

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº: 0022084-40.2010.8.26.0003
Requerente: **Clovis dos Reis Ferreira e outros**
Requerido: **CBES - Colégio Brasileiro de Estudos Sistêmicos Ltda e outros**
Assunto: Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança – Locação de imóvel

LUCAS AOAS S. PEREIRA, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5063062450, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

 1

SUMÁRIO

1. RESUMO	3
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	4
2.1. Dos autos.....	4
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
3.1. Localização	5
3.2. Zoneamento	6
3.3. Melhoramentos da Região.....	6
3.4. Ocupação	6
4. VISTORIA DO IMÓVEL.....	7
4.2.1. Acabamentos internos	7
4.2.2. Áreas	7
4.2.3. Padrão Construtivo	8
4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência.....	8
5. AVALIAÇÃO	10
5.1. Metodologia.....	10
5.2. Pesquisa de Mercado	10
5.3. Resultados.....	12
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	13
7. CONCLUSÕES.....	14
8. RESPOSTAS AOS QUESITOS	15
9. ENCERRAMENTO.....	16
ANEXO I – Documentação Fotográfica	17
ANEXO II – Pesquisa de Mercado	22
ANEXO III – Memória de Cálculos	24

 2

1. RESUMO

Imóvel avaliando: <i>Estrada Felisatti, nº 3 – Roselândia – Cotia/SP</i>
Data da avaliação: Agosto/2021
Matrícula: 33.809 (Cartório de Registro de Imóveis de Cotia)
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Tratamento por Fatores
Valor de Venda: <u>R\$ 3.880.000,00</u> (ref. Agosto 2021) (três milhões, oitocentos e oitenta mil reais)



2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de venda” do imóvel situado na Estrada Felisatti, nº 3, bairro Roselândia, município de Cotias/SP, de matrícula nº 33.809 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulado por cobrança ajuizado por CLÓVIS DOS REIS FERREIRA E OUTROS, em face de CBES – COLÉGIO BRASILEIRO DE ESTUDOS SISTÊMICOS LTDA, por meio da qual pretende o AUTOR o recebimento do crédito. Para tanto, sobreveio a penhora do imóvel. Este perito foi nomeado para avaliação do bem.



3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Estrada Felisatti, nº 3.

Distante cerca de 8 km do centro de Cotia e 51 km do centro de São Paulo, o local conta com o importante corredor viário nas proximidades, a Rodovia Raposo Tavares.

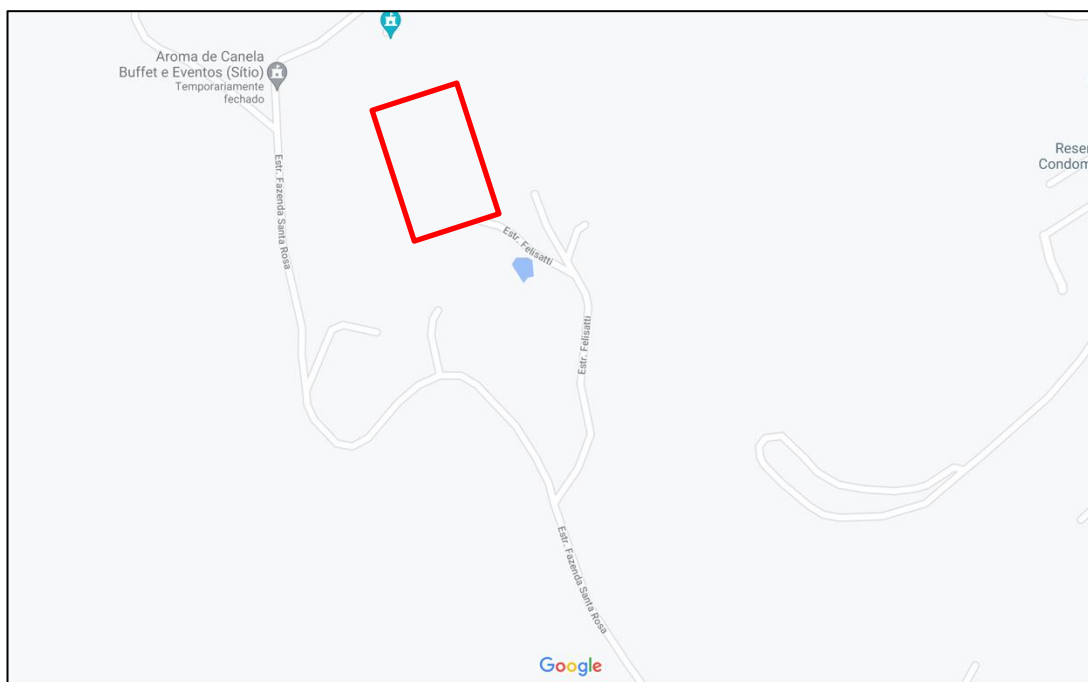


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)



Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

LA

3.2. Zoneamento

Segundo o artigo 24º da Lei nº 95, de 24 de junho de 2008, o imóvel avaliando se encontra em **ZIS - Zona de Interesse Social**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“Art. 24. A Zona de Interesse Social - ZIS compreende as áreas a terem o uso residencial intensificado. O uso residencial existente poderá ser requalificado e as áreas livres poderão receber o uso habitacional de interesse social. Na ZIS são permitidos os usos residencial, bem como para atividades voltadas à geração de renda, a saber: (Redação dada pela Lei Complementar nº 134/2011) (Vide Lei Complementar nº 300, de 2020)
a) residencial unifamiliar e multifamiliar;
b) empresarial;
c) comércio;
e) serviços.
(...)”

3.3. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal

3.4. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra **OCUPADO**.

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a **Lei nº10.358/2001** - artigo **431-A** do CPC.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 06/07/21 às 14:00, compareceram:

- Eng. Lucas Aoas S. Pereira – Perito Judicial;
- Sr. Paulo Shiota – Representante do Executado

4.1. Imóvel

O imóvel avaliando apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	Imóvel residencial
Estrutura	Alvenaria
Fachada	Tijolos aparentes
Piso Externo	Gramado

4.2. Benfeitoria

4.2.1. Acabamentos internos

Não foi realizada a vistoria do interior da residência.

4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, as seguintes dimensões:

Área do terreno: 22.677,54 m² (informação extraída da matrícula);

Área construída: 256 m² (informação extraída do Google Earth).

 7

4.2.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: CASA

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO

Valor Unitário: 1,386 de R\$N

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Médio: Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins”

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Necessitando de reparos importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e

8



externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com a estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.”

 9

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o 'Método comparativo direto de dados de mercado', seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“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 14653-1:2001. ”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Dist.ao centro ¹	Padrão CUB	Idade real (anos)
1	Estr. Paulinho Vaz	3.750.000,00	3.375.000,00	25.019	-	62,0	0,000	0
2	Rua Sudão , 20	3.823.000,00	3.440.700,00	20.000	-	48,6	0,000	0
3	Jardim das Oliveiras	1.560.000,00	1.404.000,00	12.000	-	63,2	0,000	0
PERÍCIA	Estrada Felisatti, 3	?	?	22.677,54	256	50,5	1,386	35

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda. 1) Distância até o centro de São Paulo em quilômetros.



5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 3 elementos comparativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área de terreno para venda:

$$V_{\text{unit, VD TERRENO}} = \text{R\$ } 159,20 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit, vd TERRENO}} \times A) + V_b] \times F_{\text{AM}}$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD TERRENO}}$: Valor Unitário de Venda do Terreno [R\$/m²]

A: Área do [m²]

V_b : Valor das benfeitorias [R\$]

F_{AM} : Fator de Ajuste ao Mercado

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = [(V_{\text{unit, vd TERRENO}} \times A) + V_b] \times F_{\text{AM}}$$

$$V_{\text{VD}} = [(159,20 \times 22.677,54) + 267.394,74] \times 1,00$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 3.877.682,36 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 3.880.000,00$$

ref. agosto de 2021

12


6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*,
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;

7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda e locação para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando: <i>Estrada Felisatti, nº 3 – Roselândia – Cotia/SP</i>
Data da avaliação: Agosto/2021
Matrícula: 33.809 (Cartório de Registro de Imóveis de Cotia)
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Tratamento por Fatores
Valor de Venda: <u>R\$ 3.880.000,00</u> (ref. Agosto 2021) (três milhões, oitocentos e oitenta mil reais)

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

8.1. Quesitos do Autor

Até a presente data não foram apresentados quesitos.

8.2. Quesitos do Réu

Até a presente data não foram apresentados quesitos.

9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 32 (trinta e duas) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 10 de agosto de 2021.



LUCAS AOAS S. PEREIRA

ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Entrada do imóvel



Foto 02 – Estrada para chegar às benfeitorias



Foto 03 – Frente da construção



Foto 04 – Lateral da construção

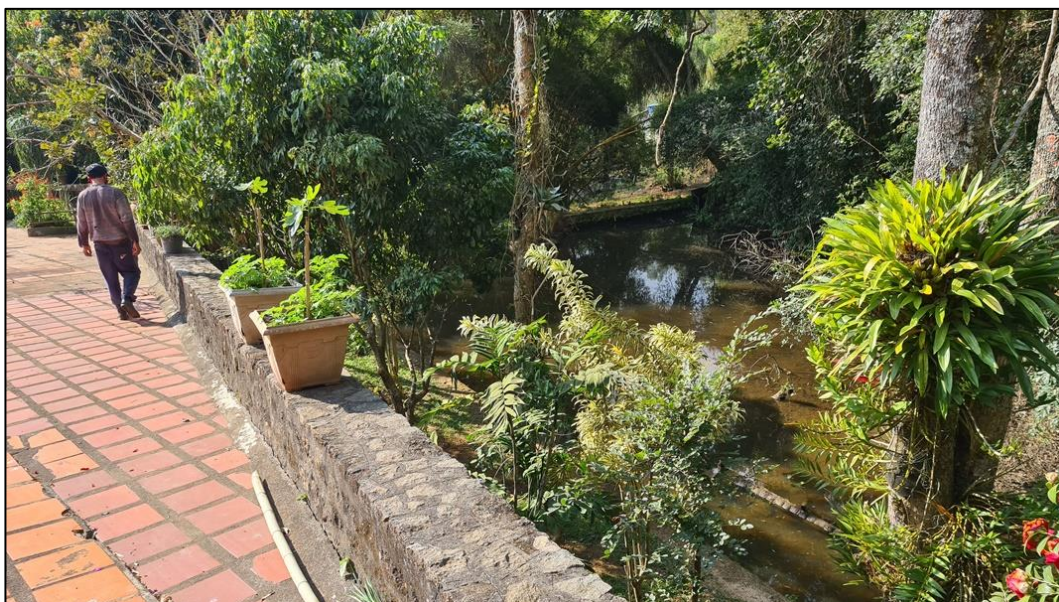


Foto 05 – Jardins

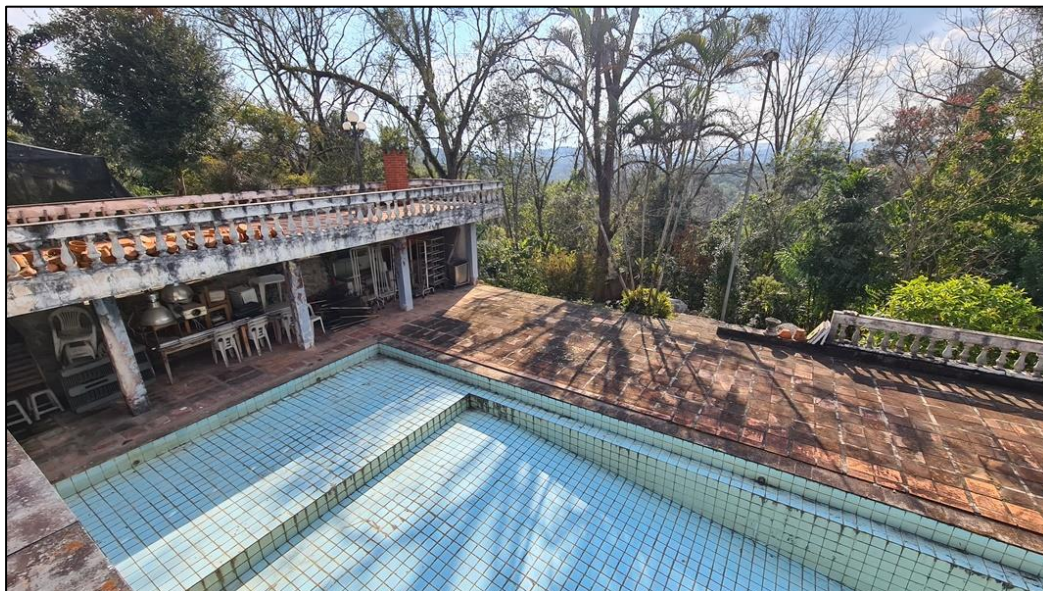


Foto 6 – Piscina



Foto 07 – Fundos do terreno



Foto 8 – Fundos da construção

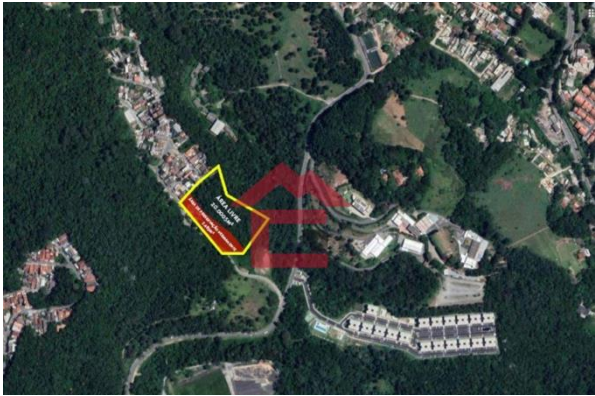


Foto 09 – Horta



Foto 10 – Área de cultivo

ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	01
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Estr. Paulinho Vaz
Bairro	Pereiras
Cidade	Cotia
UF	SP
IMÓVEL	
Edificação	Terreno
Uso	múltiplos
Área Terreno	25.018,59 m ²
Área Construída	0 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Maria do Carmo
	Imóveis
Tel.:	4616-9122
Valor	3.750.000,00
	
ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	02
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	Rua Sudão, 20
Bairro	Recanto Vista Alegre
Cidade	Cotia
UF	SP
IMÓVEL	
Edificação	Terreno
Uso	múltiplos
Área Terreno	20.000 m ²
Área Construída	0 m ²
TRANSAÇÃO	
Natureza	Oferta
Contato:	Maria do Carmo
	Imóveis
Tel.:	4616-9122
Valor	3.823.000,00
	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 03

LOCALIZAÇÃO

Endereço Jardim das Oliveiras

Bairro

Jd das Oliveiras

Cidade

Cotia

UF SP

IMÓVEL

Edificação Terreno

Uso multiplos

Área Terreno 12.000 m²Área Construída 0 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Maria do Carmo

Imóveis

Tel.: 4616-9122

Valor 1.560.000,00



ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Agosto de 2021

Método Utilizado

O valor do terreno foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**.

Os valores das edificações dos elementos da amostra e do imóvel avaliando foram determinados pelo **Método da Quantificação de Custo**, mediante o estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos** do IBAPE/SP.

Seguem os cálculos:

Perito de Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062450

Determinação do valor das benfeitorias existentes nos imóveis da pesquisa:

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescimento e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.724,52	1.2.5 - Casa (Médio)	1,386	256,00	70,00	20%	35,00	50,0%	0,625	g	52,60%	0,296	0,4370	267.394,74
1	1.724,52	terreno	-	-	70,00	20%	-	0,0%	1,000			1,000	1,0000	-
2	1.724,52	terreno	-	-	70,00	0%	-	0,0%	1,000			1,000	1,0000	-
3	1.724,52	terreno	-	-	70,00	0%	-	0,0%	1,000			1,000	1,0000	-

Onde:

$$V_b = R_8 N \times P_c \times A_c \times F_{OC}$$

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

$$K = K_a \times (1 - E_c)$$

$$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

Homogeneização dos Valores:

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2			
					Fator Transposição (Localização) - Fl				Coeficiente de Profundidade - Cp			
					Dist. ao Centro	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
#	V0	Ff	At	Vo	If	Fl	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2
Paradigma					50,50				Não se aplica			
1	3.750.000,00	0,9	25.019,00	134,90	62,00	1,2277	30,72	165,62	-	1,0000	0,00	134,90
2	3.823.000,00	0,9	20.000,00	172,04	48,60	0,9624	-6,47	165,56	-	1,0000	0,00	172,04
3	1.560.000,00	0,9	12.000,00	117,00	63,20	1,2515	29,42	146,42	-	1,0000	0,00	117,00
Média				141,31				159,20				141,31
DP				28,07				11,07				28,07
CV				19,87%				6,95%				19,87%

Onde:

$$V_o = \frac{V_0 \times Ff}{At}$$

$$Fl = \frac{If_p}{If_e}$$

$$\Delta V_1 = V_o \times (Fl - 1) \qquad Vu_1 = V_o + \Delta V_1$$



Elemento	3				4				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
	Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				Fator Topografia - Ft					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	C
Paradigma	Não se aplica				1,00					
1	-	1,0000	0,00	134,90	1,00	1,0000	0,00	134,90	165,62	1,2277
2	-	1,0000	0,00	172,04	1,00	1,0000	0,00	172,04	165,56	0,9624
3	-	1,0000	0,00	117,00	1,00	1,0000	0,00	117,00	146,42	1,2515
Média				141,31				141,31	159,20	
DP				28,07				28,07	11,07	
CV				19,87%				19,87%	6,95%	

Onde:

$$\Delta V_3 = V_o \times (Cf - 1) \quad Vu_3 = V_o + \Delta V_3 \quad \Delta V_4 = V_o \times (Ft - 1) \quad Vu_4 = V_o + \Delta V_4$$

$$Vu = V_o + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4 \quad \Sigma C = \frac{Vu}{V_o}$$

Como o imóvel encontra-se em zona rural, os fatores de Profundidade e Testada não se aplicam.

Saneamento Amostral					
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	165,62	165,62	165,62	165,62	165,62
2	165,56	165,56	165,56	165,56	165,56
3	146,42	146,42	146,42	146,42	146,42
Média	159,20	159,20	159,20	159,20	159,20
Média + 30%	206,96	206,96	206,96	206,96	206,96
Média - 30%	111,44	111,44	111,44	111,44	111,44
Desvio padrão	11,07	11,07	11,07	11,07	11,07
Elementos	3	3	3	3	3



Valor dos Terrenos:

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	1			2		
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp		
			Dist. ao Centro	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Profundiade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Variação do Coeficiente
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp
Paradigma			50,50			Não se aplica		
Avaliando	22.677,54	159,20	50,50	1,0000	0,0000	-	1,0000	0,0000
Pesquisados								
1	25.019,00	159,20		1,2277	0,2277		1,0000	0,0000
2	20.000,00	159,20		0,9624	-0,0376		1,0000	0,0000
3	12.000,00	159,20		1,2515	0,2515		1,0000	0,0000



Elemento	3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
	Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	C	Vua	Vt
Paradigma	Não se aplica			1,00					
Avaliando	-	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000	1,0000	159,20	3.610.264,37
Pesquisados									
1		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,8145	129,67	3.244.237,94
2		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0391	165,42	3.308.477,37
3		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,7991	127,21	1.526.506,33



Determinação do F_{AM} :

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V_o	F_f	V_v	V_t	V_b	F_{am}
1	3.750.000,00	0,90	3.375.000,00	3.244.237,94	0,00	1,04
2	3.823.000,00	0,90	3.440.700,00	3.308.477,37	0,00	1,04
3	1.560.000,00	0,90	1.404.000,00	1.526.506,33	0,00	0,92
MÉDIA						1,00

Onde:

$$V_V = V_O \times F_f \qquad F_{AM} = \frac{V_V}{V_t + V_b}$$



Resultados:

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	3.610.264,37
Valor da Benfeitoria - Vb	267.394,74
Fam	1,00
Valor do Imóvel - Vi	3.877.682,36

Estatísticas:

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	159,20
DP da Amostra	11,07
Elementos Usados	3,00
Graus de liberdade	2,00
Amplitude Total	24,09
Amplitude (%)	15,13%
Grau de Precisão	III

