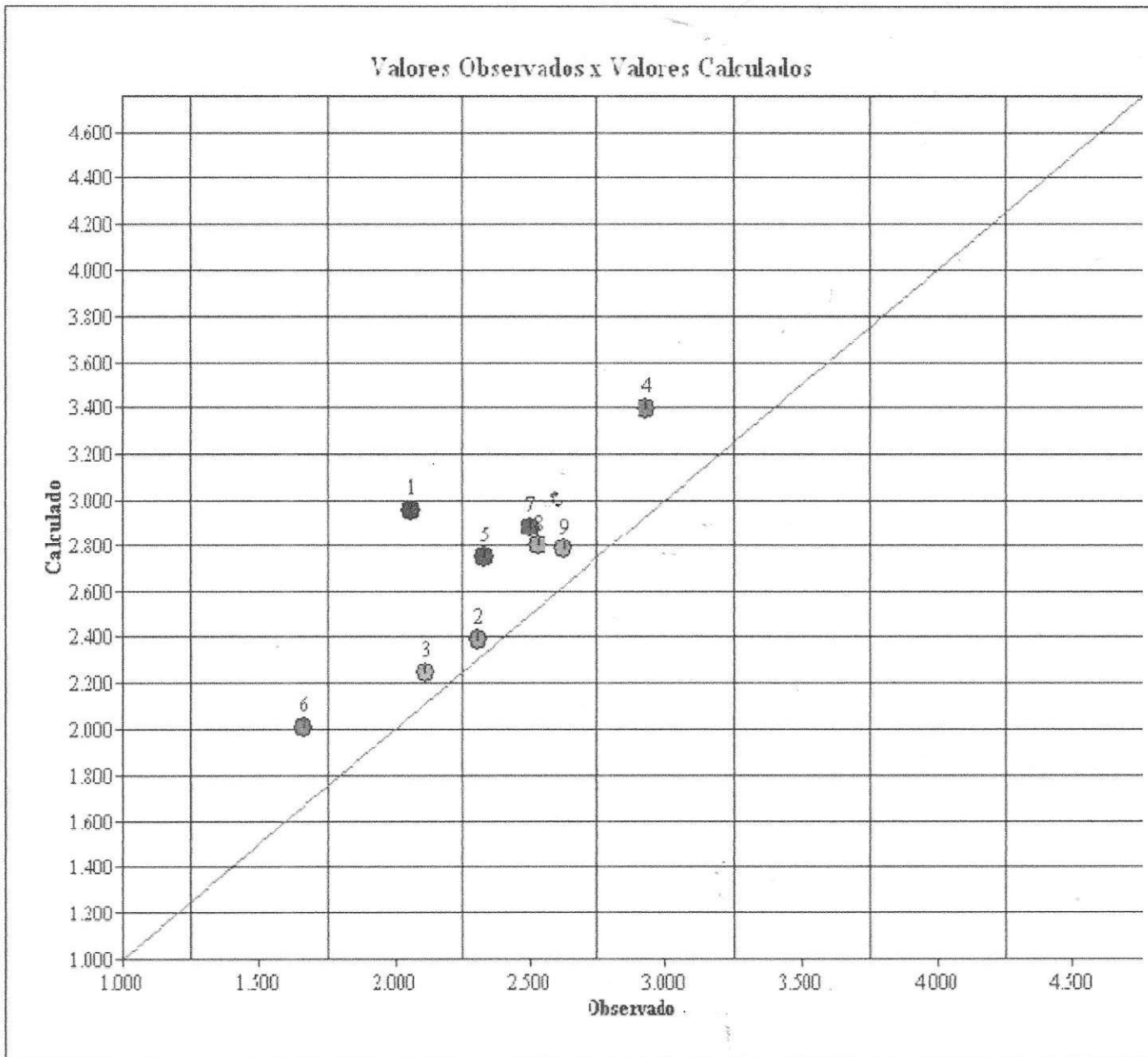
•**LOCAL:** A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;

Apresenta-se a seguir o gráfico de:

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.059,74	2.957,60
2	2.306,47	2.384,98
3	2.115,44	2.248,10
4	2.930,30	3.396,94
5	2.326,94	2.747,51
6	1.666,30	2.007,92
7	2.498,76	2.883,66
8	2.525,03	2.801,69
9	2.622,75	2.787,21

GRÁFICO DE DISPERSÃO



A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 0054793

DATA: 05/11/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

☒ Localização	1.030,40
☒ Testada	6,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.339,08

Desvio Padrão : 366,05

- 30% : 1.637,36

+ 30% : 3.040,80

Coefficiente de Variação : 15,6500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.690,62

Desvio Padrão : 416,48

- 30% : 1.883,44

+ 30% : 3.497,81

Coefficiente de Variação : 15,4800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 *2 ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.690,62

TESTADA: -0,1100

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.232,86000

PROFUNDIDADE -0,1000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 334.928,36

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.496,68

INTERVALO MÍNIMO : 2.062,42

INTERVALO MÁXIMO : 2.884,56

INTERVALO MÁXIMO : 2.403,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III