

EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3.^a VARA CÍVEL, FORO REGIONAL IV LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO

Processo Digital nº: 0024859-54.2012.8.26.0004

Cumprimento de sentença - Inadimplemento

Rodolfo Cesar Mato Amorim, infra-assinado, engenheiro civil e de produção mecânico, perito judicial honrosamente nomeado nos autos da ação supra, requerida por **Yolanda Fernandes da Silva** em face de **Sandro Sabino Polito e outros**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega do

LAUDO PERICIAL

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 08 de novembro de 2024



Rodolfo Cesar Mato Amorim
Perito Judicial
Engenheiro Civil
Engenheiro de Produção Mecânico
CREA-SP 0685084457
Associado ao IBAPE



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RODOLFO CESAR MATO AMORIM
ENGENHEIRO CIVIL E DE PRODUÇÃO MECÂNICO
CREA – SP N.º 0685084457
E-mail. rodolfo@valorjusto.eng.br



Localização: Rua Águia, 355, Ayrosa, Osasco, Estado de São Paulo

Data: 08 de novembro de 2024

CONTEÚDO

I	Valor do Imóvel	3
II	Introdução	3
III	Objetivo	3
IV	Descrição do Imóvel	3
V	Avaliação	6
VI	Quesitos	11
VII	Conclusão	11
VIII	Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento	12

Anexo:

- 1) Pesquisa de Valores, Planilhas de Cálculos e Homogeneização



I – Valor do Imóvel

Valor do imóvel para novembro de 2024:

R\$ 365.000,00

Trezentos sessenta e cinco mil reais

II - Introdução

O presente relatório tem por finalidade o atendimento à determinação judicial de avaliação de um imóvel composto de terreno e edificação pertencentes, segundo consta nos Autos, a Antônio Lisboa Cerqueira, situado à Rua Águia, 355, Ayrosa, Osasco - SP.

III - Objetivo

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO" do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico, estudos e pesquisa realizada.

IV – Descrição do Imóvel

IV.1 - Documentação

O imóvel encontra-se matriculado no 2.º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, sob n.º 20.417 (fls. 386 dos Autos) e inscrito como contribuinte n.º 23222.51.69.0367.00.000.04 na Prefeitura Municipal de Osasco.

IV.2 – Planta do imóvel

Não foram fornecidas plantas do imóvel.

IV.3 – Vistoria

O imóvel foi parcialmente visitado no dia 16 de outubro de 2024, conforme agendado em petição juntada aos Autos.

Foi possível vistoriar a edificação frontal, ocupada pelo Sr. Maurício de Moura, quem nos permitiu a entrada.

Já o sobrado dos fundos é ocupado pela Sra. Eunice Aparecida Serqueira, irmã do Sr. Maurício, quem não estava presente o que não possibilitou a entrada ao prédio.

IV.5 - Imóvel

O imóvel em apreço situa-se na Rua Águia, n.º 355.



Fachada do imóvel desde a rua

IV.5.1 - Descrição do terreno

O terreno avaliando tem formato regular. Sua topografia é plana e a consistência do solo, seca. Segundo os dados cadastrais, o terreno encerra uma área total de 125,0 m², com frente de 5,0 m e profundidade de 25,0 m.

Fonte GoogleMaps



IV.5.2 - Descrição das edificações

O imóvel contém uma casa térrea na parte frontal e uma edícula assobradada nos fundos, ambas para uso residencial.

Pelo observado, as edificações foram erguidas com estrutura de concreto armado, fechamento lateral de alvenaria e cobertura de telhas de fibrocimento.

A área construída total averbada na prefeitura é de 99,20 m². Pelo apurado, a casa térrea possui 51,60 m² e é de 1995. Já a edícula é uma ampliação de 47,60 m² realizada em 2004.

Quanto ao padrão construtivo é definido como “Residencial – Padrão Econômico” segundo estudo do IBAPE-SP. Sua conservação estimamos ser “Necessitando Reparos Simples e Importantes”.



Corredor lateral de acesso às residências



Garagem e casa térrea

Lavanderia





Cozinha

Sala e cozinha



Dormitório



Dormitório



Banheiro

Corredor



Porta de edícula



A casa térrea, vistoriada, está dividida em 2 dormitórios, sala/cozinha, banheiro e outra cozinha.

Os acabamentos verificados são:

Local	Paredes	Pisos
Sala / cozinha	Pintura látex	Cerâmico
Cozinha	Pintura látex / azulejadas	Cerâmico
Dormitórios	Pintura látex	Cerâmico
Banheiro	Azulejadas	Cerâmico
Lavanderia	Pintura látex / azulejadas 1/2 barra	Cerâmico
Corredores	Pintura látex	Cerâmico
Garagem	Pintura látex	Cerâmico

Nas fotografias é possível observar manchas de umidade e infiltrações, além de pisos e azulejos degradados.

V – Avaliação

V.1 – Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Em avaliações judiciais pode ser usada ainda a Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA).



Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da ABNT número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e parte 2 – Imóveis Urbanos. Também seguiu os princípios preconizados na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

V.2 – Metodologia Adotada

Segundo a Norma ABNT NBR 14653 - Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Tendo em vista a natureza do imóvel em avaliação, o objetivo do trabalho e o estudo do mercado imobiliário local, entendemos que a melhor metodologia para sua avaliação seja o Método Evolutivo, que segundo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, item 9.3 é:

“Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.”

V.3 - Terreno

Para a avaliação do terreno foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, que de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, item 9.2:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

No caso de terreno urbano padrão, esta pesquisa é homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, topografia, localização, melhoramentos públicos disponíveis, zoneamento, testada e profundidade, frentes múltiplas, entre outros. Com o valor unitário médio, determinamos o VALOR JUSTO DE MERCADO do terreno avaliando, cuja definição é a seguinte.

“O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

V.4 – Construções e benfeitorias

Foi utilizado o MÉTODO DO CUSTO, no qual o valor das construções e benfeitorias resulta de orçamento sumário, detalhado ou da composição do custo de construções similares às em avaliação.

Para o orçamento lançaremos mão de valores unitários tabelados por metro quadrado, divulgados pelo SINDUSCON-SP (Sindicato da Indústria de Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo), pela Editora PINI e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo realizado pelo IBAPE-SP.

Para a determinação da depreciação técnica, adotamos o critério de Ross-Heidecke, o qual relaciona a idade das edificações e seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A análise das fotografias determinou o estado de conservação de cada construção, conforme os seguintes padrões:

Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação
a) Novo	d) Entre regular e reparos simples	g) Reparos importantes
b) Entre novo e regular	e) Reparos simples	h) Entre reparos importantes e s/ valor
c) Regular	f) Entre reparos simples e importantes	i) Sem valor

V.5 – Valor Justo de Mercado do Imóvel

O valor justo de mercado total do imóvel será obtido pela soma do valor do terreno e das construções, com a incidência de um fator de ajuste ao mercado (FAM), caso necessário. O fator ajusta o valor do imóvel ao mercado local, considerando-se possíveis interferências de sua localização, compatibilidade de sua arquitetura com o local, funcionalidade, obsolescência, retração ou euforia do setor imobiliário etc.

Cabe ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e metodologias usuais da engenharia de avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

V.6 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta ou vendas efetivadas recentemente, pesquisados na mesma região ou em locais de mesma situação geo-sócio-econômica, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

- Redução de oferta: foi feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 5,0%, conforme Creci-SP.
- Tratamento por fatores: ajustes dos valores devido a diferenças na localização (Índice Atribuído), topografia, área entre os elementos comparativos, o paradigma e o avaliando.



$Fator \text{ Área} = (A / 125)^{0,2}$ conforme definido na Norma do IBAPE.

$Fator \text{ Topografia} = 1/(F_{tavalando}/F_{tparadigma})$ Os elementos comparativos e o avaliando foram transpostos para o perfil plano do hipotético paradigma. Os fatores foram considerados conforme as normas:

Fator topografia	
Terreno plano = 1,00	Caído para os fundos até 5% = 0,95
Em aclave até 10% = 0,95	Caído para os fundos de 5% a 10% = 0,90
Em aclave até 20% = 0,90	Caído para os fundos de 10% a 20% = 0,80
Em aclave acima de 20% = 0,85	Caído para os fundos mais de 20% = 0,70

- A influência do local é calculada através da relação entre os Índices Atribuídos na vistoria e pesquisa a rua do elemento comparativo e do imóvel em avaliação.

$Fator \text{ Local} = (I_{Fe} / I_{Fa})$

V.7 – Mercado Imobiliário

Dois índices positivos foram registrados em Setembro pela Pesquisa CRECISP feita com imobiliárias de todo o Estado de SP. Na comparação com agosto, houve alta de 2,02% nas vendas e de 4,63% nas locações de casas e apartamentos residenciais usados.

O levantamento trouxe fôlego, em especial, ao segmento de vendas, que há 3 meses, vinha enfrentando quedas seguidas no volume de transações realizadas. Já as locações se mantiveram em alta, após o percentual positivo de 16,24% registrado em agosto.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, analisou com cautela os dados obtidos pela pesquisa, haja vista que a alta taxa de juros não vem estimulando novos compradores a se aventurarem no financiamento imobiliário. “Além disso, as mudanças no Programa Minha Casa, Minha Vida, por exemplo, também colocaram o mercado em uma situação difícil, por conta do percentual financiado que está variando apenas entre 50% e 70% do valor do imóvel.”

Segundo o levantamento, feito com 2.132 imobiliárias de todo o Estado, foram vendidas mais casas (63%) que apartamentos (37%) nas cidades paulistas consultadas. Os compradores buscaram, preferencialmente, por imóveis na faixa de preço entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil, financiados pela CAIXA (36%).

Tanto os negócios feitos à vista como os parcelados diretamente pelos proprietários responderam por cerca de 22% do total negociado. Os demais bancos públicos e privados ficaram com uma fatia correspondente a 16% dos negócios fechados em setembro.

Os imóveis mais vendidos nesse período tinham 2 dormitórios e uma área útil variando entre 50 m² e 100 m². 45,9% dessas propriedades estavam situadas na periferia das cidades consultadas pela Pesquisa. (fonte: creci-SP).

V.8 - Valor do imóvel

V.8.1 - Valor do terreno (V_T)

O terreno tem seu valor dado pela multiplicação do valor médio unitário de pesquisa pela área avaliada, considerando-se fatores corretivos.

$$V_T = S \times V_u$$

Onde: V_T = Valor do Terreno
S = Área do Terreno = 125,00 m²
V_u = Valor Unitário = R\$ 1.644,26 / m²

$$V_T = 125,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.644,26 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 205.532,50$$

$$V_T = \text{R\$ } 206.000,00$$

=====

V.8.2 - Valor das construções e benfeitorias (V_C)

Prédio	Valor Unitário Básico - R\$-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Útil (Anos)	Idade (Anos)	Estado da Edificação	Foc	Área (m²)	Valor das construções
Casa	2.032,00	Residencial - casa - padrão econômico	1,070	70	29	f	0,5778	51,60	65.000,00
Sobrado	2.032,00	Residencial - casa - padrão econômico	1,070	70	20	e	0,736	47,60	76.000,00

Total das construções:

$$V_C = \text{R\$ } 141.000,00$$

=====

V.8.3 - Valor total do imóvel

O valor total do imóvel será dado pela soma do valor do terreno e das construções multiplicado pelo Fator de Ajuste ao Mercado:

$$(V_T + V_C) = (\text{R\$ } 206.000,00 + \text{R\$ } 141.000,00) \times 1,051 \approx \text{R\$ } 364.697,00$$

Em números comerciais estimamos o valor do imóvel em:

$$\text{R\$ } 365.000,00$$

=====

Trezentos sessenta e cinco mil reais



V.9. Especificação da Avaliação

Este trabalho enquadra-se no Grau I de Fundamentação e Grau III de Precisão, segundo as Normas da ABNT e IBAPE/SP vigentes.

VI – Quesitos

Não foram apresentados quesitos pelas partes.

VII – Conclusão

Este Perito Judicial conclui que o valor justo de mercado do imóvel analisado neste trabalho é de **R\$ 365.000,00** (trezentos sessenta e cinco mil reais).

VIII – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Para fins de cálculo, foram utilizadas as áreas de terreno e das construções obtidas no IPTU.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com as Partes na Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise. A remuneração deste jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Relatório.

Vai o presente Laudo digitalizado em 23 folhas, sendo esta datada e assinada, incluindo o anexo n.º 1, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 09 de novembro de 2024

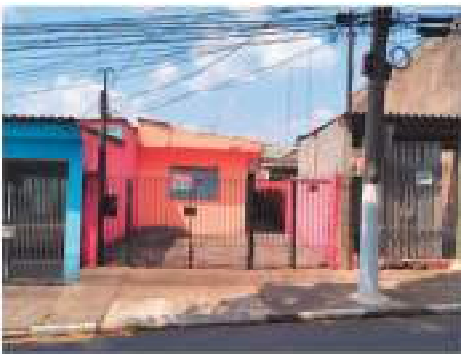
Rodolfo Cesar Mato Amorim
Engenheiro civil - CREA N° 0685084457
Associado ao IBAPE- SP



ANEXO N° 1

PESQUISA DE VALORES, PLANILHAS DE CÁLCULOS
E HOMOGENEIZAÇÃO



AMOSTRA N°: 001		AMOSTRA: A VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Araras, 210		
Cidade:	São Paulo		
		Estado:	SP
Área do terreno:	332,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	5,50 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	24,00 m	Topografia:	Caldo até 5%
Qnt. Frontes:	uma frente		
Índice Fiscal:	1,1		
Descrição Sumária: CASA ANTIGA: 02 DORMITÓRIOS, 01 SALA, 01 COZINHA, 01 BANHEIRO			
Área Construída Total:	105,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Real:	46 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples
Preço Informado do Imóvel:	380.000,00 R\$	Data Base:	novembro-24
Telefone:	3690-4209	Fonte de Informação:	Sr. Antônio - proprietário
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar:	Telefone	Calçada de Lixo:	Esgoto
Luz pública:	Água potável	Calças e sarjetas:	
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA N°: 002		AMOSTRA: A VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Galveta, ao lado do 49		
Cidade:	São Paulo		
		Estado:	SP
Área do terreno:	331,90 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	10,00 m	Nível da Rua:	Abaixo de 1,00 até 2,50m
Profundidade Equiv.:	13,20 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frontes:	uma frente		
Índice Fiscal:	1,00		
Descrição Sumária: Terreno			
Área Construída Total:		Estado de Conservação:	
Idade Real:		Tipo de Construção:	
Preço Informado do Imóvel:	260.000,00 R\$	Data Base:	novembro-24
Telefone:	4620-0505	Fonte de Informação:	Kamada Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar:	Telefone	Calçada de Lixo:	Esgoto
Luz pública:	Água potável	Calças e sarjetas:	
FOTOGRAFIAS:			
			



AMOSTRA N°: 003		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Nina Rodrigues, 198		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	125,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	5,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	25,00 m	Topografia:	Ative até 10%
Qat. Frontes:	uma frente		
Índice Fiscal:	1,10		
Descrição Sumária: 02 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia, banheiro e edícula			
Área Construída Total:	144,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Real:	40 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão médio min
Preço Informado do Imóvel:	550.000,00 R\$	Data Base:	novembro-24
Telefone:	3622-6476	Fonte de Informação:	Center Lar Im. - Jonatas
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Calçada de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Elev. e saneat	
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA N°: 004		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Águia, 310		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	125,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	5,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	25,00 m	Topografia:	Plano
Qat. Frontes:	uma frente		
Índice Fiscal:	1		
Descrição Sumária: Sobrado com 6 cômodos e edícula			
Área Construída Total:	180,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Real:	40 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples max
Preço Informado do Imóvel:	530.000,00 R\$	Data Base:	novembro-24
Telefone:	94500-4500	Fonte de Informação:	Fernando - Lazer Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Calçada de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Elev. e saneat	
FOTOGRAFIAS:			
			



AMOSTRA N°: 005		AMOSTRA: A VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Ana Ventura Mello, 210		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	410,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	10,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	41,00 m	Topografia:	Caiado de 10 até 20%
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	1,00		
Descrição Sumária: Terreno			
Área Construída Total:		Estado de Conservação:	
Idade Real:		Tipo de Construção:	
Preço Informado do Imóvel:	550.000,00 R\$	Data Base:	novembro-24
Telefone:	3622-6476	Fonte de Informação:	Center Lei Im. - Jonathan
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Cópias de Livro	Esgoto
Luz pública	Água potável	Outros e serviços	
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA N°: 006		AMOSTRA: A VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Garvota, 10		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	280,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	10,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	28,00 m	Topografia:	Ative até 20%
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	1,00		
Descrição Sumária: Solares			
Área Construída Total:	230,00 m²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Real:	30 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples
Preço Informado do Imóvel:	887.000,00 R\$	Data Base:	novembro-24
Telefone:	98349-7780	Fonte de Informação:	Dênia - Proprietária
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Cópias de Livro	Esgoto
Luz pública	Água potável	Outros e serviços	
FOTOGRAFIAS:			
			



Elemento	Valor	Valor da Construção	Fator Forma	Área do Terreno (m²)	Valor atribuído medido fator forma (R\$/m²)	1			2			3			Vn Final Baseado (R\$/m²)	Valor Final baseado no padrão			
						Fator Transposição - F1		Índice de Topogr.	Fator Topografia - F2		V3 Valor (R\$/m²)	V4 Valor (R\$/m²)	V5 Valor (R\$/m²)						
						Índice Local	F1/F2		V1 Valor (R\$/m²)	V2 Valor (R\$/m²)									
Parâmetro						1,00		1,00				125,00	1,00						
1	380.000,00	156.000,00	0,45	133,00	1.580,30	1,10	0,409	0,95	-134,12	80,54	1,053	1.410,18	1.410,28	133,00	1,011	16,72	1.547,07	1.468,09	0,973
2	260.050,00	-	0,45	111,00	1.871,50	1,00	1,000	1,00	0,00	0,00	1,000	1.871,50	1.871,50	111,00	1,011	20,40	1.891,94	1.891,94	1,011
3	550.050,00	812.000,00	0,45	135,00	1.684,20	1,10	0,409	0,95	-153,06	88,63	1,053	1.530,91	1.772,63	135,00	1,000	0,00	1.684,00	1.619,54	0,967
4	530.050,00	358.000,00	0,45	125,00	1.104,20	1,00	1,000	1,00	0,00	0,00	1,000	1.104,00	1.104,00	125,00	1,000	0,00	1.104,00	1.104,00	1,000
5	550.050,00	-	0,45	410,00	1.274,16	1,00	1,000	0,80	0,00	118,00	1,250	1.274,30	1.582,99	402,00	1,068	341,74	1.616,13	1.934,73	1,518
6	887.000,00	458.000,00	0,45	280,00	1.371,75	1,00	1,000	0,90	0,00	152,64	1,111	1.371,75	1.576,29	280,00	1,175	240,45	1.614,20	1.765,84	1,295
Média					3.482,95							1.434,29	1.585,72				1.585,22	1.644,36	
Desvio Padrão					264,87							146,83	244,36				238,54	268,54	
CV					18%							17%	15%				15%	18%	
																	1.110,00	1.150,98	
																	2.137,54	2.137,54	

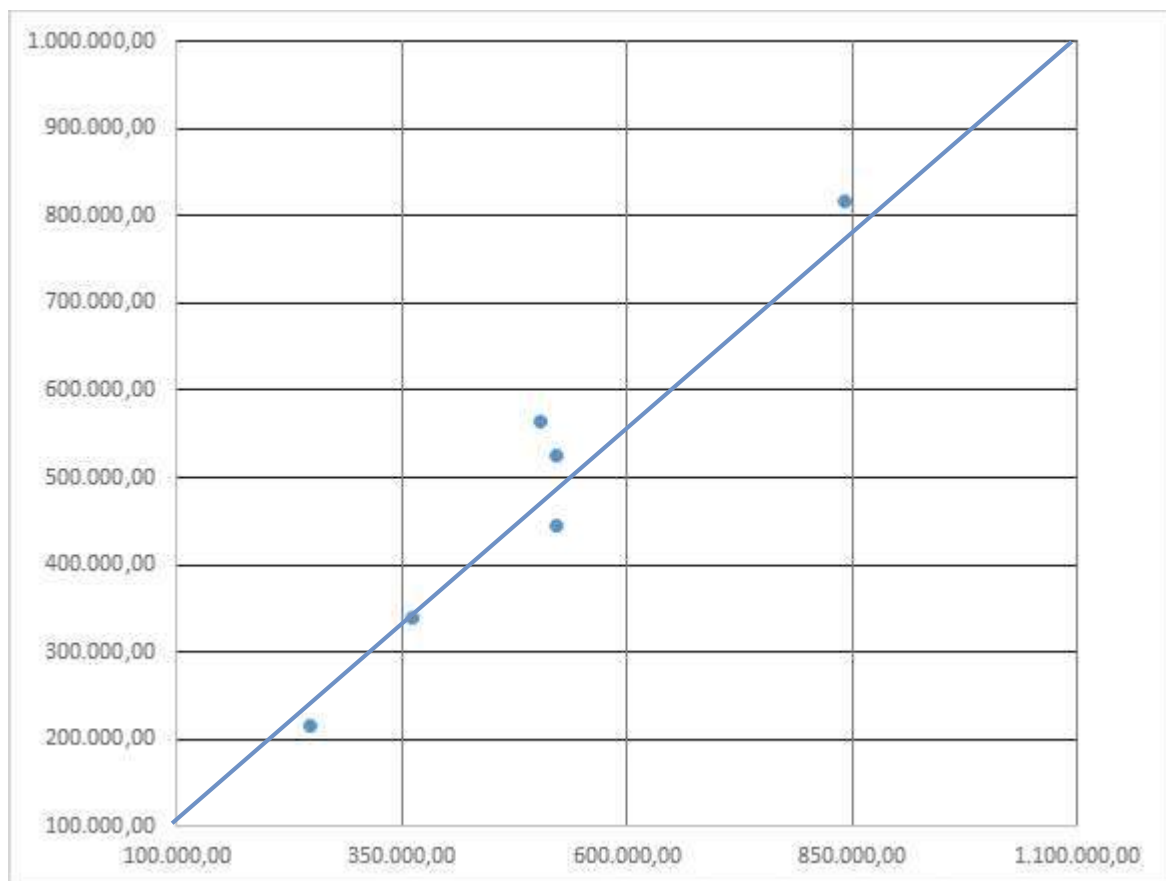


Cálculo dos Valores das Construções dos Comparativos														
Elemento	Valor Unitário Básico - R\$-N /m²	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Foc	Área (m²)	Valor da Construção
1	2.032,00	Residencial - casa - padrão simples	1,497	70	20%	46	65,7%	II	18,10%	0,456	0,373	0,4988	105,00	159.000,00
2	2.032,00			70	20%	0	0,0%		0,00%	1,000	1,000	1,0000		
3	2.032,00	Residencial - casa - padrão médio min	1,903	70	20%	40	57,1%	II	18,10%	0,551	0,451	0,5610	144,00	312.000,00
4	2.032,00	Residencial - casa - padrão simples max	1,743	70	20%	40	57,1%	II	18,10%	0,551	0,451	0,5610	180,00	358.000,00
5	2.032,00			70	20%	0	0,0%		0,00%	1,000	1,000	1,0000		
6	2.032,00	Residencial - casa - padrão simples	1,497	70	20%	30	42,9%	II	18,10%	0,694	0,568	0,6547	230,00	458.000,00

AVALIANDO

Prédio	Valor Unitário Básico - R\$-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Foc	Área (m²)	Valor das construções
Casa	2.032,00	Residencial - casa - padrão econômico	1,070	70	20%	29	41,4%	I	33,20%	0,707	0,472	0,5773	51,60	65.000,00
Subrado	2.032,00	Residencial - casa - padrão econômico	1,070	70	20%	20	28,6%	II	18,10%	0,816	0,688	0,735	47,60	76.000,00
Totais														141.000

PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO



Elemento	Observado	Calculado	Diferença
1	361.000,00	340.000,00	1,062
2	247.000,00	215.000,00	1,149
3	522.500,00	526.000,00	0,993
4	503.500,00	564.000,00	0,893
5	522.500,00	444.000,00	1,177
6	842.650,00	816.000,00	1,033
FAM =			1,051