

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
SANTANA DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº. 0130660-22.1999.8.26.0001
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO.
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
REQUERENTE : BANCO SANTANDER S/A.
REQUERIDO : DBA INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA.

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº.0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Rua José Antonio da Silva, nº 34, Bairro Vila Sabrina, do
Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Agosto de 2.014.

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 734.000,00
(setecentos e trinta e quatro mil reais)
(Data base ago/2014)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

O Laudo de Avaliação de fls. 667 a 707, apontou equivocadamente a matrícula nº 104.104 que correspondeu ao terreno localizado à Rua José Antonio da Silva, nº 36, terreno esse que já não mais constava da penhora, desta forma, o presente Laudo **RETIFICA** este equívoco com a adoção da correta matrícula de nº 56.020 e suas características, com sua localização à Rua José Antonio da Silva, nº 34, Vila Sabrina, São Paulo – SP.

Quanto a avaliação da benfeitoria, esta permanece a mesma, pois de fato encontrava-se erigida sobre o terreno, agora retificado, sob a matrícula de nº 56.020 localizado no número 34 da Rua José Antonio da Silva, Vila Sabrina, São Paulo – SP.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

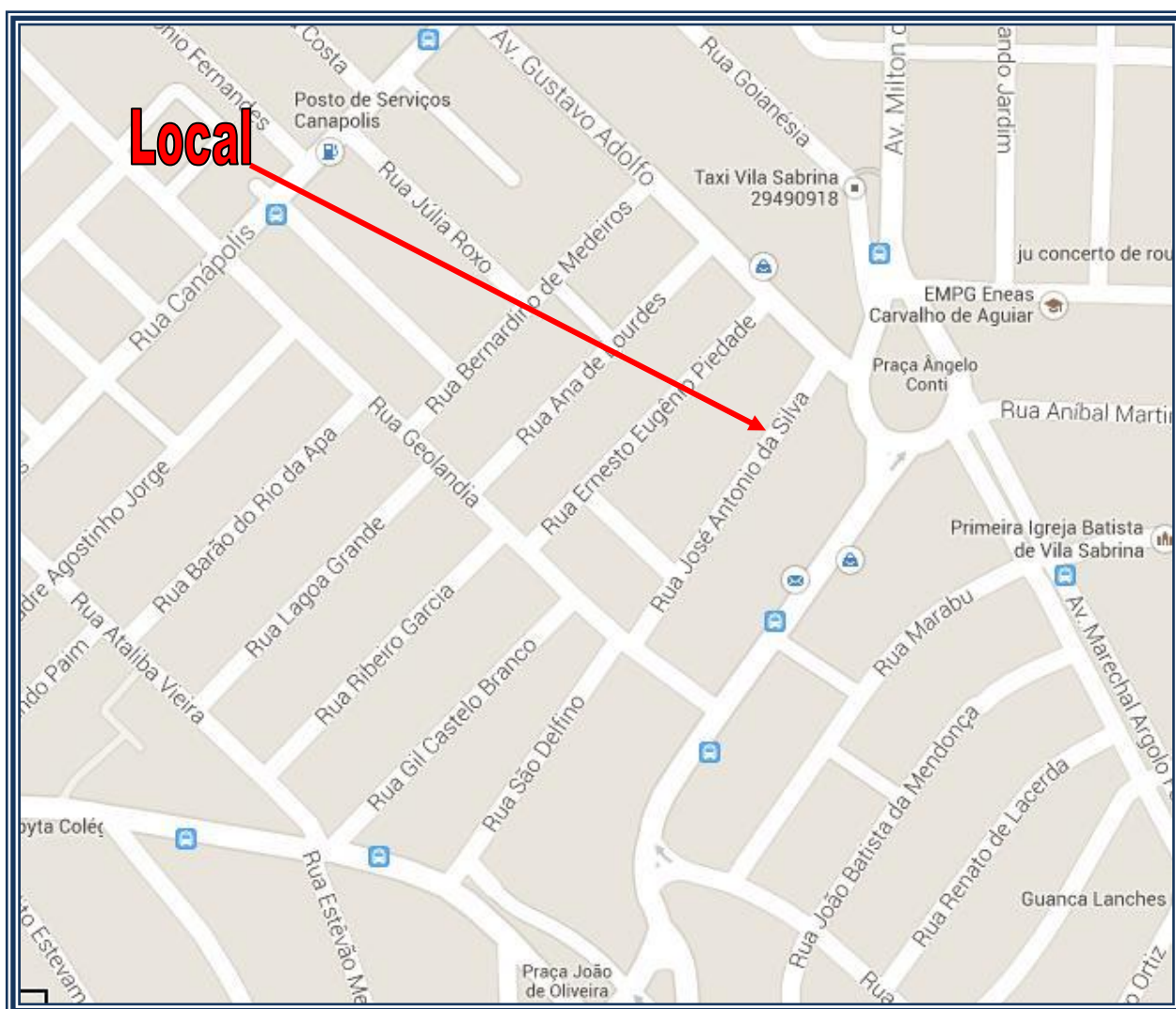
3.1. Localização

O imóvel localiza-se à Rua José Antonio da Silva, nº 34, Bairro Vila Sabrina, do Município de São Paulo, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 066, Quadra 430, e Índice Fiscal 255,00.

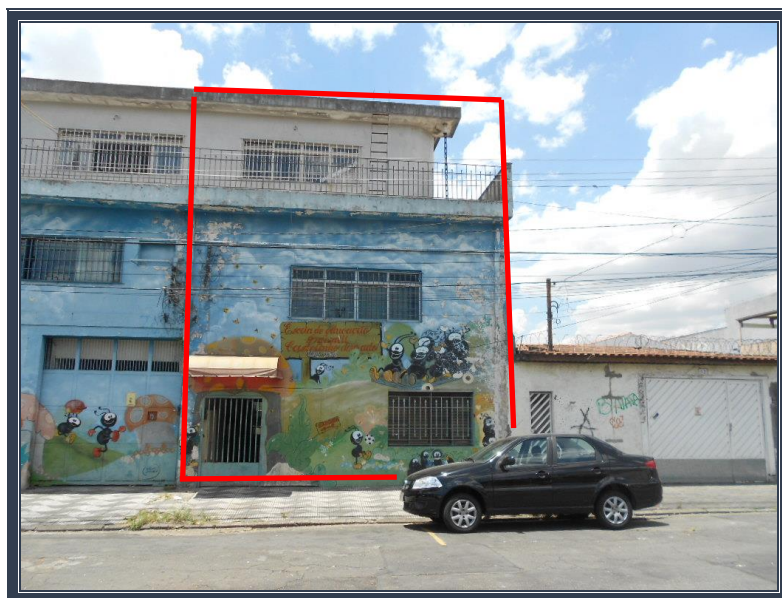
3.3. Planta Localização



3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona MG-ZM3a - 02, Zona Mista de Alta Densidade a.

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua José Antonio da Silva, que lhe dá acesso.

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.8. Dimensões

O terreno, conforme matrícula 56.020 (dig.fl.s.830) possui a seguinte descrição:

3.9. Área do terreno

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de São Paulo	
56.020	01	São Paulo, 06 de fevereiro de 1981	
IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno situados à rua José Antonio de Silva, antiga rua Vinte e Um, letra "Q", no 22º Subdistrito Tucuruvi, medindo referido terreno que está localizado no lugar conhecido como Guencan ou Agua Comprida, antigo bairro do Guepire, hoje Jacanã, 7,00 metros de frente para a referida rua, por 25,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, fechando nos fundos com a mesma largura de frente, encerrando a área de 175,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o prédio nº 32, de outro com o prédio nº 36, da mesma rua, e nos fundos com o prédio nº 55, da Avenida Dois, todos de propriedade Alberto José Eloy Macedo Rollo, sua mulher e outros. Contribuinte nº 066.430.0042-4.			

A área do terreno de 175,00m² foi obtida através de consulta à Matrícula nº 56.020 (dig. fls. 830).

3.10. Acessibilidade

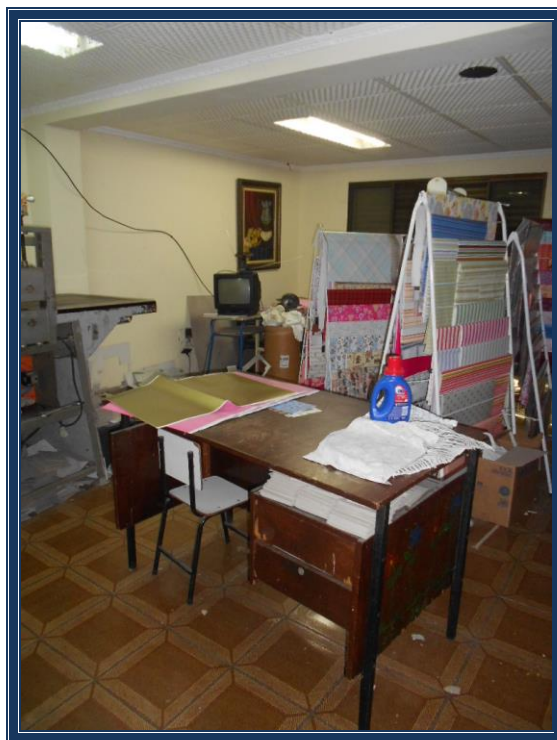
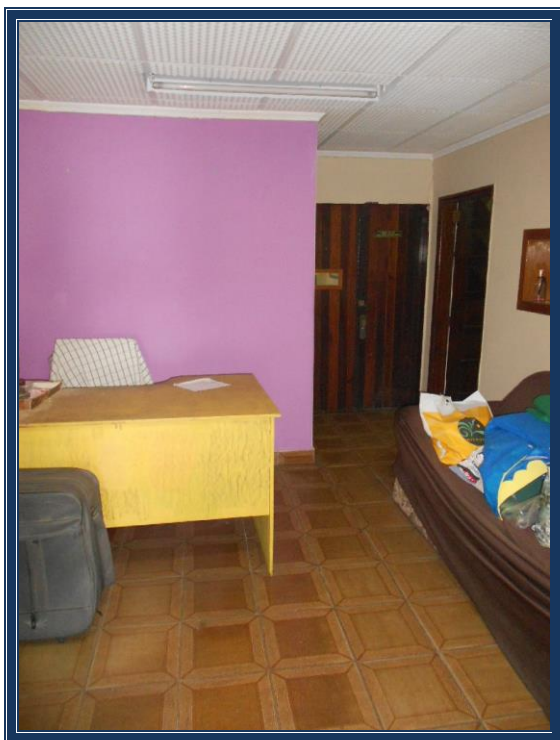
O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua José Antonio da Silva.

3.11. Benfeitorias

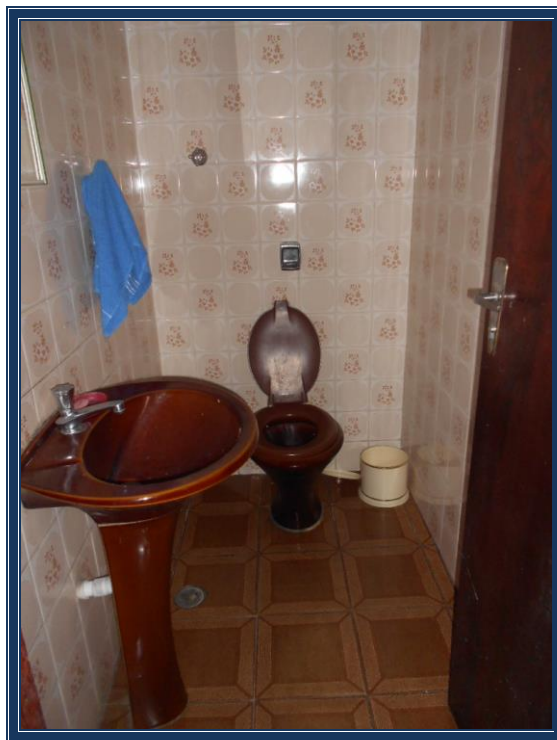
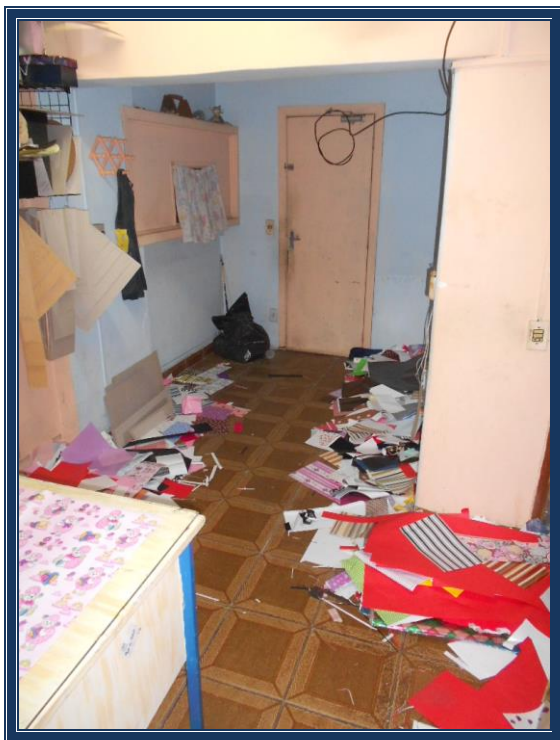
Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje / Madeira / Gesso.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Madeira / Ferro.
Caixilhos:	Madeira / Ferro
Janelas:	Madeira / Ferro / Alumínio
Tipo das janelas	Veneziana / Correr / Vitrô.
Cobertura:	Telhas de Fibrocimento.
Compartimentos:	08 (oito) salas, 03 (três) banheiros e salão superior.
Idade estimada:	35 (trinta e cinco) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Área Construída:	475,00m ²

Observações: 1. A área construída é resultado de medição no local por este Perito.

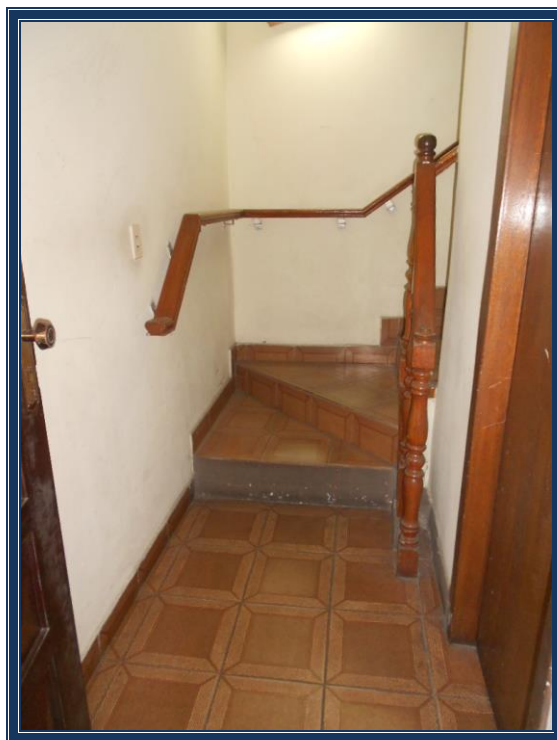
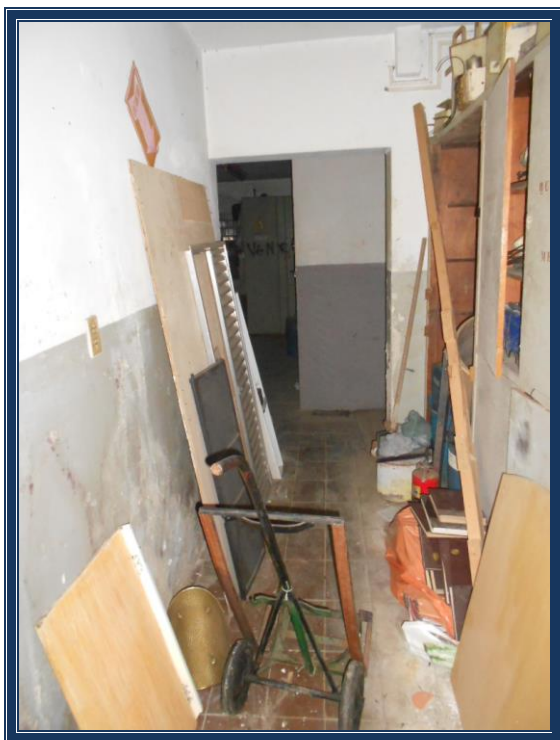
3.12. Ilustração fotográfica interna.



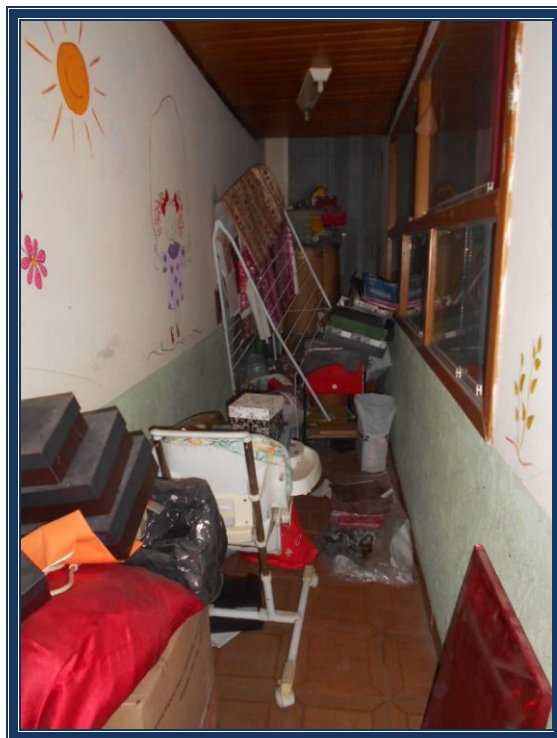
Vista da recepção e sala I.



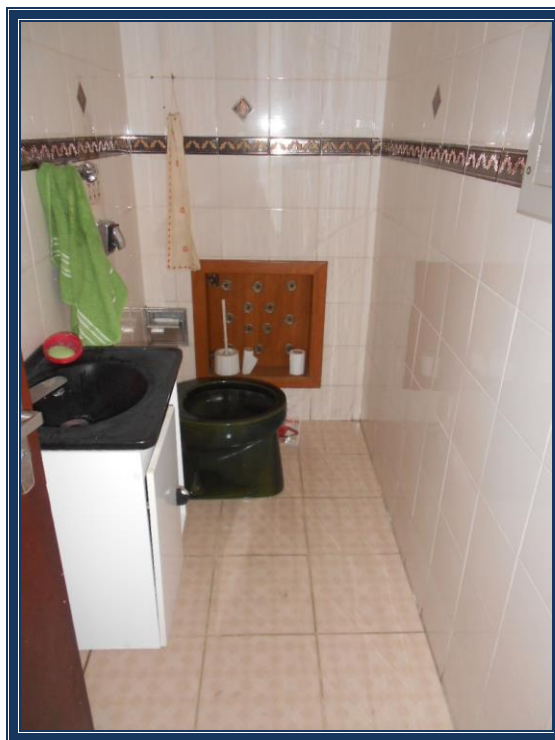
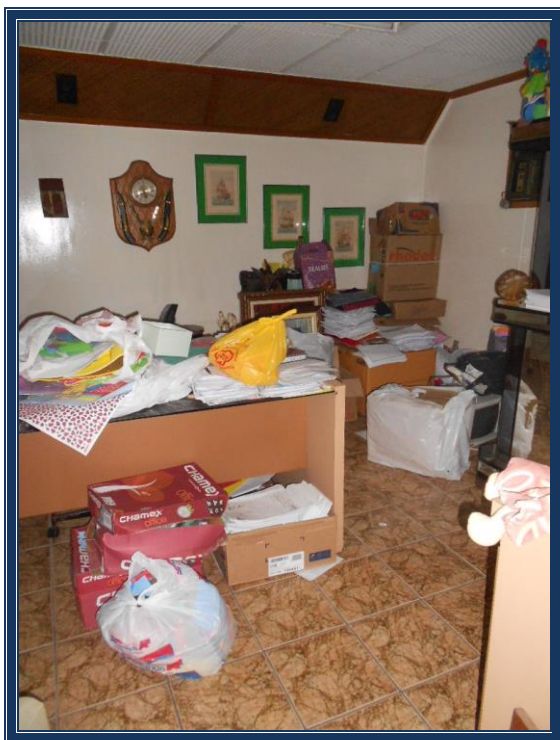
Vista da sala II e banheiro I.



Vista de mais uma sala e escada de acesso ao 1º pavimento..



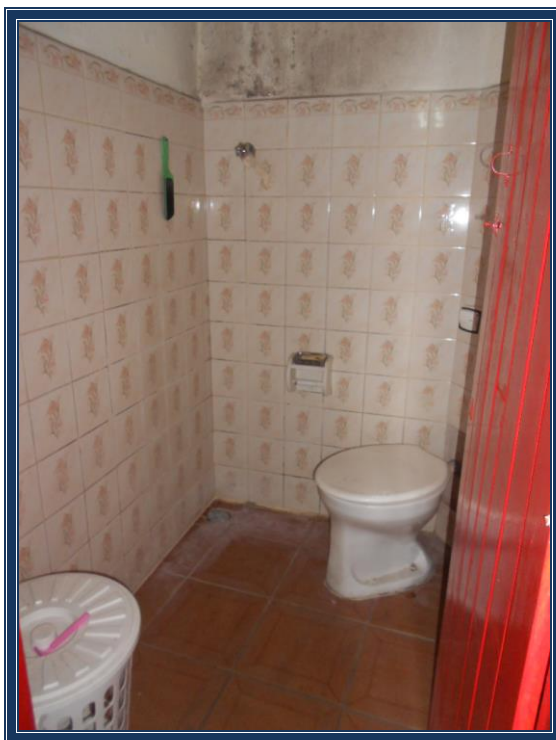
Vista de duas salas do 1º pavimento.



Vista de mais uma sala e banheiro do 1º pavimento.



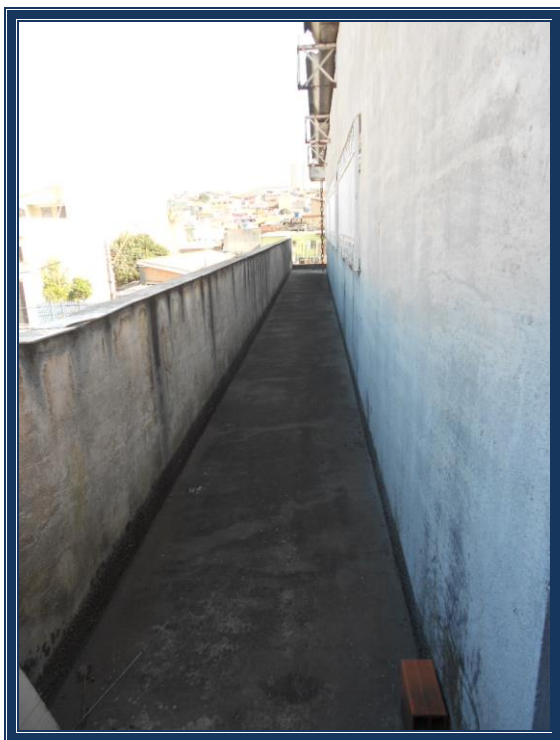
Vista de outra sala e copa do 1º pavimento.



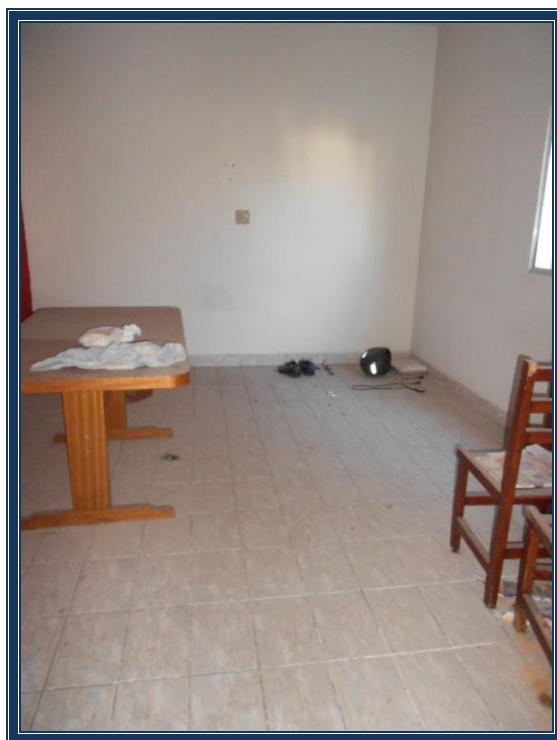
Vista de mais um banheiro do 1º pavimento.



Vista da escada de acesso ao 2º pavimento.



Vista do corredor lateral e salão do 2º pavimento.



Vista de outra sala do 2º pavimento.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 175,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 2.079,69 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 1.936,50 \text{ m}^2$$

$$Fp = 7,00 \text{ m}$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 25,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do fator testada:

$$Cf = (Fr / Fp)^f$$

$$Cf = (10,00 / 7,00)^{0,20};$$

$$Cf = 1,0739$$

Cálculo do Fator Profundidade:

Cp = Por Cp encontrar-se entre Pmi e Pma, adotamos:

$$Cp = 1,1000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 2.079,69/m^2 / \{1+[(1,0739 - 1) + (1,1000 - 1)]\} \times 175,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 338.888,29$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 2.079,69 (dois mil e setenta e nove reais e sessenta e nove centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

4.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de maio de 2.014 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio
Custo de reprodução:	R\$ 1.558,05m ² (R _g N x 1,386)
I _e	35 anos
I _r	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
F _{oc}	0,534
Área Construída:	475,00m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_{b1} = 1.558,05 \times 0,534 \times 475,00$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 395.199,38$$

4.3- Valor Total do Imóvel (Vi)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 338.888,29 + 395.199,38$$

$$V_i = \text{R\$ } 734.087,67$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 734.000,00$$

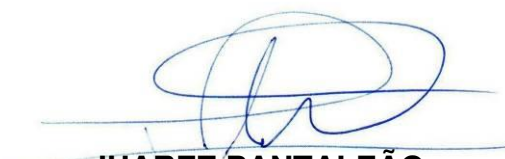
(setecentos e trinta e quatro mil reais)
(Data base ago/2014)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 (dezessete) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 03 de setembro de 2.022.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: =

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “**Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011**”.

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na **“Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp”**.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa **“GEOAVALIAR”**, desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maiores que aqueles dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “**Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos**”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - 2011.

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do “ V_u ” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) – A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente “f”, será igual a “0,20”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + [1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a “1,0”.

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices **IPC (índice de preço ao consumidor)**, publicados pela “**Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP**”;

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) – Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

Coeficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida “Norma”.

2 .- BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o **“ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”**, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do **R8-N (Cub - Sinduscon/SP)**.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido **“ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2011”**.

2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “**Ross / Heidecke**”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta **o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”**, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “le” e a vida referencial “lr”.

Onde:

$$ROSS: \quad \frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left(\frac{x}{n^2} + x^2 \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2014
 SETOR : 66 QUADRA : 248 ÍNDICE DO LOCAL : 285,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV GUSTAVO ADOLFO NÚMERO : 2879
 COMP.: BAIRRO : VL MEDEIROS CIDADE : SAO PAULO - 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: 304,00 TESTADA - (ct) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 38,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 32 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,637 CUSTO BASE (R\$): 1.124,14
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 148.872,45 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 DO IMÓVEL (R\$) : 750.000,00
 IMOBILIÁRIA : CASA NOVA IMÓVEIS
 CONTATO : SR. WILSON TELEFONE : (11)-29495255
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	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 : 1.730,68
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.627,49
		VARIAÇÃO : 0,9404
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2014
 SETOR : 66 QUADRA : 274 ÍNDICE DO LOCAL : 252,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV PADRE AGOSTINHO NÚMERO : 123
 COMP.: BAIRRO : VL MEDEIROS CIDADE : SAO PAULO - 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: 200,00 TESTADA - (ct) m 8,00 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 CONSTRUÍDA : 170,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.124,14
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 232.555,74 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 DO IMÓVEL (R\$) : 650.000,00
 IMOBILIÁRIA : NOVOLAR IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. CRISTINA TELEFONE : (11)-26324000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	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 : 1.762,22
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.863,63
		VARIAÇÃO : 1,0575
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2014
 SETOR : 66 QUADRA : 280 ÍNDICE DO LOCAL : 252,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV PADRE AGOSTINHO NÚMERO : 270
 COMP.: BAIRRO : VL MEDEIROS CIDADE : SAO PAULO - 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 - (ct) 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 CONSTRUÍDA : 90,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 28 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,672 CUSTO BASE (R\$): 1.124,14
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 71.795,31 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 DO IMÓVEL (R\$) : 380.000,00
 IMOBILIÁRIA : NOVOLAR IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. CRISTINA TELEFONE : (11)-26324000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	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 : 2.161,64
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.508,80
		VARIAÇÃO : 1,1606
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2014
 SETOR : 66 QUADRA : 360 ÍNDICE DO LOCAL : 244,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AMANÁ NÚMERO : 27
 COMP.: BAIRRO : VL MEDEIROS CIDADE : SAO PAULO - 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: 100,00 TESTADA - (ct) m 5,00 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 : 80,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 24 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,704 CUSTO BASE (R\$): 1.124,14
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 87.749,83 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 DO IMÓVEL (R\$) : 360.000,00
 IMOBILIÁRIA : PRESSOTO IMÓVEIS
 CONTATO : SR. MARCO TELEFONE : (11)-34874050
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.362,50
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.099,16
PROFUNDIDADE Cp : 0,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3118
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2014
 SETOR : 66 QUADRA : 433 ÍNDICE DO LOCAL : 247,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO FERNANDES NÚMERO : 29
 COMP.: BAIRRO : VL MEDEIROS CIDADE : SAO PAULO - 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: 144,00 TESTADA - (ct) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 70,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.124,14
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 57.835,11 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 DO IMÓVEL (R\$) : 250.000,00
 IMOBILIÁRIA : CORRETORA
 CONTATO : SRA. ROSANGELA TELEFONE : (11)-995546803
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,18	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 : 1.160,87
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.458,68
		VARIAÇÃO : 1,2565
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2014
 SETOR : 66 QUADRA : 433 ÍNDICE DO LOCAL : 247,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO FERNANDES NÚMERO : 41
 COMP.: BAIRRO : VL MEDEIROS CIDADE : SAO PAULO - 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: 245,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 210,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.124,14
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 163.284,48 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 DO IMÓVEL (R\$) : 680.000,00
 IMOBILIÁRIA : SAMIR IMÓVEIS
 CONTATO : SR. ADENIR TELEFONE : (11)-29349920
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	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 : 1.831,49
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.909,41
		VARIAÇÃO : 1,0425
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2014
 SETOR : 66 QUADRA : 433 ÍNDICE DO LOCAL : 257,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CANÁPOLIS NÚMERO : 531
 COMP.: BAIRRO : VL MEDEIROS CIDADE : SAO PAULO - 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: 180,00 TESTADA - (ct) m 9,00 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 : 70,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.124,14
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 54.428,16 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 DO IMÓVEL (R\$) : 430.000,00
 IMOBILIÁRIA : CASA NOVA IMÓVEIS
 CONTATO : SR. WILSON TELEFONE : (11)-29495255
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,02	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 : 1.847,62
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.090,67
		VARIAÇÃO : 1.1315
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO


MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA
DESCRIÇÃO : SANTANDER S/A BCO X DBA INDUSTRIA E COMERCIO LT

DATA : 13/08/2014

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :
ZONA DE AVALIAÇÃO
Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	255,00
☒ Testada	7,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco


MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 AV GUSTAVO ADOLFO ,2879	1.730,68	1.627,49	0,9404	0,9999
☒	2 AV PADRE AGOSTINHO ,123	1.762,22	1.863,63	1,0575	1,0000
☒	3 AV PADRE AGOSTINHO ,270	2.161,64	2.508,80	1,1606	1,0000
☒	4 RUA AMANÁ ,27	2.362,50	3.099,16	1,3118	1,0001
☒	5 RUA ANTONIO FERNANDES ,29	1.160,87	1.458,68	1,2565	1,0002
☒	6 RUA ANTONIO FERNANDES ,41	1.831,49	1.909,41	1,0425	1,0000
☒	7 RUA CANÁPOLIS ,531	1.847,62	2.090,67	1,1315	1,0000



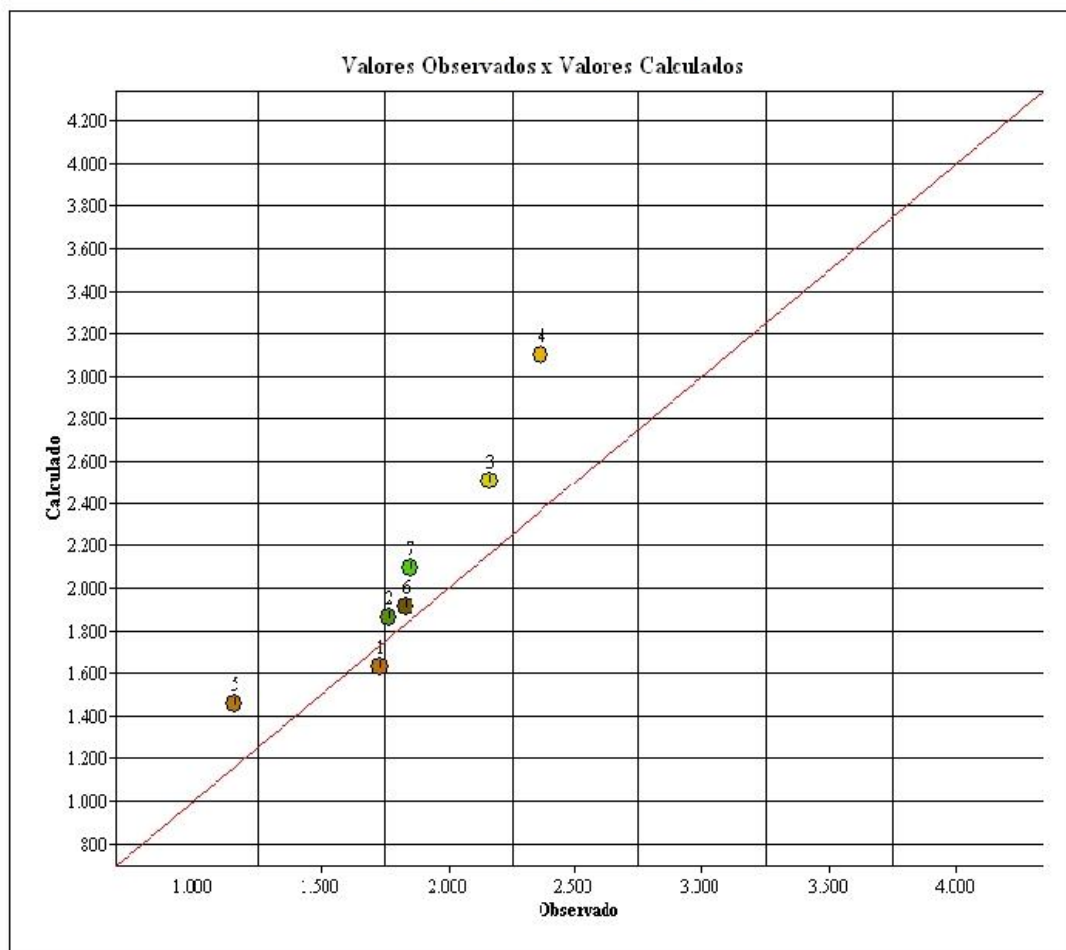
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.730,68	1.627,49
2	1.762,22	1.863,63
3	2.161,64	2.508,80
4	2.362,50	3.099,16
5	1.160,87	1.458,68
6	1.831,49	1.909,41
7	1.847,62	2.090,67



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO




APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA JOSÉ ANTONIO DA SILVA 34 - SÃO PAULO - SP Data : 13/08/2014
 Cliente : SANTANDER S/A BCO X DBA INDUSTRIA E COMERCIO LT
 Área m² : 175,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 2.079,69/m²
(dois mil e setenta e nove reais e sessenta e nove centavos)
VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.836,72
 Desvio Padrão : 377,65
 - 30% : 1.285,70
 + 30% : 2.387,73

Coeficiente de Variação : 20,5600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.079,69
 Desvio Padrão : 561,16
 - 30% : 1.455,78
 + 30% : 2.703,60

Coeficiente de Variação : 26,9800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☒	1
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 ☐	2
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 "a" ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.079,69

TESTADA: -0,0700

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.936,50000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 338.888,29

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.774,27

INTERVALO MÁXIMO : 2.385,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.730,95

INTERVALO MÁXIMO : 2.142,05

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III