



LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: TERRENO

ENDEREÇO: RUA B11, QUADRA 01
DISTRITO INDUSTRIAL
JOÃO PESSOA - PB



LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: TERRENO.

ENDEREÇO: RUA B11, QUADRA 01, DISTRITO INDUSTRIAL
JOÃO PESSOA - PB

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)	Área Construída (m ²)
Terreno	11.869,00	686,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO;
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: TRATAMENTO DE DADOS COM APLICAÇÃO DE
FATORES.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO – DATA BASE: OUTUBRO/2.017:

R

Imóvel	Valor do Terreno (R\$)	Valor Total das Benfeitorias (R\$)	Total do Imóvel Em Números Redondos(R\$)
Terreno	2.120.000,00	0,00	2.120.000,00 (Dois milhões, Cento e Vinte mil reais)

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
GRAU DE PRECISÃO: II

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. PROPRIETÁRIO

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Rua B11, Quadra 01, Distrito Industrial De João Pessoa – PB

3.1. Tipo do Bem: Terreno com edificação.

3.2. Ocupante do Imóvel: Desocupado.

3.3. Tipo de Ocupação: Desocupado.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

5. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

5.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 26 de setembro de 2017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

5.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e documentos fornecidos pela contratante, consubstanciados no Parecer Técnico de Avaliação e em várias fontes cadastrais, são apresentadas as características principais do objeto da avaliação.

5.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.3.1. DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA

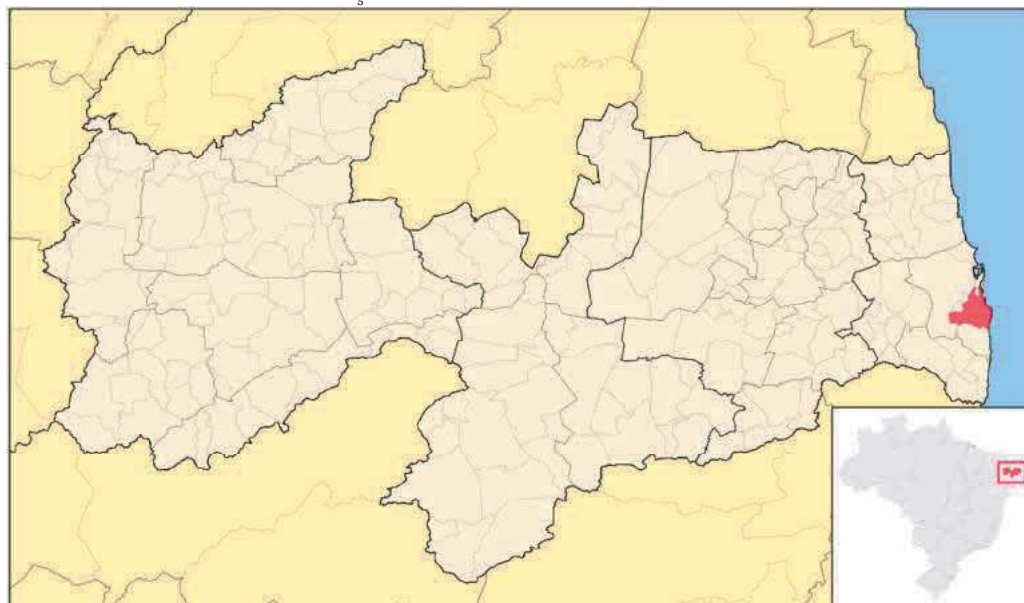
João Pessoa é capital e principal centro financeiro e econômico do estado da Paraíba, representando 30,7% da economia paraibana, também é o maior índice de desenvolvimento humano (IDH) da Paraíba, com 0,763. Com 769.604 habitantes, João Pessoa é a 8ª cidade mais populosa do nordeste brasileiro e a 23ª do Brasil. Sua região metropolitana, formada por João Pessoa e mais 11 municípios, tem cerca de 1.223.284 habitantes (IBGE/2013), sendo a 6ª mais populosa do nordeste brasileiro. Em 1992, João Pessoa recebeu o título de "segunda capital mais verde do mundo". Segundo um cálculo baseado na relação entre número de habitantes e área verde, ficando atrás apenas de Paris, capital da França.

É uma das capitais de melhor qualidade de vida do nordeste brasileiro, possuindo diversos locais que auxiliam a população da cidade a obter uma vida melhor e de qualidade. Suas praças contam com equipamentos de ginástica, além de ciclovias espalhadas pela cidade. É lei o fechamento de parte da orla para caminhadas nas manhãs (das 5 às 8 horas). Possui antigo e vasto patrimônio histórico, dados de 2000 mostram João Pessoa como a capital menos desigual do Nordeste, segundo dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, com o coeficiente de gini de 0,63.

É conhecida como "Porta do Sol", devido ao fato de, no município, estar localizada a Ponta do Seixas, que é o ponto mais oriental das Américas, o que faz a cidade ser conhecida como o lugar "onde o sol nasce primeiro nas Américas". Fundada em 1585 com o nome de "Nossa Senhora das Neves", a cidade de João Pessoa é a terceira capital de estado mais antiga do Brasil, tendo já sido fundada com título de cidade.

A Cidade possui clima tropical, é famosa pelas suas praias e pelos vários monumentos de arquitetura e arte barroca.

MAPA DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia

5.3.2. DO LOCAL

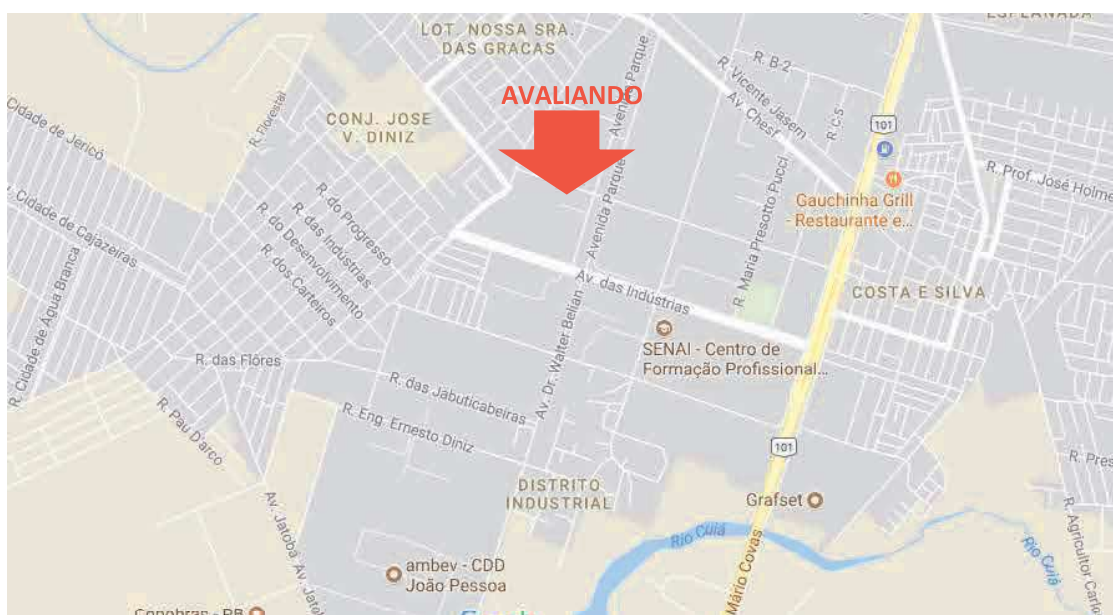
Conforme já mencionado o imóvel avaliando é constituído por terreno e benfeitorias, situado à Rua B11, Quadra 01, S/N no Distrito Industrial da Cidade de João Pessoa, no município de João Pessoa, capital do Estado da Paraíba.

O local possui os seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação asfáltica
- Rede de água potável
- Rede de esgotos
- Rede de energia elétrica (força e luz)
- Coleta de lixo
- Telefone.

O imóvel possui localização privilegiada com fácil acessibilidade para caminhões e carretas. Diversas empresas estão instaladas na região, tais como, fábrica da AMBEV, Cerâmicas Elizabette, Grandes CD'S – Central de Distribuição, Deca, Refrescos Guararapes (Coca-Cola), Matesa, Cimentos Nassau, MecaNeves, Acquafiber.

MAPA RODOVIÁRIO



Fonte: site de pesquisa geográfica Google Maps

5.3.3. SITUAÇÃO CADASTRAL

De acordo com o Departamento de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de João Pessoa, o imóvel avaliando está localizado no Distrito Industrial, em Zona Urbana.

5.3.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel situado em região predominantemente industrial, é composto de terreno mais benfeitorias, situado à Rua B11, Quadra 01, S/N no Distrito Industrial da Cidade de João Pessoa, no município de João Pessoa, capital do Estado da Paraíba.

IMAGENS DE SATÉLITE





Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832

5.3.4.1. DO TERRENO

O terreno em estudo apresenta topografia plana, formato irregular, está no mesmo nível da rua para o qual entesta, seco e firme.

Quanto aos seus limites, o terreno possui as seguintes dimensões:

- Ao Norte, aproximadamente, 143,00m lineares, com a Rua B11;
- Ao Sul, 143,00m lineares;
- Ao Leste, 131,00m lineares, com a Rua 11;
- Ao Oeste, 131,00m lineares, com terrenos da ENGENCIL LTDA;

Área Total: 11.869,00 m²

Fonte: Parecer Certidão de Registro Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul

5.3.4.2. DAS EDIFICAÇÕES

Sobre área em estudo está edificado predio em estrutura mista, concreto armado e alvenaria composto de um andar térreo e piso superior.

Dadas características construtivas da edificação existente no imóvel, como pode ser verificada no Relatório Fotográfico, em anexo, a mesma pode ser classificada como Escritório Padrão Simples, conforme o trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, com a seguinte distribuição de área:

1)	Andar Térreo	343,00m ²
2)	Piso Superior	343,00m ²
Área Total.....		686,00 m ²



Fonte: Parecer Técnico de Avaliação – Profissionais Responsáveis: Expedito José de Almeida/CRECI: 2810-PB Eng° Carlos Alberto da Silva/CREA-PB: N°835-D

De acordo com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, as características construtivas e de detalhes de acabamento, do imóvel avaliando, assemelham-se ao descrito na norma, conforme **2.1.2. Escritório Padrão Simples**.

A vida referencial para a tipologia especificada, é de 70 anos, com valor residual de 20%, tendo sido estimado, no presente trabalho, uma idade de 56 anos para a residência. O estado de conservação da edificação, em modo geral, é Necessitando de Reparos Importantes, podendo ser enquadrado, no estado H, da classificação de Ross-Heidecke.

(Ver anexo A - Relatório Fotográfico, ao final do presente trabalho)

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

João Pessoa é cidade com maior economia do Estado da Paraíba, representando 30,7% das riquezas produzidas na Paraíba e tendo um produto interno bruto duas vezes maior que Campina Grande, a 2ª cidade mais populosa do estado. Com dois distritos industriais em desenvolvimento, um na BR-101 Sul e outro no bairro de Mangabeira.

O atual cenário da economia brasileira ainda é de grande retração, e conseqüentemente, isso é refletido no mercado imobiliário, prejudicando moderadamente a absorção deste pelo mercado, porém, sua boa localização, com fácil acesso as Rodovia BR-101, Aeroporto Internacional Presidente Castro Pinto, aliado ao baixo número de ofertas disponíveis no mercado de venda para tipologia do imóvel avaliando, no município, favorecem a negociação do mesmo, podendo se concluir, que o imóvel avaliando possui liquidez moderada.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 A 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE MÉDIO E GRANDE PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	BOA LOCALIZAÇÃO, FACIL ACESSO A PRINCIPAIS VIAS DA REGIÃO.



7. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

7.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:
 - * Quando a diferença for inferior a 30%
 $Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/4$;
 - * Quando a diferença for superior a 30%
 $Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/8$;
- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

Localização	Fator de Localização
Excelente	2,00
Privilegiada	1,80
Muito Boa	1,60
Boa	1,40
Intermediária	1,20
Secundária	1,00



7.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O cálculo do valor do terreno será obtido através da fórmula abaixo:

$$V_t = S \times q$$

Sendo,

V_t = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do Levantamento Topográfico do terreno, m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, R\$;

(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o valor de mercado para o terreno do imóvel avaliando:

V_t = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do terreno, 11.869,00 m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 178,51**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

$VT = 11.869,00 \times R\$ 178,51$

$VT = R\$ 2.118.735,19$

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado do Terreno Em números redondos (R\$)
Terreno	11.869,00	2.120.000,00 (Dois milhões, cento e vinte mil reais)

“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.



7.3. BENFEITORIAS

Por ocasião da vistoria ao imóvel verificou-se que as benfeitorias estão muito deterioradas. Em função do péssimo estado de conservação das estruturas existentes, não foram atribuídos a elas valores comerciais.

8. CALCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será igual ao valor total do terreno, da seguinte forma:

$$VI = VT$$

Sendo:

VI = Valor Total do Imóvel, R\$;

VT = Valor Total do Terreno, R\$ 2.120.000,00;

$$VI = R\$ 2.120.000,00$$

$$VI = R\$ 2.120.000,00$$

Ou seja:

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Valor do Terreno (R\$)	Valor Total das Benfeitorias (R\$)	Total do Imóvel Em Números Redondos(R\$)
Terreno	2.120.000,00	0,00	2.120.000,00 (Dois milhões , Cento e Vinte mil reais)

“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 8, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
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 *a	3
Total da pontuação atingida		10			

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da 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 grau II, com os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I.
Obtido no laudo	II		

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo		X	



10. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Rua B11, Quadra 01, Distrito Industrial De João Pessoa, no Município de João Pessoa, Estado da Paraíba.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2.017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36



11. ANEXOS

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



A – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL DA RUA B11 SENTIDO BAIRRO DAS INDUSTRIAS



VISTA PARCIAL DA RUA B11 SENTIDO BR-101



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO – DETALHE PARA ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL DO TERRENO – DETALHE PARA ESCRITÓRIO



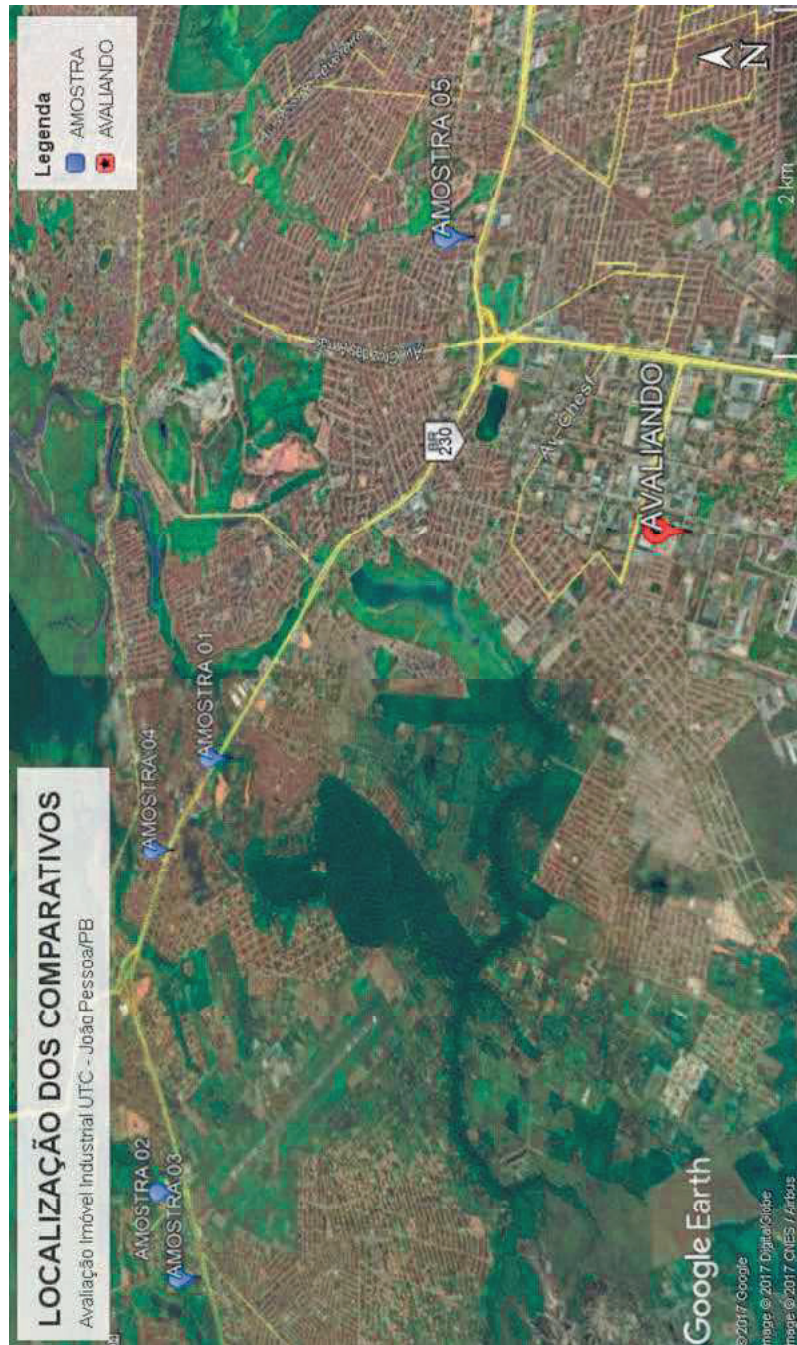
VISTA PARCIAL DO TERRENO – DETALHE PARA ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



B – PESQUISAS DE ELEMENTOS;





Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max. Vagas de Garagem

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão Galpão Padrão Econômico

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado Regular/Rep. simples FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:
Setor Quadra Fator Frente Multipla
Zona I.L. 1
Coef. Aproveitamento Max.
Tx. Ocupação Max.
Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia
Área m² Consistência
Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
Pav. Térreo m² Mezanino
Área Construída m² Pavimentos
Testada m Profundidade m
Padrão
Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8
Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda
Valor Construção
Valor Terreno
Modalidade Venda
Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte
Contato
Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	6.000.000,00	1,00	40.000,00	150,00
2	700.000,00	1,00	2.500,00	280,00
3	292.908,92	1,00	1.800,00	162,73
4	1.500.000,00	1,00	10.000,00	150,00
5	1.100.000,00	0,90	5.000,00	198,00
Média				188,15
Desvio Padrão				54,98
Coef. Var.				29,22%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
11.869,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	40.000,00	28.131,00	1,1640	0,1640	24,60	174,60
2	2.500,00	-9.369,00	0,8231	-0,1769	-49,54	230,46
3	1.800,00	-10.069,00	0,7900	-0,2100	-34,18	128,55
4	10.000,00	-1.869,00	0,9581	-0,0419	-6,29	143,71
5	5.000,00	-6.869,00	0,8976	-0,1024	-20,28	177,72
Média						142,51
Desvio Padrão						78,12
Coef. Var.						54,82%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
100,00				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	100,00	1,00	0,00	150,00
2	100,00	1,00	0,00	280,00
3	100,00	1,00	0,00	162,73
4	80,00	1,25	37,50	187,50
5	100,00	1,00	0,00	198,00
Média				195,65
Desvio Padrão				50,88
Coef. Var.				26,01%

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS					
ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	A + L	
1	150,00	174,60	150,00	174,60	
2	280,00	230,46	280,00	230,46	
3	162,73	128,55	162,73	128,55	
4	150,00	143,71	187,50	181,21	
5	198,00	177,72	198,00	177,72	
Média		188,15	171,01	195,65	178,51
Desvio Padrão		54,98	39,18	50,88	36,12
Coef. Var.		29,22%	22,91%	26,01%	20,23%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	174,60
2	230,46
3	128,55
4	181,21
5	177,72
Média	178,51
LIM. INF. (-30%)	124,96
LIM. SUP. (+30%)	232,06

Media Saneada	178,51
LIM. INF. (-30%)	124,96
LIM. SUP. (+30%)	232,06
DESVIO PADRÃO	36,12

AMPLITUDE (80%) = 30,83%

GRAU II

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L	COEF. GERAL HOMOG.
1	150,00	174,60	1,164
3	280,00	230,46	0,823
4	162,73	128,55	0,790
5	150,00	181,21	1,208
6	198,00	177,72	0,898
COEFICIENTE MÉDIO			0,977

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor está situado no intervalo entre 0,80 e 1,25



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO