



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
ENGENHARIA E GESTÃO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA
DA COMARCA DE ITAÍ – SP**

PROCESSO: 1000833-85.2023.8.26.0263

PAULO OSÓRIO FERREIRA, Engenheiro, com registro no CREA/SP sob nº 5070686074, portador da cédula de identidade nº 27.955.147-2, com cadastro no CPF sob nº 286.204358-33, com endereço profissional na Avenida Carla Cristiane Gonçalves, 1250, Quinta dos Cambaras, Itaí/SP, Perito Judicial nomeado e compromissado nestes Autos Carta Precatória Cível – Construção/Penhora/ Avaliação/Indisponibilidade de Bens, em que a Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., promove em face de Lindalva Leopoldino da Silva Carvalho, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, apresentar o **Lauda de Avaliação do Imóvel**, referente ao Lote nº 26 da quadra “GH”, do Loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba II, objeto da matrícula nº 40.029 do Cartório de Registro de Avaré/SP.

Outrossim, requeiro de Vossa Excelência que seja determinado a expedição do competente Mandado de Levantamento dos honorários, conforme formulário M.L.E. abaixo.

Termos em que,
Pede deferimento.

Itaí/SP, 01 de setembro de 2023

PAULO OSORIO
FERREIRA:28620435833
2023.09.01 01:59:04 -03'00'

PAULO OSÓRIO FERREIRA
Engenheiro Civil / Produção / Segurança do Trabalho Especialista em
Auditoria, Avaliação e Perícias de Engenharia e Imóveis.
CREA-SP – 5070686074

Rua Voluntários de 32, 1089, Centro, Itaí/SP

(14) 99851-1091 (14) 99756-5557

Este documento não é uma cópia autêntica, pois não possui o código QR e o código de verificação. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 000833-85.2023.8.26.0263 e código QR 99851-1091.



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
 ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
 E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
 ENGENHARIA E GESTÃO

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo: **1000833-85.2023.8.26.0263**

Nome do beneficiário do levantamento: **Paulo Osório Ferreira**

CPF/CNPJ: **286.204.358-33**

Tipo de Beneficiário:

() Parte

() Advogado – OAB/____nº____ - Procuração nas fls. ____

() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

☒ Terceiro

Tipo de levantamento: () Parcial

☒ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

Tipo de levantamento:

() I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **PAULO OSORIO FERREIRA**

CPF/CNPJ do titular da conta: **286.204.358-33**

Banco: **Banco do Brasil**

Código do Banco: **0001**

Agência: **2155-5 (Itaí/SP)**

Conta nº: **108200-0**

Tipo de Conta: ☒ Corrente () Poupança

Observações: **Perito Engenheiro Avaliador**



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
 ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
 E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
 ENGENHARIA E GESTÃO

LAUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO DE LOTE URBANO

EMPREENDIMENTO RIVIERA DE SANTA CRISTINA - GLEBA II

Lote 26 - Quadra "GH" objeto da matrícula nº 40.029 do CRI de Avaré/SP.



PROCESSO DIGITAL Nº: 1000833-85.2023.8.26.0263

CLASSE – ASSUNTO: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação
 /Indisponibilidade de Bens

REQUERENTE: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

REQUERIDO: Lindalva Leopoldino da Silva Carvalho

Rua Voluntários de 32, 1089, Centro, Itaí/SP

(14) 99851-1091 ■ (14) 99756-5557



SUMÁRIO:

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO	7
3.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	7
3.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	7
4. DESCRIÇÕES DO OBJETO	9
4.1 LOCALIZAÇÃO	9
4.2 ACESSO	11
4.3 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	12
4.4 INFRAESTRUTURA URBANA	12
4.5 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	12
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	13
5.1 HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES	13
5.2 COLETA DE DADOS	13
5.3 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS	14
5.4 PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES	16
5.5 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO	17
5.6 CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	18
6. QUESITOS	19
7. CONCLUSÃO	19
8. ENCERRAMENTO	20
8.1 ANEXOS	20
8.2 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA	20
8.3 TERMO DE ENCERRAMENTO	21



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
ENGENHARIA E GESTÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

PAULO OSÓRIO FERREIRA, Engenheiro, com registro no CREA/SP sob nº 5070686074, em conformidade com a Lei Federal de nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Periciais Avaliatório, a esses profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresento o Laudo que segue:

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

• SOLICITANTE

O presente laudo de Avaliação foi solicitado pelo **EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 01ª VARA DA COMARCA DE ITAI – SP**, conforme os Autos do Processo Digital de controle nº **1000833-85.2023.8.26.0263**.

• REQUERENTE

Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

• REQUERIDO

Lindalva Leopoldino da Silva Carvalho

• DOCUMENTAÇÃO

Estavam disponíveis para a avaliação os seguintes documentos:

✓ Matrícula do Terreno de nº 40.029 do CRI de Avaré/SP



- **OBJETIVO**

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada, considerando-se como data base o mês de setembro de 2023.

1. **Tipo:** Lote Urbano Residencial sem nenhuma edificação;
2. **Endereço:** Lote 26 da Quadra “GH”
3. **Local:** Riviera de Santa Cristina– Gleba II;
4. **Município/Estado:** Itaí/SP
5. **Finalidade:** apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram sua execução.

- **ATIVIDADES BÁSICAS**

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

1. Vistoria às 15h00 ao referido lote avaliando no dia 28 de agosto de 2023 , para análise técnica e fotográfica do imóvel e do condomínio.
2. Análise aérea através do Google Earth do imóvel e do condomínio.
3. Diagnóstico do mercado.
4. Coleta de dados, procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.
5. Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
6. Cálculo do valor do imóvel.
7. Considerações finais e conclusão.

- **CONCEITO DE VALOR**

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.



O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua: **Valor de mercado** quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente sendo um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

1. Homogeneidade dos bens levados a mercado;
2. Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
3. Inexistência de influências externas;
4. Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
5. Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação:

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.
2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1: **Valor de Mercado** é a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação. ”

• CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

1. Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.



2. O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
3. A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
4. Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas e superposição de divisas, providências estas que consideramos de caráter jurídico.
5. O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT: "Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

• **DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Para a tipologia "Terreno", no condomínio avaliatório do município Itaí/SP, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário pré-aquecimento, tendo desempenho de Comportamento Normal, Nível de Ofertas Alta no Local e estimando-se sua liquidez de médio a longo prazo (de 6 meses a um ano)

Estes comportamentos se devem principalmente pelas exigências do padrão de construção e das altas taxas de manutenção cobradas pelo condomínio, que foram somadas a crise mundial da COVID-19, causou aumento generalizado dos materiais de construção e desaquecimento da economia pelo mundo, pelo país e consequentemente na região do imóvel avaliado.



3. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

3.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do **método comparativo direto de dados de mercado**, nos termos do item 7.2.1 da NBR- 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição: Método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

3.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”



Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

Método Comparativo:

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto fatores utilizados tratamento	Adoção paradigma de situação
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas atodas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as característicasdos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

1. Na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
2. O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
3. O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
 ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
 E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
 ENGENHARIA E GESTÃO

Tabela de Enquadramento do laudo por seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.			

4. DESCRIÇÕES DO OBJETO

4.1 LOCALIZAÇÃO

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

- **Logradouro frontal:** Rua 130;
- **Bairro:** Empreendimento Riviera de Santa Cristina – Gleba II;
- **Referência principal:** com aproximadamente 750 metros das águas da Represa Jurumirim, 1200 metros do Iate Clube do Empreendimento e com aproximadamente 1750 metros da Portaria Principal e da Rodovia Raposo Tavares;



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
 ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
 E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
 ENGENHARIA E GESTÃO



Foto Aérea da Quadra GH e do Lote 26 - Fonte: Google Heart



Foto Aérea da Localização do Lote 26, da represa Jurumirim e do clube - Fonte: Google Heart

Rua Voluntários de 32, 1089, Centro, Itaí/SP

(14) 99851-1091 • (14) 99756-5557



4.3 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região é ocupada predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

Tipo de imóvel: Estabelecimentos Residenciais Térreas ou Assobradadas

Padrão construtivo: Normal a Alto e Alto.

4.4 INFRAESTRUTURA URBANA

O Empreendimento Riviera de Santa Cristina II, assim como as outras glebas da Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda. na região são destinados ao lazer, localizados às margens da Represa Jurumirim e caracterizados por uso de predominância residencial, possuindo melhoramentos como água, pavimentação asfáltica nas vias principais, coleta de lixo, rede de energia elétrica, clubes de lazer com piscina, quadras esportivas e restaurante, transportes, TV a cabo, portaria 24 horas com controle de acesso, vigilância, etc.

4.5 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

1. **Lote 26 – Quadra GH;**
 2. **Frente:** Para a Rua N° 130
 3. **Formato:** Retangular;
 4. **Solo superficial:** seco
 5. **Topografia:** Pequeno Declive;
 6. **Posição na Quadra:** Central;
 7. **Matrícula:** 40.029 – 1° CRI de Avaré/SP;
 8. **Área Total do Lote na Matrícula:** 360,00 m²
- **Confrontações:** Com frente para a Rua n° 130 em 12,00 metros; pelos fundos com o Lote n° 07 em 12,00 metros; do lado direito de quem da Rua n° 130 olha para o imóvel, confronta com o Lote n° 27 em 30,00 metros e do lado esquerdo de quem olha da Rua n° 130 para o imóvel, confronta com o Lote n° 25 em 30,00 metros, fechando o perímetro de 84 metros;



5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

5.1 HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

5.2 COLETA DE DADOS

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são lotes sem construção localizados no Riviera de Santa Cristina– Gleba II, com áreas semelhantes ao imóvel avaliado, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.



Foto Area da Localização das Amostras usadas nos calculos – Fonte: Google Heart



5.3 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis que influenciam concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes **FATORES**:

- **V/M²:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.
- **Fator Oferta:** Corrige a elasticidade quando é oferta ou venda efetiva sendo: 0,8 para opiniões de mercado, 0,9 para oferta e 1,00 para venda.
- **Fator Proximidade do Clube:** Transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração como critérios de valorização ou desvalorização a localização em relação ao Clube. Será considerado o índice = 1,00 para amostras na região do imóvel avaliando, será considerado o índice = 0,90 para amostras mais distantes do Clube do que o imóvel avaliando e será considerado o índice = 1,10, para amostras mais próximas do Clube do que o imóvel avaliando
- **Fator Proximidade da Represa:** Transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração como critérios de valorização ou desvalorização a localização em relação a Represa. Será considerado o índice = 1,00 para amostras na região do imóvel avaliando, será considerado o índice = 0,90 para amostras mais distantes da Represa do que o imóvel avaliando e será considerado o índice = 1,10, para amostras mais próximas da Represa do que o imóvel avaliando



- **Fator Área:** Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações. Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área. Para a determinação deste fator, utilizaram-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini.

$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando} \right)^{\frac{1}{4}}$	> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1 /4);
$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando} \right)^{\frac{1}{8}}$	> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1 /8).

- **Múltiplas Frentes:** Seguindo a Adaptação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011) conforme segue abaixo:

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Estes FATORES foram então tabulados em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos NN dados da pesquisa, todos foram efetivamente aproveitados na planilha.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 3.



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
 ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
 E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
 ENGENHARIA E GESTÃO

5.4 PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

Segue abaixo a planilha com o tratamento dado aos FATORES do presente modelo de avaliação.

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS															
A	Preço Anunciado	Área do Terreno	Fator Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Mult. Frentes		Área do Terreno	Fator Clube		Fator Represa		Fator Asfalto		Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.		Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 30.000,00	345,00	0,90	R\$ 78,26	1,000	1,000	0,989	0,900	1,111	0,900	1,111	1,100	0,909	1,121	R\$ 87,71
2	R\$ 37.500,00	339,00	0,90	R\$ 99,56	1,050	0,952	0,985	0,900	1,111	0,900	1,111	1,100	0,909	1,069	R\$ 106,41
3	R\$ 40.000,00	350,00	0,90	R\$ 102,86	1,050	0,952	0,993	0,900	1,111	0,900	1,111	1,000	1,000	1,168	R\$ 120,09
4	R\$ 37.500,00	356,00	0,90	R\$ 94,80	1,000	1,000	0,997	0,900	1,111	0,900	1,111	1,100	0,909	1,129	R\$ 106,99
5	R\$ 55.000,00	532,00	0,90	R\$ 93,05	1,000	1,000	1,103	1,100	0,909	1,000	1,000	1,100	0,909	0,921	R\$ 85,67
6	R\$ 30.000,00	360,00	0,90	R\$ 75,00	1,000	1,000	1,000	0,900	1,111	0,900	1,111	1,000	1,000	1,222	R\$ 91,67
7	R\$ 45.000,00	367,00	0,90	R\$ 110,35	1,000	1,000	1,005	0,900	1,111	1,000	1,000	1,100	0,909	1,025	R\$ 113,12
8	R\$ 59.000,00	572,00	0,90	R\$ 92,83	1,000	1,000	1,123	0,900	1,111	1,100	0,909	0,900	1,111	1,254	R\$ 116,42
9	R\$ 40.000,00	350,00	0,90	R\$ 102,86	1,000	1,000	0,993	0,900	1,111	0,900	1,111	1,000	1,000	1,215	R\$ 124,99
10	R\$ 45.000,00	555,00	0,90	R\$ 72,97	1,050	0,952	1,114	0,900	1,111	1,100	0,909	1,100	0,909	0,996	R\$ 72,68
11	R\$ 55.000,00	532,00	0,90	R\$ 93,05	1,000	1,000	1,103	1,100	0,909	1,000	1,000	1,100	0,909	0,921	R\$ 85,67
12	R\$ 45.000,00	520,00	0,90	R\$ 77,88	1,000	1,000	1,096	0,900	1,111	1,100	0,909	1,100	0,909	1,026	R\$ 79,88
Avaliando		360,00			1,000		1,000	1,000		1,000		1,000			
Média Aritmética				91,12	Média Aritmética										99,27
Desvio Padrão				12,32	Desvio Padrão										17,41
Coeficiente de Variação				0,14	Coeficiente de Variação										0,18
Média Saneada					Média Saneada										99,27
Limite Inferior					Limite Inferior										69,49
Limite Superior					Limite Superior										129,06
Dados Saneados					Dados Saneados										12
Dados Descartados					Dados Descartados										0



5.5 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando.

► Lote Residencial Nº 26 – Quadra “GH”

► Área = 360,00 m²

VALORES DE MERCADO CALCULADO DO M² DO TERRENO	
LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR
R\$ 69,49	R\$ 129,06
MÉDIA SANEADA	
R\$ 99,27	

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área do terreno e dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados, usando a equação abaixo:

VI = AT X VM²	Legenda
	VI = Valor do Imóvel AT = Área do Terreno VM² = Valor do Metro Quadrado

Após cálculos e homogeneização que estão em anexo chegou se aos valores abaixo:

VALORES DE MERCADO CALCULADO DO TERRENO	
VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
R\$ 25.016,40	R\$ 46.461,60
VALOR MÉDIO	
R\$ 35.737,20	



5.6 CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel avaliando	
	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	
	12	3 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado	
	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	
	0,80 a 1,25	3 Pontos

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Pontos obtidos	
	Completa quanto a todos os fatores analisados	10 Pontos
2	Itens Obrigatórios	
	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	
3	Grau de Fundamentação Obtido	
	Grau III	

• PRECISÃO

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Item	Descrição	
1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido	
	13,81%	
2	Grau de Precisão Obtido	
	Grau III	



6. QUESITOS

Não foram oferecidos quesitos pelas partes, ficando apenas o questionamento do Juízo, qual seja, o justo valor de mercado do imóvel.

7. CONCLUSÃO

Sendo assim, seguindo os padrões exigidos nas normas e após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, entendo que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

R\$ 40.000,00
(Quarenta Mil Reais)



8. ENCERRAMENTO

8.1 ANEXOS

- 1 – Fotografias (numeradas de 1 a 7);
- 2 – Matricula;
- 3 – Listagem com os elementos pesquisados e Cálculos e Gráficos da Homogeneização dos Dados

8.2 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do CAU-Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
 ENGENHARIA E GESTÃO

8.3 TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 21 (vinte e uma) páginas digitadas e rubricadas, sendo a última assinada, e 03 (três) anexos.

Este Perito coloca-se à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que
 Pede Deferimento

Itaí/SP, 01 de setembro de 2023.

PAULO OSORIO
 FERREIRA:28620435833
 2023.09.01 01:06:36 -03'00'

PAULO OSÓRIO FERREIRA

Auxiliar do Perito

Engenheiro Civil, Produção e de Segurança do Trabalho
 Especialistas em Auditoria, Avaliação e Perícias de Engenharia e Imóveis.
 CREA-SP – 5070686074



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
ENGENHARIA E GESTÃO

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Lote 26 – Quadra GH



Foto 2 – Lote 26 – Quadra GH



Foto 3 – Lote 26 – Quadra GH



Foto 4 – Quadra GH



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
 ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
 E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
 ENGENHARIA E GESTÃO



Foto 5 – Lote 26 – Quadra GH

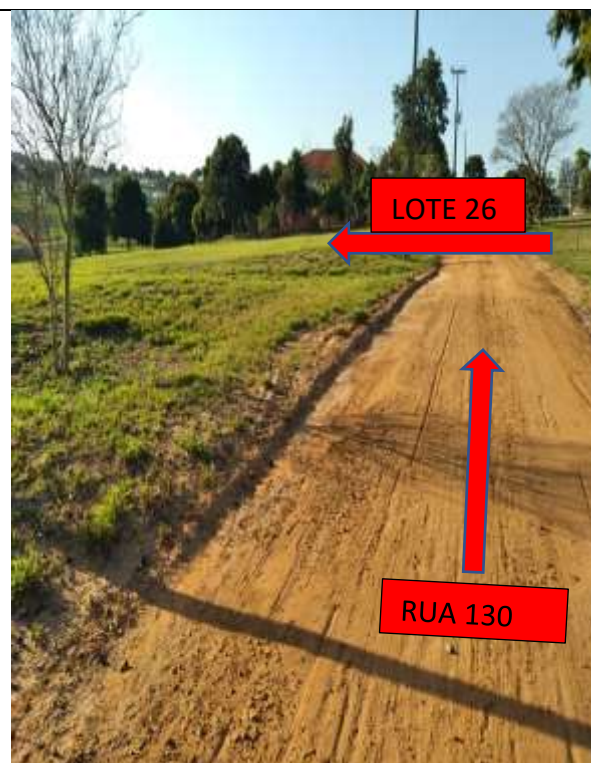


Foto 6 – Lote 26 – Quadra GH



Foto 7 – Distancia do Lote Avaliando para o Asfalto



PAULO OSÓRIO FERREIRA – CREA: 5070686074
 ENGENHEIRO CIVIL/PRODUÇÃO/SEGURANÇA DO TRABALHO
 E-MAIL: plannoengenhariaitai@gmail.com

Planno
 ENGENHARIA E GESTÃO

ANEXO 2 – MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
 DA COMARCA DE AVARÉ - SP

matrícula = 40.029 = ficha = 001 =

Avaré, 13 de Dezembro de 1989

UM LOTE DE TERRENO SOB Nº26 DA QUADRA "GH" do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA II, situado no município de Itaí desta comarca, onde mede 12,00m de frente para a Rua nº 130; 12,00m no fundo para o lote nº 07; 30,00m do lado direito confrontando com o lote nº 25 e 30,00m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 27, encerrando a área de 360,00 m2.

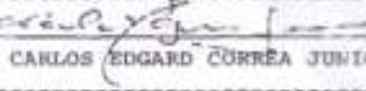
CONTRIBUINTE:- 06-GH-36.

PROPRIETÁRIA:- **EMURHI - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO DE ITAÍ**, com sede na cidade de Itaí desta comarca, à Praça das Bandeiras nº 1.038, CGC. nº 50.799.949/0001-71.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 21 na matrícula nº 10.043, deste Cartório.

O OFICIAL EM EXERCÍCIO:- 
 CARLOS EDGARD CORRÊA JUNIOR

R-01/ 40.029 - Avaré, 13.12.89. Pela Escritura de 29.08.89, das Notas do 16º Tabelionato da Capital deste Estado (Lº 1-434, fls. 67vº), a firma **EMURHI - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO DE ITAÍ**, já qualificada e representada por **MOMENTVM-EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Capital deste Estado, à Rua dos Gumões nº 639, CGC. sob nº 47.686.555/0001-00, e esta representada por **SHEYLA ZAYAT JARDIM**, RG. nº 14.684.243 e CPF. nº 104.766.458-20, -**VENDEU**- o imóvel desta matrícula à **LINDALVA LEOPOLDINO DA SILVA CARVALHO**, RG. sob nº 14.075.626 e CPF. nº 009.238.438-25, brasileira, separada, atendente de enfermagem, residente e domiciliada na Capital deste Estado, à Rua Rio Branco nº 29 apto. 17; pelo valor de NCz\$ 0,09. Protocolado e microfilmado sob nº 75.910.

O OFICIAL EM EXERCÍCIO:- 
 CARLOS EDGARD CORRÊA JUNIOR

ANEXO 3 – ELEMENTOS PESQUIDADOS E CÁLCULOS E GRÁFICOS DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

LISTAGEM COM OS ELEMENTOS PESQUISADOS

Avaliação de Imóveis Urbanos

PAULO OSORIO FERREIRA

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Elementos Comparativos					
Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Quadra CE - Lote 04				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA II	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	LEANDRO PEREIRA - www.facebook.com.br				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Sim	Testada:	9,88
Área do Terreno:	345,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	35,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 30.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 78,26	Data:	06/08/2023
Observações:					



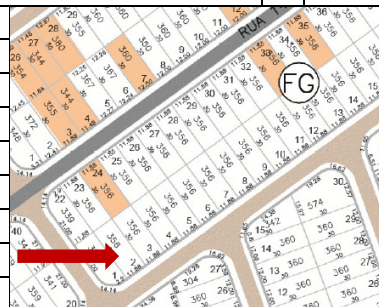
Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Quadra FG - Lote 01				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA II	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	EDILSON SIVALMIR - sp.mgmoveis.com.br				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Sim	Testada:	37,04
Área do Terreno:	339,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 37.500,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 99,56	Data:	06/08/2023
Observações:					



Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Quadra AN - Lote 01				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA II	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	MATHEUS CARDOSO - www.zapimoveis.com.br				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	SIM	Testada:	10,00
Área do Terreno:	350,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	35,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 40.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 102,86	Data:	06/08/2023
Observações:					



Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Quadra FG - Lote 02				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA II	Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	EDILSON SIVALMIR - sp.mgmoveis.com.br				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	SIM	Testada:	11,88
Área do Terreno:	356,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	-	Classificação:	-	-	-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 37.500,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 94,80	Data:	06/08/2023
Observações:					



PAULO OSORIO FERREIRA

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Endereço:	Quadra GX - Lote 10				
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA II		Cidade:	ITAÍ	UF: SP
Informante:	Celio Corretor - (11)996506117 - Facebook (Feira do Rolo Riviera de Santa Cristina II)				
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	SIM	Testada:	13,00
Área do Terreno:	532,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	40,95
Área Equivalente:	-	Classificação:	-		-
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 55.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 93,05	Data:	06/08/2023
Observações:					

Endereço:	Quadra LY - Lote 10					
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA II			Cidade:	ITAÍ	UF: SP
Informante:	https://www.ftconsultoriaimobiliaria.com.br					
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	SIM	Testada:	-	
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-	
Área Equivalente:	-	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 30.000,00	Vagas:	-	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 75,00	Data:	06/08/2023	
Observações:						

Endereço:	Quadra FX - Lote 14					
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA II		Cidade:	ITAÍ	UF:	SP
Informante:	MATHEUS CARDOSO - www.zapimoveis.com.br					
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	SIM	Testada:	12,24	
Área do Terreno:	367,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00	
Área Equivalente:	-	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-	
Qtde. Dorm.:	-	-	-	Andar:	-	
Preço Anunciado:	R\$ 45.000,00	Vagas:	-	Data:	06/08/2023	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 110,35			
Observações:						

Endereço:	Quadra FS - Lote 14						
Bairro:	TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA II		Cidade:	ITAÍ	UF:		SP
Informante:	Celio Corretor - (11)996506117 - Facebook (Feira do Rolo Riviera de Santa Cristina II)						
Área Priv./Constr.:	-	Asfalto ou Proximo:	Não	Testada:	22,00		
Área do Terreno:	572,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	26,00		
Área Equivalente:	-	Classificação:	-		-		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-		
Preço Anunciado:	R\$ 59.000,00	Vagas:	-	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 92,83	Data:	06/08/2023		
Observações:							

PAULO OSORIO FERREIRA

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

An aerial photograph of a city grid. A red arrow points to a specific intersection. A circle with the letters 'AN' is located in the upper left quadrant of the grid.

A close-up of a mathematical grid, likely from a calculator or a specialized document. The grid contains numbers arranged in a pattern. A red arrow points from the left towards a circled 'GX' symbol, which is positioned over the number '532'. The grid also shows other numbers like '532', '40.95', '11', '10', '9', '8', '7', '6', '5', '4', '3', '2', '1', and '0'. The numbers are arranged in a way that suggests a sequence or a calculation.

A close-up photograph of a cadastral map. A red arrow points from the left towards a specific plot of land. Below the arrow, a black circle contains the white letters 'IN'. The map itself is a grid of numbered plots, with some plots shaded in orange. Text on the map includes 'RUA 58' and various numerical values representing plot numbers and dimensions.

SANEAMENTO AMOSTRAL												
Dados	Área do Terreno	Unit-m² Homo	Dist. Da Média (Em Módulo)	Posição de Descarte	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7	Saneamento 8
1	345,00	87,71	12%	9	87,71	87,71	87,71	87,71	87,71	87,71	87,71	87,71
2	339,00	106,41	7%	12	106,41	106,41	106,41	106,41	106,41	106,41	106,41	106,41
3	350,00	120,09	21%	3	120,09	120,09	120,09	120,09	120,09	120,09	120,09	120,09
4	356,00	106,99	8%	10	106,99	106,99	106,99	106,99	106,99	106,99	106,99	106,99
5	532,00	85,67	14%	7	85,67	85,67	85,67	85,67	85,67	85,67	85,67	85,67
6	360,00	91,67	8%	11	91,67	91,67	91,67	91,67	91,67	91,67	91,67	91,67
7	367,00	113,12	14%	6	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12
8	572,00	116,42	17%	5	116,42	116,42	116,42	116,42	116,42	116,42	116,42	116,42
9	350,00	124,99	26%	2	124,99	124,99	124,99	124,99	124,99	124,99	124,99	124,99
10	555,00	72,68	27%	1	72,68	72,68	72,68	72,68	72,68	72,68	72,68	72,68
11	532,00	85,67	14%	7	85,67	85,67	85,67	85,67	85,67	85,67	85,67	85,67
12	520,00	79,88	20%	4	79,88	79,88	79,88	79,88	79,88	79,88	79,88	79,88
Limite Inferior		69,49			69,49	69,49	69,49	69,49	69,49	69,49	69,49	69,49
Média		99,27			99,27	99,27	99,27	99,27	99,27	99,27	99,27	99,27
Limite Superior		129,06			129,06	129,06	129,06	129,06	129,06	129,06	129,06	129,06
Desvio Padrão		17,41			17,41	17,41	17,41	17,41	17,41	17,41	17,41	17,41
Coeficiente de Variação		0,175			0,175	0,175	0,175	0,175	0,175	0,175	0,175	0,175
Elementos Utilizados		12			12	12	12	12	12	12	12	12
Qtd Fora do Intervalo		-			-	-	-	-	-	-	-	-

Este documento é o original assinado digitalmente por PAULO OSORIO FERREIRA, CPF nº 045.989.738-19, e foi enviado para o sistema de autenticação digital do Brasil, com o objetivo de garantir a autenticidade e a integridade do documento. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo nº 1002123788-3662021988-26602660 e o código de verificação 44894265.

Tratamento Estatístico	
------------------------	--

DADOS

Número de Amostras Coletados:	12
Número de Amostras Saneados:	12
Número de Amostras Descartados:	-
Limite Inferior (p/m^2):	R\$ 69,49
Média Saneada (p/m^2):	R\$ 99,27
Limite Superior (p/m^2):	R\$ 129,06
T. de Student:	1,3562
Desvio Padrão:	17,41
Coefficiente de Variação:	0,175

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-6,90%	R\$ 92,42
Estimativo		R\$ 99,27
Superior (p/m²):	6,90%	R\$ 106,13
Amplitude Total:	13,81%	

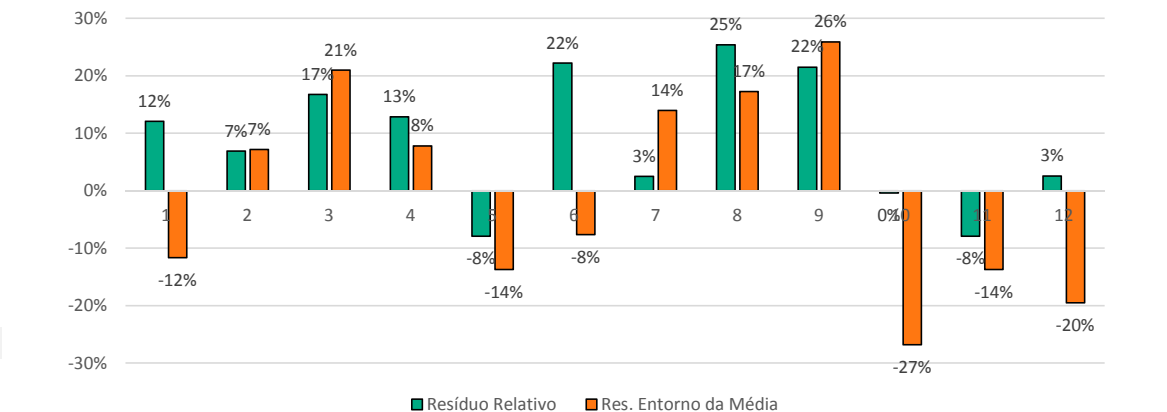
CAMPO DE ARBITRIO

Inferior (p/m²):	-15,00%	R\$ 84,38
Estimativo		R\$ 99,27
Superior (p/m²):	15,00%	R\$ 114,16
Arbitrio Adotado:	12,00%	

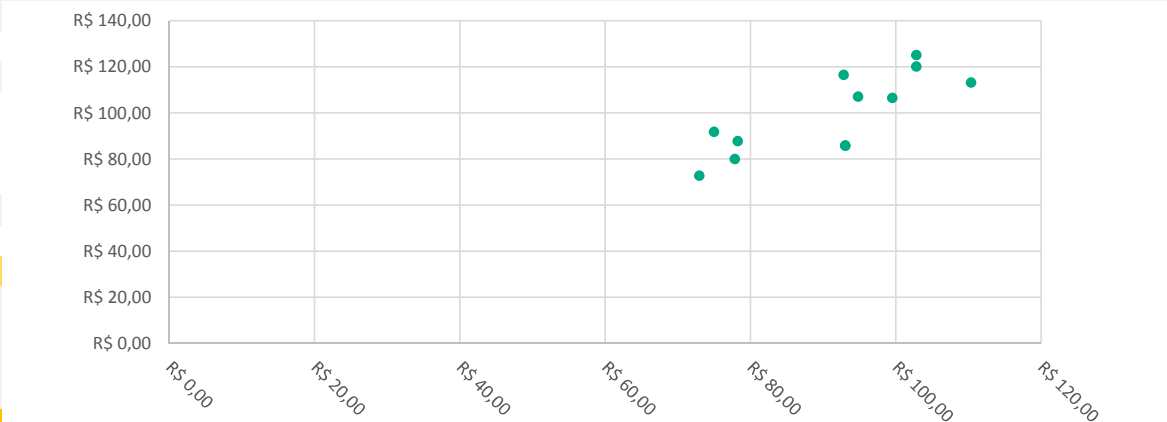
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	360,000
Unitário por m²:	R\$ 111,19
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 40.027,13
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 40.000,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



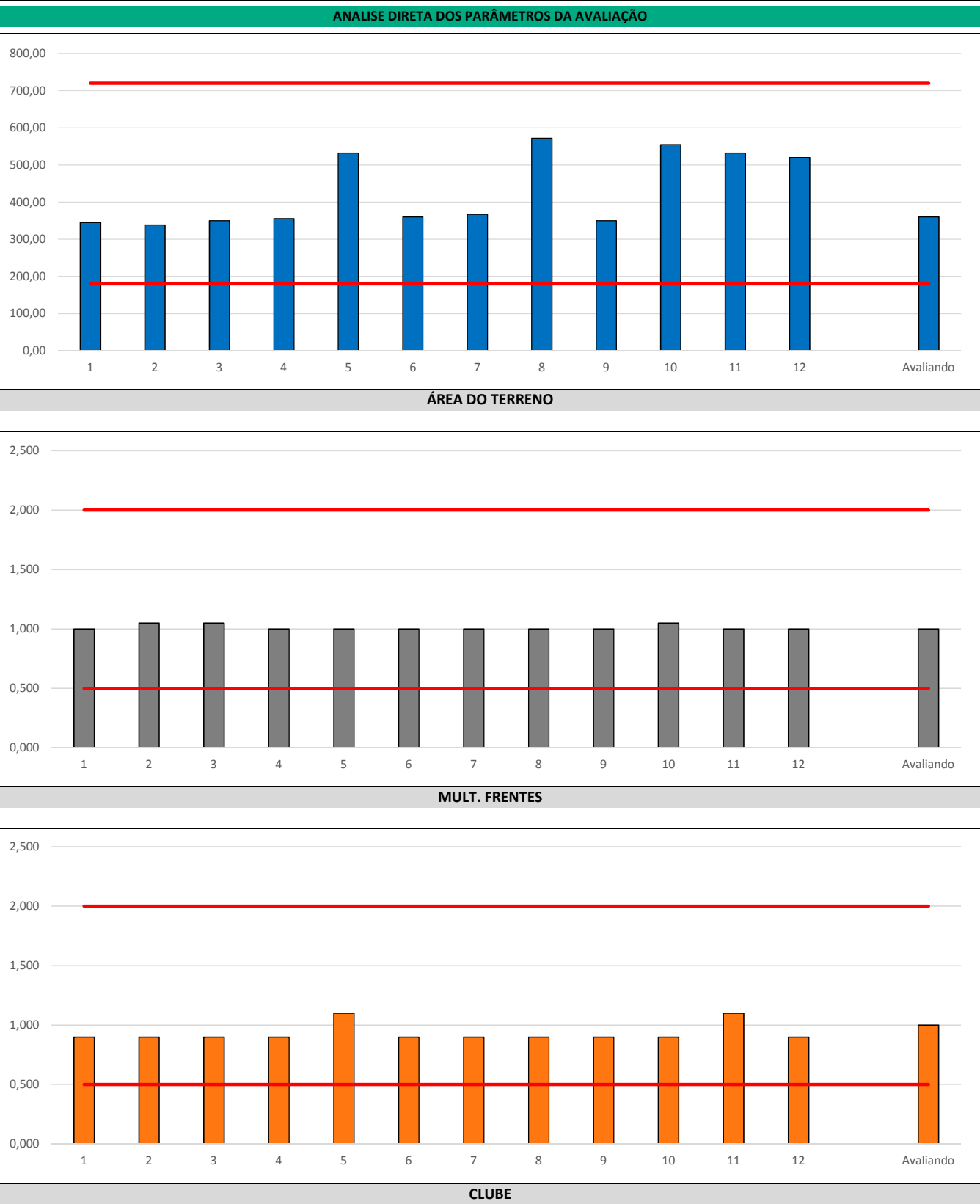
DISPERSÃO



Avaliação de Imóveis Urbanos

PAULO OSORIO FERREIRA

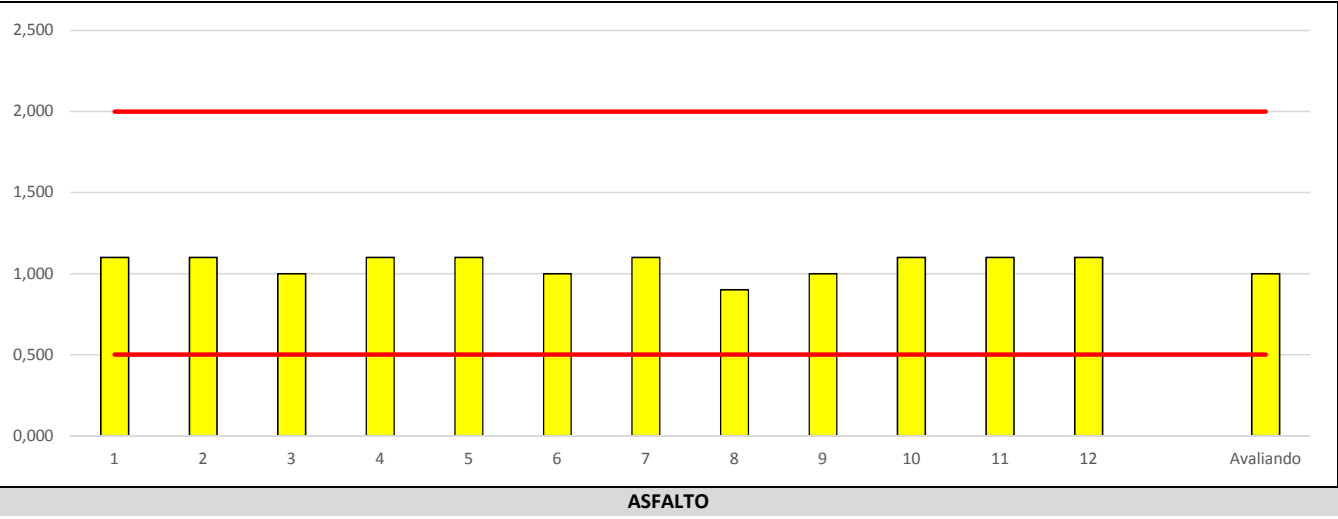
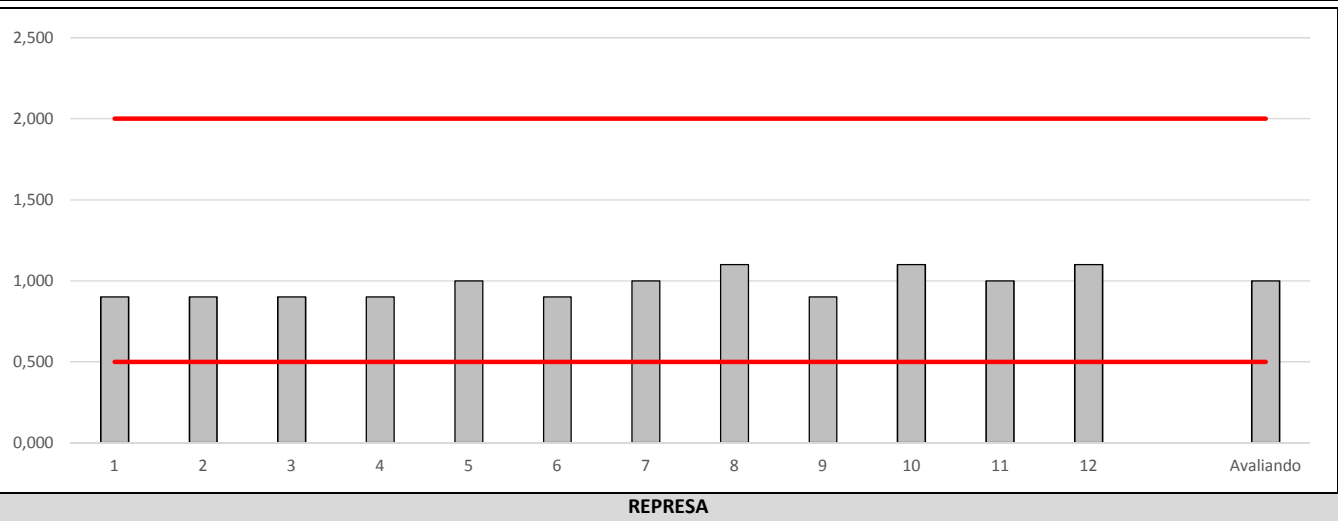
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Avaliação de Imóveis Urbanos

PAULO OSORIO FERREIRA

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



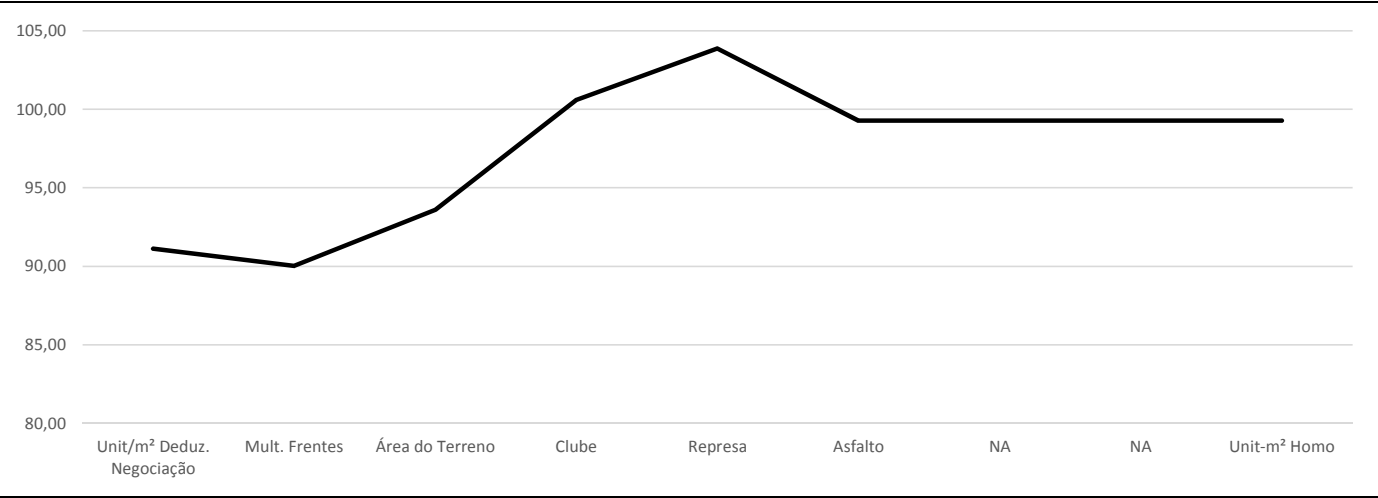
Este documento contém informações sigilosas, as quais não devem ser divulgadas a terceiros. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028888-86.2029.8.26.0200 e código QR992755.

Avaliação de Imóveis Urbanos

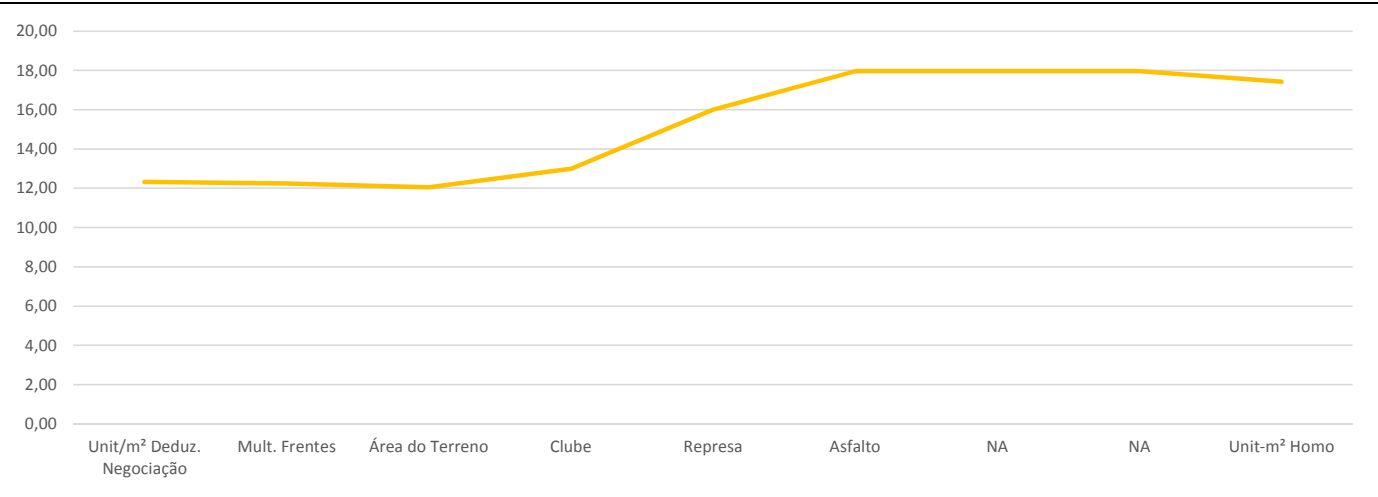
PAULO OSORIO FERREIRA

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

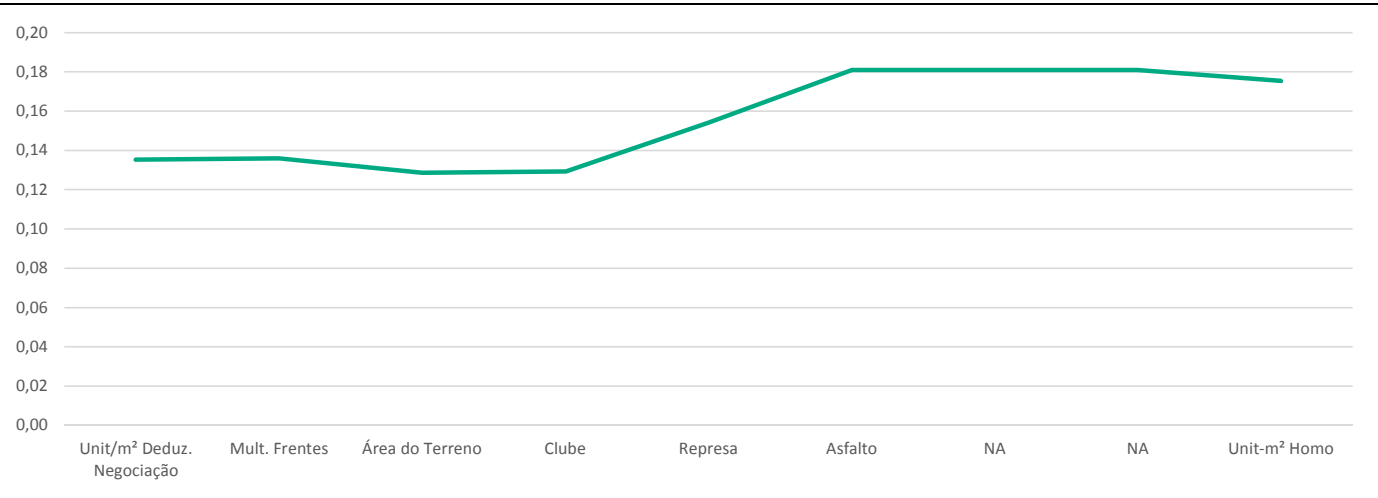
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO