

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL XI – PINHEIROS – SÃO
PAULO - SP**

Processo nº 0005290-94.2022.8.26.0011

ALEXANDRE CUNHA SANTANA, engenheiro civil, CREA/SP NO 50629877-84, nomeado nos autos da ação em epígrafe, **CONDOMÍNIO ALTO DO MORUMBI** ajuíza em face de **MARIA CRISTINA BARRETTA**, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

SUMÁRIO

1 PRELIMINARES	3
2 VISTORIA.....	3
2.1 LOCALIZAÇÃO	3
2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO.....	6
2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	11
3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO	14
3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS.....	14
3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES.....	15
3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	18
3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.	19
3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	20
3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	20
4 CONCLUSÃO	21
5 ENCERRAMENTO.....	21
APÊNDICES.....	22
APÊNDICE I – ELEMENTOS.....	22
APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO	23

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

1 PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista para venda do apartamento nº 122, com direito ao uso de uma vaga indeterminada na garagem, localizado no Condomínio Alto do Morumbi, situado na Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 538, Vila Suzana, São Paulo/SP.

Para a avaliação do imóvel, o avaliando foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e restrições de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e outras.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

2 VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 19/03/2026 e foi acompanhada pelo Sr. Robledo Domingos de Almeida, funcionário do condomínio.

2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se no Condomínio Alto do Morumbi, localizado na Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 538, Vila Suzana, São Paulo/SP.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 1: Localização do imóvel

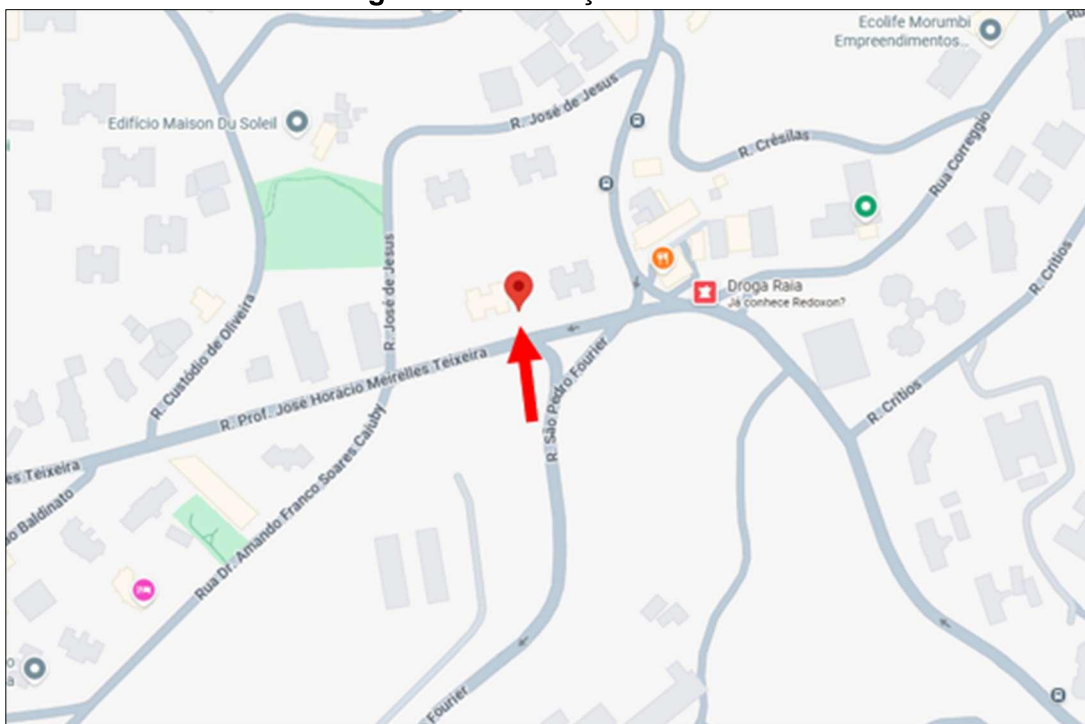
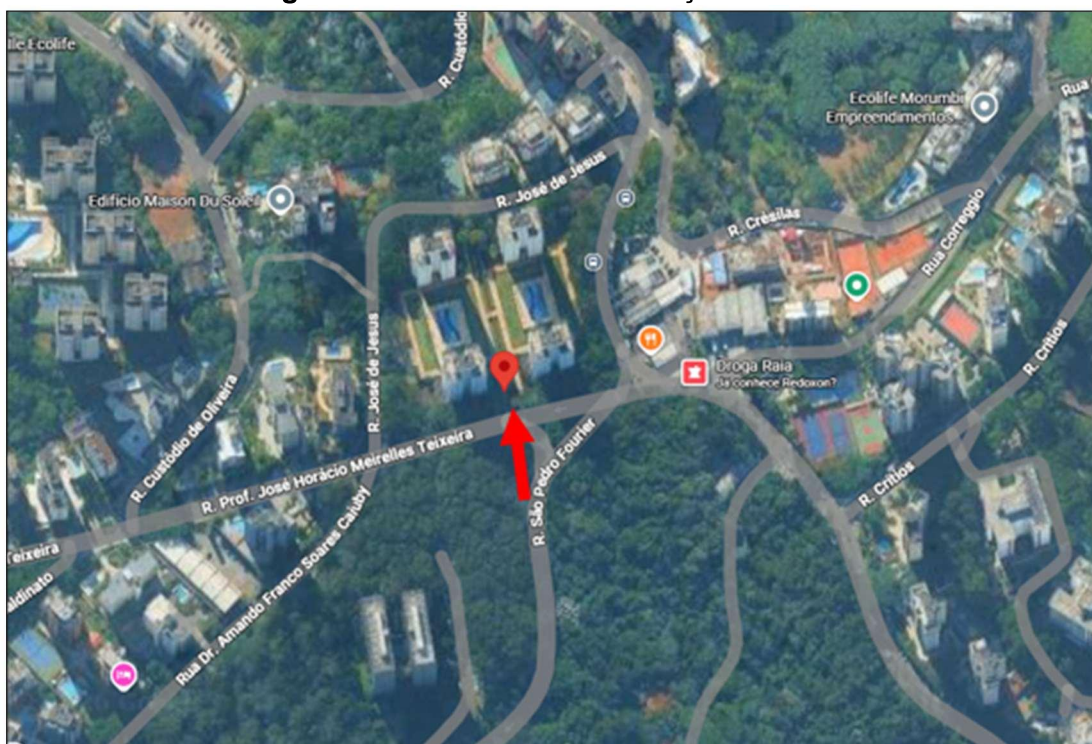


Figura 2: Vista aérea da localização do imóvel



ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região de classe média e média alta onde se encontram, predominantemente, edifícios residenciais de padrão médio e superior. A região apresenta característica residencial dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

Foto 1: Região que está localizada o imóvel avaliando

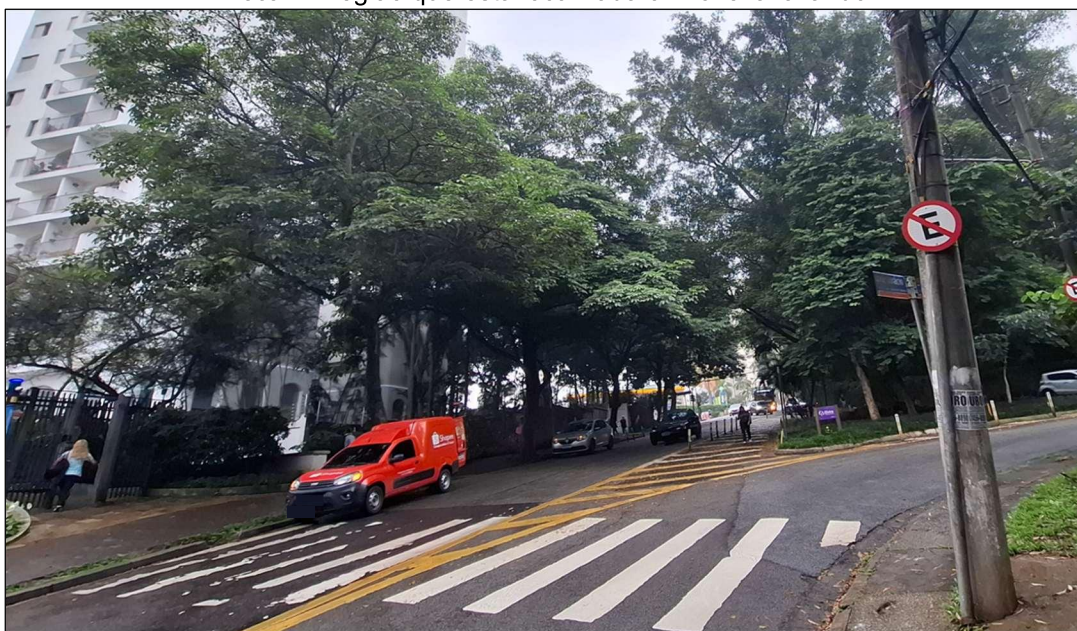


Foto 2: Região que está localizada o imóvel avaliando



ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Edifício Alto do Morumbi é composto por quatro torres, formadas por um subsolo, pavimento térreo e vinte e dois andares. Os subsolos são destinados a vagas de garagem. O pavimento térreo é destinado a hall de elevadores e área de lazer. Os pavimentos tipos são compostos por apartamentos, com 4 apartamentos por andar.

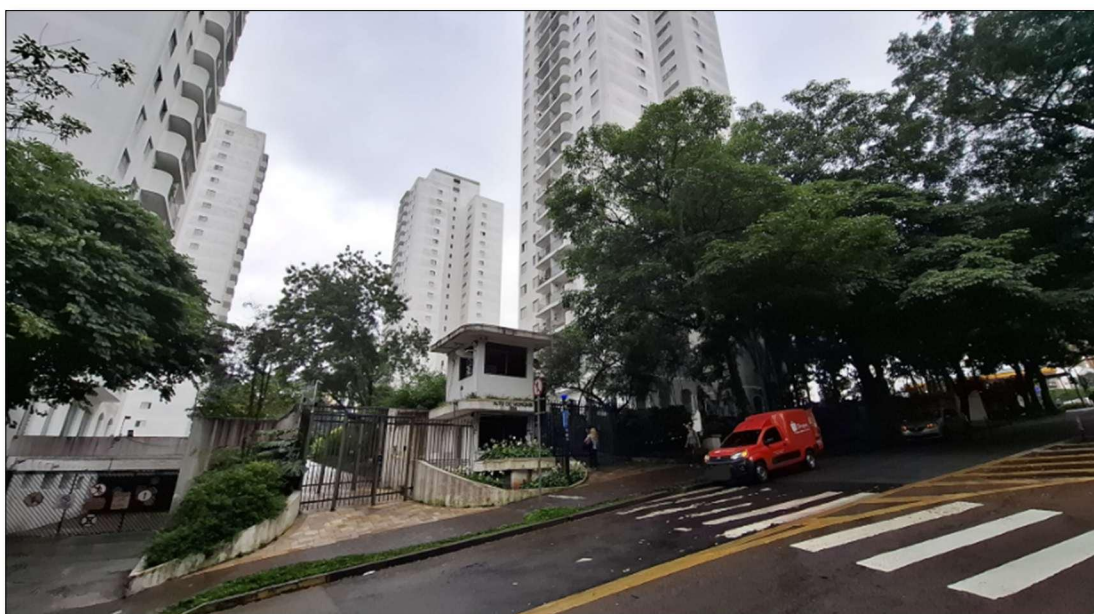


Foto 3: Condomínio Alto do Morumbi



Foto 4: Condomínio Alto do Morumbi – Área descoberta – foto interna

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

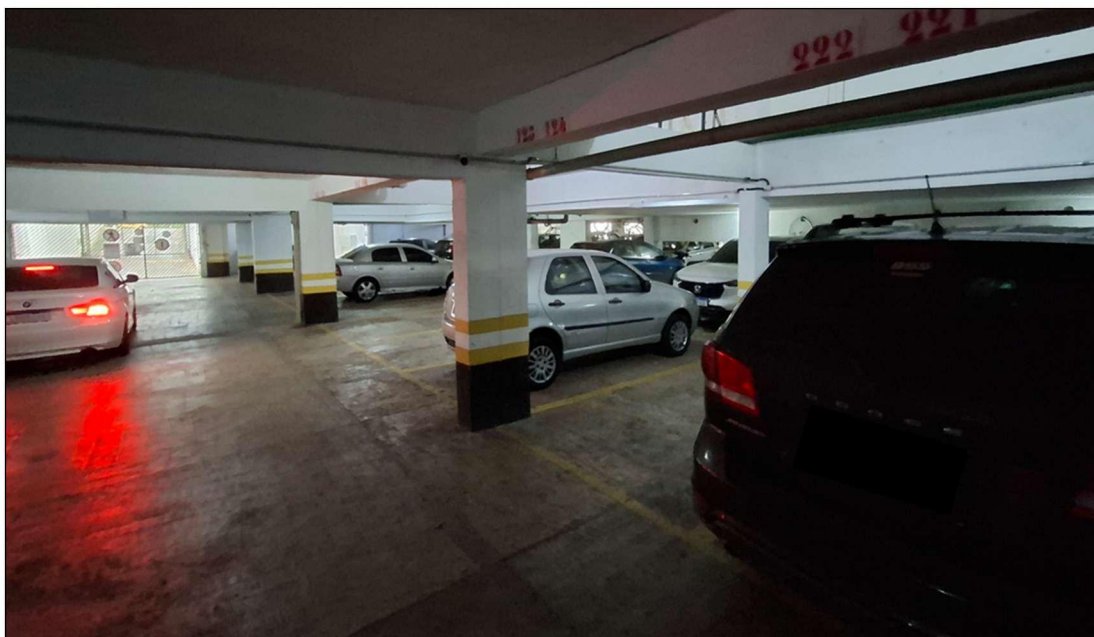


Foto 5: Condomínio Alto do Morumbi - subsolo

A área de lazer do condomínio é composta por playground, salão de festas, piscina, brinquedoteca, sala de jogos, quadra, academia, biblioteca, coworking, horta, mercadinho e área pet .



Foto 6: Pavimento Térreo –Piscina 1

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 7: Pavimento Térreo – Academia



Foto 8: Pavimento Térreo – Salão de jogos



Foto 9: Pavimento Térreo – Salão de festas

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

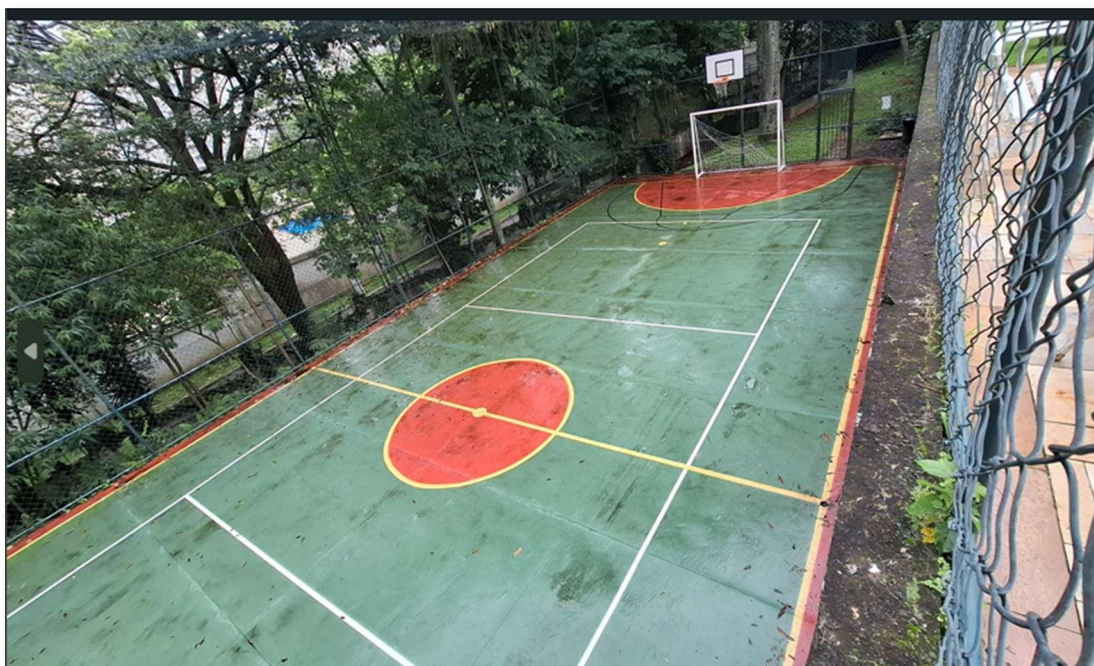


Foto 10: Pavimento Térreo – Quadra poliesportiva



Foto 11: Pavimento Térreo – Biblioteca



Foto 12: Pavimento Térreo – Brinquedoteca

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 13: Pavimento Térreo – Piscina



Foto 14: Pavimento Térreo – Playground

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 15: Pavimento Térreo – Área de recreação infantil



Foto 16: Pavimento Térreo – Academia

2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é composto pelo apartamento nº 122, do bloco 3, com direito ao uso de uma vaga indeterminada na garagem. Está matriculado sob o nº 77.496 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e possui as seguintes características:

Área privativa apartamento = 72,87 m².

Área comum = 45,07 m².

Área total = 129,14 m².

Fração ideal de terreno = 0,28409091%.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 3: Matrícula do imóvel

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula 77.496	fiche 01	São Paulo, 03 de Julho de 1986	
IMÓVEL: O APARTAMENTO N.º 122, localizado no 12.º andar do EDIFÍCIO VISTA ALEGRE, BLOCO 3 do CONDOMÍNIO ALTO DO MORUMBI, à RUA PROFESSOR JOSÉ H. MEIRELES TEIXEIRA ou PROFESSOR JOSÉ H.M. TEIXEIRA, nº. 538, RUA DAVID BEN GURION e RUA JOSÉ DE JESUS no 13.º Subdistrito - Butantã com a área útil de 72,879000m², área comum de 45 076818m² a ele pertencem de garagem correspondente ao direito a guarda de um veículo de passeio ou utilitário na garagem localizada no sub-solo do empreendimento em vaga individual e indeterminada com manguebrista, de 11,198864m², área total construída de..... 129,145682m², e fração ideal no terreno de 0.28409091%.(Contribuintes nºs.171.059.0002-3; 0003-1; 0004-1; 0005-1; 0006-6; 0007-4; 0008-2 e 0009-0. em maior área)			

Ainda que a vistoria tenha sido agendada judicialmente para o dia 19/03/2026, às 09:00h, e marcado como ponto de encontro a portaria do condomínio do imóvel “sub judice”, o imóvel encontrava-se fechado e não foi autorizada a entrada deste signatário para a realização da vistoria interna do apartamento.



Foto 17: Bloco 3 – área externa



Foto 18: Bloco 3 – Hall de entrada

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

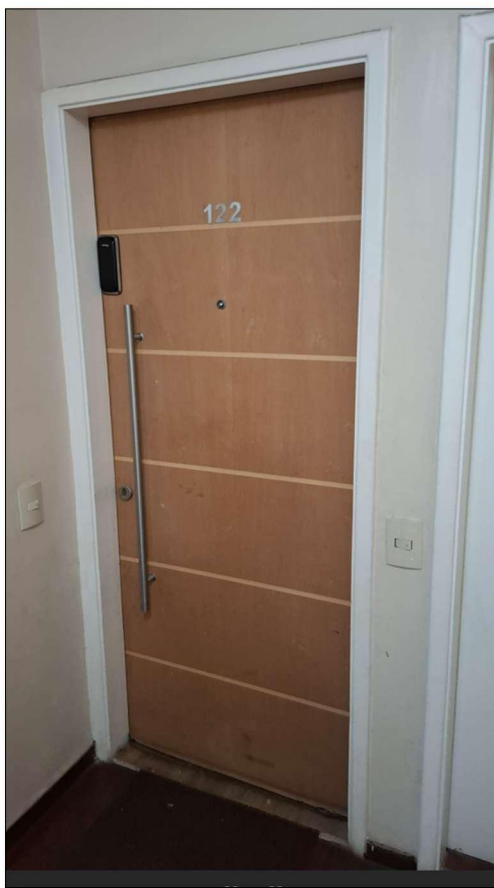


Foto 19: Imóvel avaliando – Apartamento nº 122 – Porta de acesso

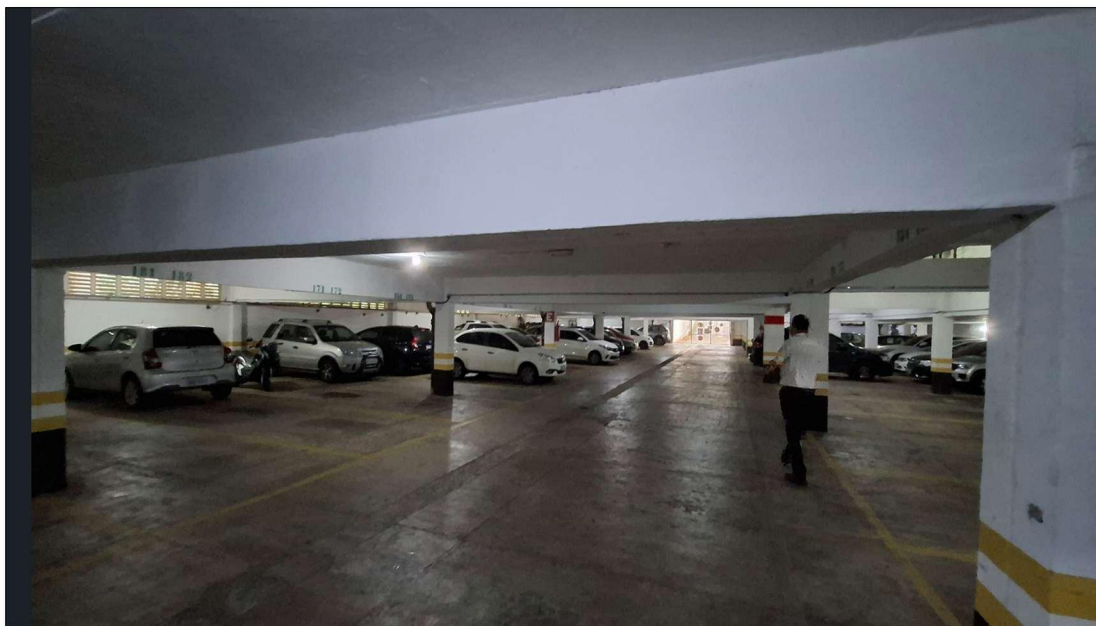


Foto 20: Condomínio Alto do Morumbi – subsolo – localização da vaga de garagem do imóvel

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO

3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS

Para determinar o valor de mercado para venda do imóvel avaliando, este signatário utilizou as definições, determinações e orientações das normas ABNT NBR 14653-1:2019, ABNT NBR 14653-2:2011, “Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/2011” e o estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”.

Conforme item 8.5 da norma para avaliações de imóveis urbanos IBAPE: 2011, a escolha da metodologia a ser aplicada em uma avaliação deve ser “Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado”.

A avaliação do valor de mercado de um imóvel é feita preferencialmente por comparação direta, conforme observado no item 8.1.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011:

“8.1 Procedimentos gerais

8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2019.”

(Fonte: Norma ABNT NBR 14.653-2:2011)

Em pesquisa de mercado na região, este signatário obteve 5 elementos com características próximas às do imóvel avaliando. Seguindo as recomendações normativas, este signatário optou pela utilização do método comparativo direto por tratamento por fatores para a avaliação do imóvel. Os elementos comparativos estão indicados no Apêndice I deste laudo.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO

A utilização do método comparativo direto com tratamento por fatores consiste na utilização de fatores que valorizam ou desvalorizam os elementos obtidos por pesquisa de mercado, em função de suas características, em comparação com as características de um imóvel paradigma. Através desta homogeneização de valores é possível comparar os valores e determinar o valor de mercado para a venda do imóvel avaliando.

3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES

Para esta avaliação foram estudadas as seguintes variáveis:

- Fator Oferta;
- Fator Padrão Construtivo;
- Fator Obsolescência;

Fator Oferta (Fo)

A norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP:2011 prevê a utilização do fator oferta de 0,9 para ajuste dos valores dos elementos da pesquisa de mercado:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).”

Fonte: Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos:2011, item 10.1

Fator Oferta = 0,9

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Fator Padrão Construtivo

O Fator Padrão Construtivo pode ser obtido através da tabela dos coeficientes do estudo “Índices de unidades padronizadas”, publicado pelo IBAPE/SP em 2019:

Figura 4: Coeficientes de padrão construtivo do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,180	3,533	3,827
			Com elevador 3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 3,828	4,218	4,640
			Com elevador 4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,377	5,974	6,572
			Com elevador 6,144	6,827	7,089
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,378	3,753	4,013
			Com elevador 3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 4,014	4,330	4,763
			Com elevador 4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,206	5,784	6,363
			Com elevador 5,768	6,371	7,072
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

Fator Obsolescência

O Fator Obsolescência pode ser calculado conforme fórmula a seguir:

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

Onde,

Fob = Fator de obsolescência, de acordo com o estado de conservação e idade estimada do imóvel:

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

R = Valor Residual (Tabela 1 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”).

K = Coeficiente de Ross/Heideck, (Tabela 2 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”), entrando na tabela com os valores de Ec e da %V:

Ec = Estado de conservação (Quadro “A” do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”).

% V = idade em % da vida referencial

% V = idade estimada ÷ vida útil

Figura 5: Tabela 2 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA

Para determinação das características do imóvel paradigma foram adotadas as características do imóvel avaliando descritas a seguir:

Fator Padrão construtivo do imóvel avaliando (Fc):

$$F_c = 5,075$$

Fator Obsolescência do imóvel avaliando (Fob):

$$F_{ob} = R + K \times (1-R)$$

$$F_{ob} = 0,20 + 0,3941 \times (1-0,20)$$

$$F_{ob} = 0,515$$

Onde,

Fob = Fator de obsolescência, de acordo com o estado de conservação e idade estimada do imóvel

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Em função da impossibilidade de realização da vistoria interna no apartamento, foi adotado o mesmo estado de conservação do edifício, considerando as características do imóvel e as informações obtidas durante a vistoria.

Dados:

Idade estimada (Ie) = 41 anos

Idade Referencial (Ir) = 60 anos

Idade em % da vida referencial (I%) = 68%

Estado de Conservação (Ec) = "d"

Coeficiente de Ross/Heideck (K) = 0,3941

Valor Residual (R) = 20%

3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.

Os cálculos de homogeneização das amostras e saneamento amostral estão indicados no apêndice II deste laudo.

Os valores unitários dos elementos comparativos foram homogeneizados através da utilização dos fatores calculados para cada elemento e foram calculados através da expressão a seguir:

$$Vu = Vo \times Fo \times \{1 + [(Fc-1) + (Fob -1)]\}$$

Onde,

Vu= Valor unitário básico do elemento (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

Fo = Fator Oferta;

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Fc = Fator Padrão Construtivo;

Fob = Fator de obsolescência.

Em seguida à homogeneização de todos os elementos com os fatores validados, foi realizado o saneamento da amostra, com a exclusão dos elementos até que todos estivessem dentro do intervalo admissível (+/- 30% em torno da última média). Através do saneamento amostral foi concluído que todos os elementos se encontram no intervalo admissível e, conforme orientação normativa, todos os elementos foram utilizados nos cálculos.

3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Com o saneamento da amostra realizado, foi calculada a média dos valores unitários homogeneizados e obtido o valor unitário para venda de um apartamento padrão com as características do imóvel paradigma:

$$V_{up} = M_{vuhe}$$

$$V_{up} = R\$ 5.697,01 \text{ m}^2 \text{ (abril/2026)}$$

Onde:

V_{up} = Valor Unitário do Paradigma

M_{vuhe} = Média aritmética dos valores unitários homogeneizados dos elementos da pesquisa.

3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor de mercado para a venda do apartamento nº 122, com direito ao uso de uma vaga na garagem do condomínio, pode ser obtido através da expressão:

$$V_a = V_{up} \times Acc$$

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

$$Va = 5.697,01 \times 72,87$$

$$Va = R\$ 415.141,19$$

Valor de mercado para venda do Imóvel = R\$ 415.100,00 (quatrocentos e quinze mil e cem reais)

Data base: Abril /2026

Onde,

Va = Valor de mercado do Imóvel Avaliando (R\$);

Vup = Valor Unitário do Imóvel Paradigma (R\$/m²);

Acc = Área útil do imóvel.

4 CONCLUSÃO

Valor de mercado para venda do imóvel sub judice (Abril /2026):

DESCRIÇÃO	VALOR	
Imóvel Avaliando: Apartamento nº 122, com direito ao uso de uma vaga de garagem, situado no Condomínio Alto do Morumbi, localizado na Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 538, Vila Suzana, São Paulo/SP (Matrícula 77.496 do 18º CRI da Capital)	R\$ 415.100,00	Quatrocentos e quinze mil e cem reais

5 ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico consta de 23 (vinte e três) páginas. Consta, também, de dois Apêndices com amostras e cálculos.

São Paulo, 24 de abril de 2026.

Eng. Alexandre Cunha Santana

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

APÊNDICES

APÊNDICE I – ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	Endereço: Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira,538 Fonte: Ticiana wolff (11) 9633-4155		4	Endereço: Av Doutor Guilherme D villares,1136 Fonte: Front imobiliária (11) 95305-9100	
2	Endereço: Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira,538 Fonte: Nova solar (11) 5524-2814		5	Endereço: Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira,538 Fonte: Chave na porta (11) 94313-1335	
3	Endereço: Av Doutor Guilherme D villares,1136 Fonte: Doorz - filial (11) 9633-4155				

PESQUISA			FATOR OFERTA	PADRÃO CONSTRUTIVO	IDADE ESTIMADA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Elemento	Valor (R\$)	Área Útil (m²)				
Elemento 1	450.000,00	72,87	0,90	Padrão Médio(méd)	41	E
Elemento 2	485.000,00	72,87	0,90	Padrão Médio (méd)	41	D
Elemento 3	420.000,00	75,00	0,90	Padrão Médio(méd)	40	E
Elemento 4	424.000,00	75,00	0,90	Padrão Médio (méd)	40	E
Elemento 5	430.000,00	72,87	0,90	Padrão Médio (méd)	41	E

APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO												
Elemento	FATOR OFERTA			FATOR PADRÃO CONSTRUCTIVO				FATOR DEPRECIACÃO			RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS FATORES	
	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta		Ic	Fator Padrão Construt	Dif (R\$) Padrão Construt	Unitário Homog pela Padrão Construt	Fob	Fator Deprec	Dif (R\$) Deprec	Unitário Homog pela Deprec	Unitário só com Fator Oferta
AVALIANDO	-	-		5,075				0,515				
1	6.175,38	0,9	5.557,84	5,075	1,00	0	5.557,84	0,481	1,07	396,59	5.954,44	5.557,84
2	6.655,69	0,9	5.990,12	5,075	1,00	0	5.990,12	0,515	1,00	0,00	5.990,12	5.990,12
3	5.600,00	0,9	5.040,00	5,075	1,00	0	5.040,00	0,481	1,07	359,64	5.399,64	5.040,00
4	5.653,33	0,9	5.088,00	5,075	1,00	0	5.088,00	0,481	1,07	363,07	5.451,07	5.088,00
5	5.900,92	0,9	5.310,83	5,075	1,00	0	5.310,83	0,481	1,07	378,97	5.689,79	5.310,83
Média	5.997,06		5.397,36				5.397,36				5.697,01	5.397,36
Desvio padrão	433,20		389,88				389,88				274,39	389,88
Coef. Var.	7,22%		7,22%				7,22%				4,82%	7,22%
Superior (+30%)	7.796,18		7.016,57				7.016,57				7.406,11	7.406,11
Inferior (-30%)	4.197,95		3.778,15				3.778,15				3.987,91	3.987,91
Cálculo do unitário (médio) = 5.697,01 Intervalo de Confiança de 80% = 176,70 Quantidade de Avaliados (n) = 5 n-1 = 4 t (n-1, a/2) = 1,440 Desvio Pad. (s) = 274,39 Fórmula = $t \times s / (n-1)^{0,5}$ Avaliação (R\$/m²) = 5.697,01 Intervalo inferior = 5.520,31 Intervalo superior = 5.873,71 Amplitude = 3,10%												
Grau de Precisão											III	
Grau de Fundamentação											II	