

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 7^a Vara Cível da
Comarca de Santos**

Processo n^o 1017235-04.2015.8.26.0562

Cartório do 7^o Ofício Cível

MARTHA NEGREIROS VELLOSO FEITOSA,
engenheira civil, registrada no CREA - SP sob o n^o 98.653/D, Perita
Judicial nomeada para servir na *Ação de Execução de Título
Extrajudicial – Contratos Bancários* movida por **ITAÚ UNIBANCO**
em face de **PAULO MARTINS DE CASTRO FILHO E outros,** em
curso por esse D. Juízo, vem mui respeitosamente à presença de V.
Exa., apresentar seu trabalho consubstanciado no seguinte,

L A U D O P E R I C I A L

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

1) OBJETIVO

Tem o presente trabalho o objetivo de apurar o valor dos imóveis abaixo descritos.

2) VISTORIA

Nomeada por V. Exa. e devidamente compromissada para servir nos autos, a Avaliadora Judicial dirigiu-se ao local em questão, onde em minuciosa vistoria realizada pôde observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente medida judicial.

3) LOCALIZAÇÃO e DESCRIÇÃO

São 3 os imóveis a serem avaliados.

3.1) IMÓVEL 1

Localiza-se à Rua Magino Bastos n^o 259, bairro Catiapoã, em São Vicente.

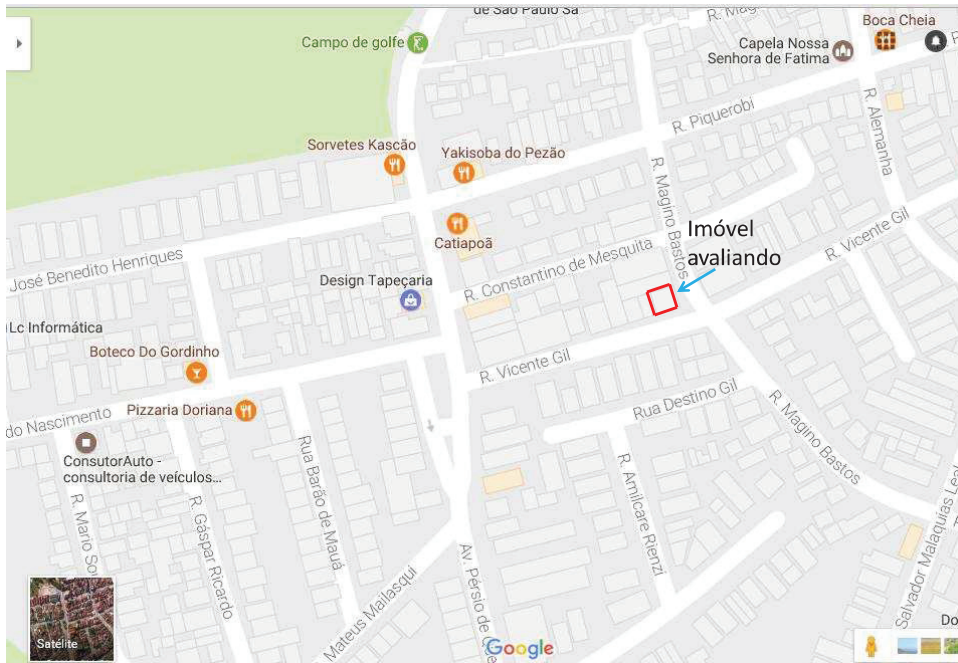
A quadra onde está inserido o imóvel é delimitada pela Rua Vicente Gil (para a qual o imóvel também faz frente), Rua Constantino de Mesquita e Av. Pérsio de Queiróz Filho.

O imóvel está cadastrado na prefeitura sob n^o 31-03990-0152-00259-000.

Segundo zoneamento da prefeitura municipal o imóvel situa-se na UP-1 (Urbanização Preferencial Imediata).

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
 AVALIAÇÕES E PERICIAS

A localização do imóvel está abaixo apresentada.



A propriedade avalianda situa-se em região de uso predominantemente residencial. É servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos básicos: rede de água potável, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e transporte coletivo nas proximidades.

DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é uma casa térrea inserida em terreno irregular, plano e seco com 126,327m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY MACHADO JUNIOR, liberado nos autos em 05/04/2017 às 17:35. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017235-04.2015.8.26.0562 e código 1227D4A.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

O recuo do imóvel é fechado com alvenaria revestida de azulejo. A cobertura é em telha ondulada de fibrocimento. O piso é revestido com cerâmica.

A casa possui sala, cozinha, dois quartos, banheiro interno e banheiro externo (que dá para o recuo coberto). O piso do imóvel é cerâmico. As paredes da cozinha e banheiros são revestidas de azulejo até o teto. Nas demais dependências as paredes são revestidas com pintura sobre massa corrida.

O forro é laje, e a cobertura é em telha cerâmica sobre estrutura de madeira.

A casa possui muro alto revestido com cerâmica.

O imóvel está em bom estado de conservação.

3.2) IMÓVEL 2

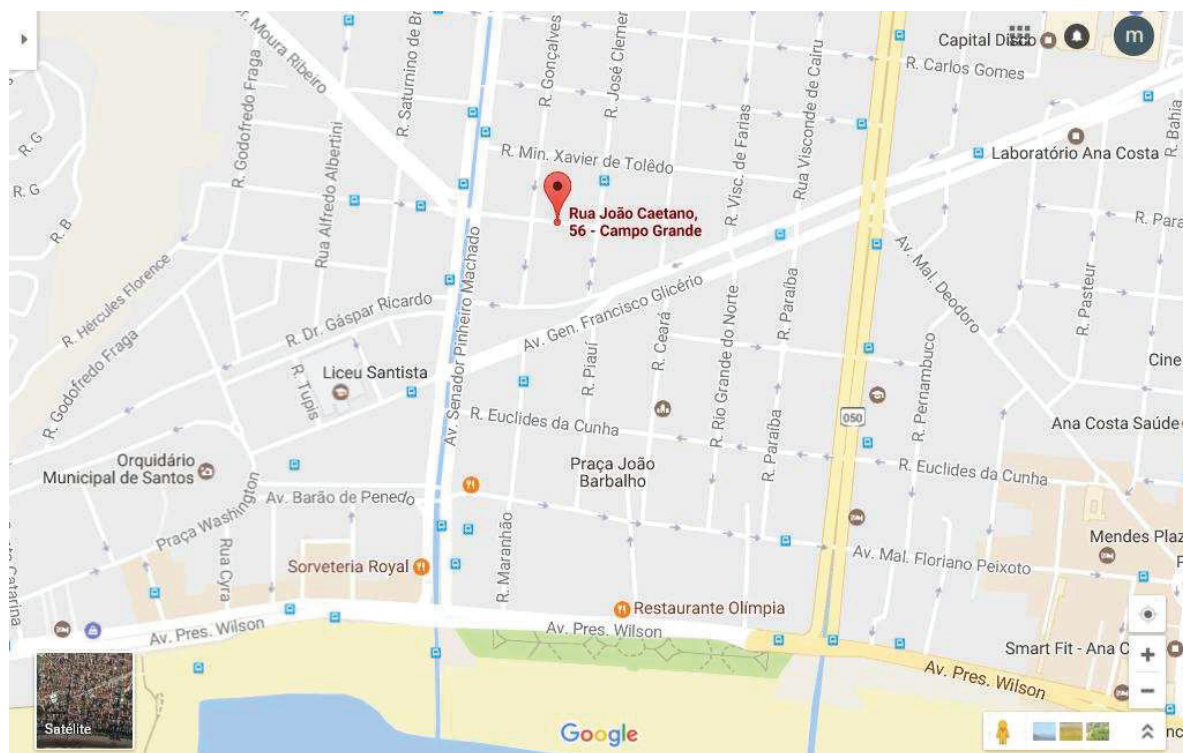
Localiza-se à Rua João Caetano n^o 56, apartamento 4 do Edifício Idalina Ernesto, Bairro Campo Grande, em Santos.

A quadra onde está inserido o imóvel é delimitada pela Rua Gonçalves Ledo, Rua Ministro Xavier de Toledo e Rua José Clemente Pereira.

O imóvel está cadastrado na prefeitura sob n^o 64.005.029.002.

A localização do imóvel está abaixo apresentada.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS



A propriedade avalianda situa-se em região de uso predominantemente residencial, com comércio nas proximidades. É servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos básicos: rede de água potável, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e transporte coletivo nas proximidades.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Edifício Idalina Ernesto é composto por térreo mais 3 pavimentos, divididos em dois blocos. O acesso às unidades dá-se por duas escadarias; uma para o bloco frontal e outra para o bloco dos fundos.

A parte térrea frontal é utilizada como garagem. Não há vagas para todas as unidades.

O edifício é revestido na fachada frontal com pastrilhas. As demais fachadas são revestidas com pintura sobre massa grossa.

O piso externo é caco cerâmico. A escadaria é revestida com granilite.

A unidade 04 possui sala, cozinha, área de serviço, dois quartos, banheiro. O piso do imóvel é cerâmico. As paredes da cozinha, área de serviço e banheiro são revestidas de azulejo até o teto. Nas demais dependências as paredes são revestidas com pintura sobre massa corrida.

As esquadrias são em alumínio.

O imóvel está em bom estado de conservação.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

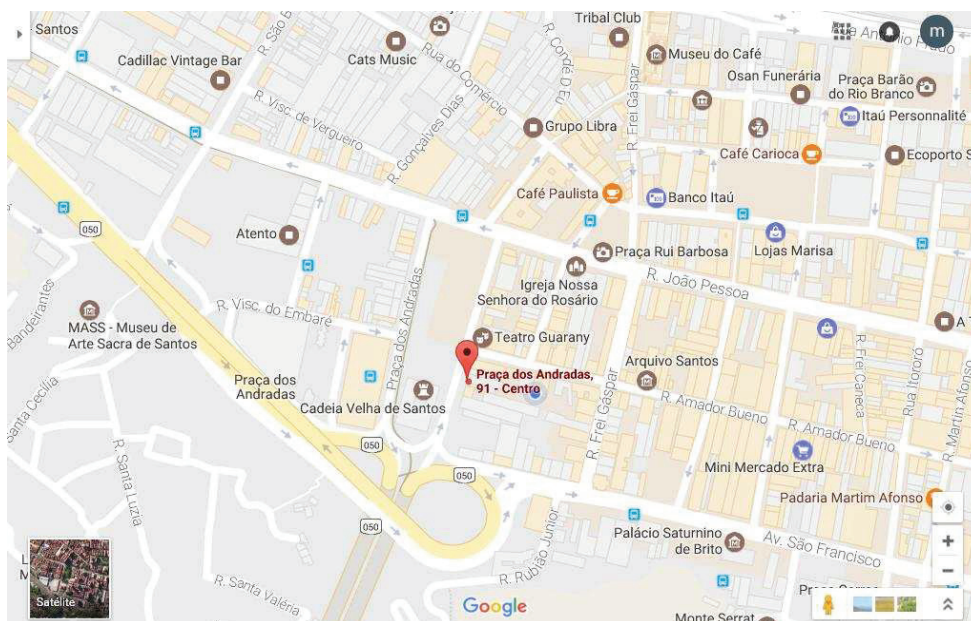
3.3) IMÓVEL 3

Localiza-se à Praça dos Andradas nº 91/93, Bairro Centro, em Santos . Trata-se do box 156 do Edifício Garagem Plaza.

A quadra onde está inserido o imóvel é delimitada pela Rua Amador Bueno, Rua Frei Gaspar e Av. São Francisco.

O imóvel está cadastrado na prefeitura sob nº 35.016.034.090.

A localização do imóvel está abaixo apresentada.



A propriedade avalianda situa-se em região de uso comercial. É servida pelos seguintes melhoramentos e equipamentos públicos básicos: rede de água potável, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e transporte coletivo.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Edifício Garagem Plaza é composto por 25 andares com 6 vagas para autos por andar. Totaliza 150 vagas, todas de igual metragem. Como o próprio nome diz, é um edifício exclusivo para estacionamento e guarda de veículos. O acesso aos pavimentos dá-se através de três elevadores para automóveis. Há uma escada de emergência interna tipo marinho.

O revestimento frontal do edifício é em pastilha. As demais fachadas possuem revestimento em pintura sobre massa grossa.

O piso do térreo e dos andares é cimentado sobre contra piso em concreto.

No recuo frontal do edifício há um mezanino e 1^o pavimento onde funciona uma academia de halterofilismo (vide fotos). A parte lateral e fundos do terreno é acesso para veículos, utilizada quando algum elevador precisa de manutenção. Nos fundos há também depósitos que são alugados para condôminos.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

4) MEMORIAL FOTOGRÁFICO

A seguir apresentaremos algumas fotos elucidativas.

IMÓVEL 1 – Rua Magino Bastos nº 259

FOTO N^o 1 - Vista da casa, na confluência da Rua Magino Bastos com Vicente Gil.



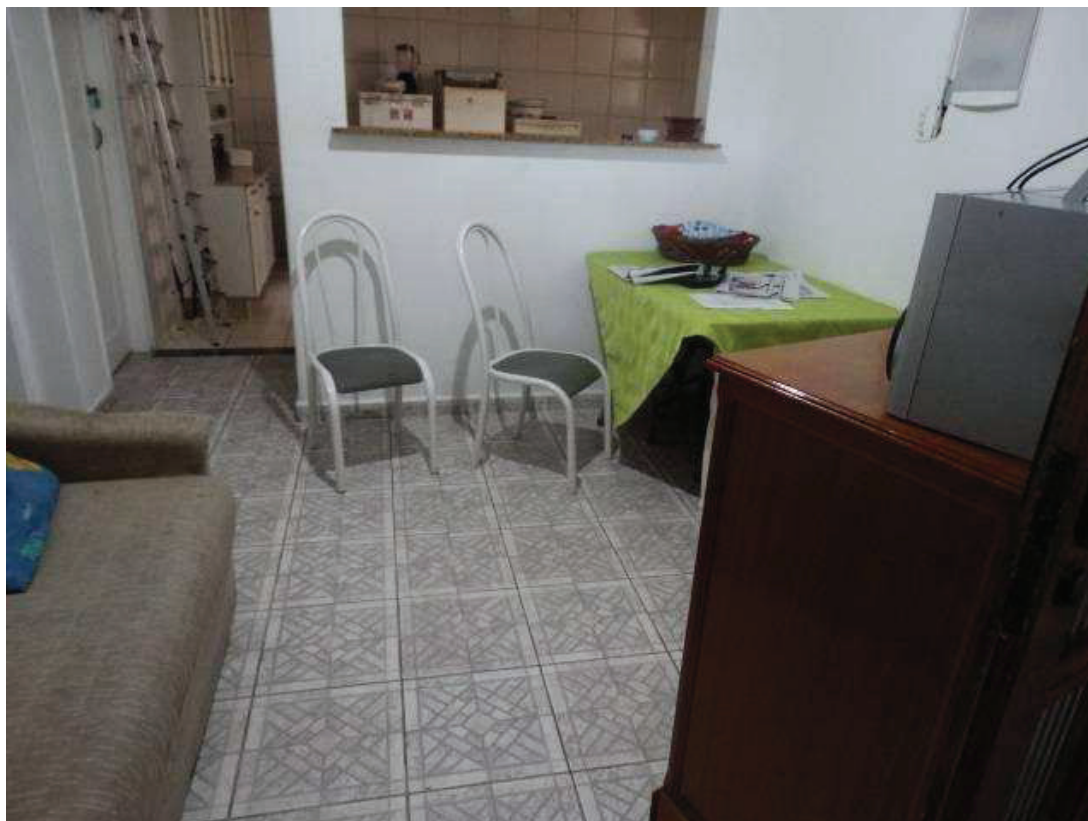
MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 2 – Vista do banheiro externo.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 3 – Vista da sala e cozinha aos fundos.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 4 - Vista da cozinha.



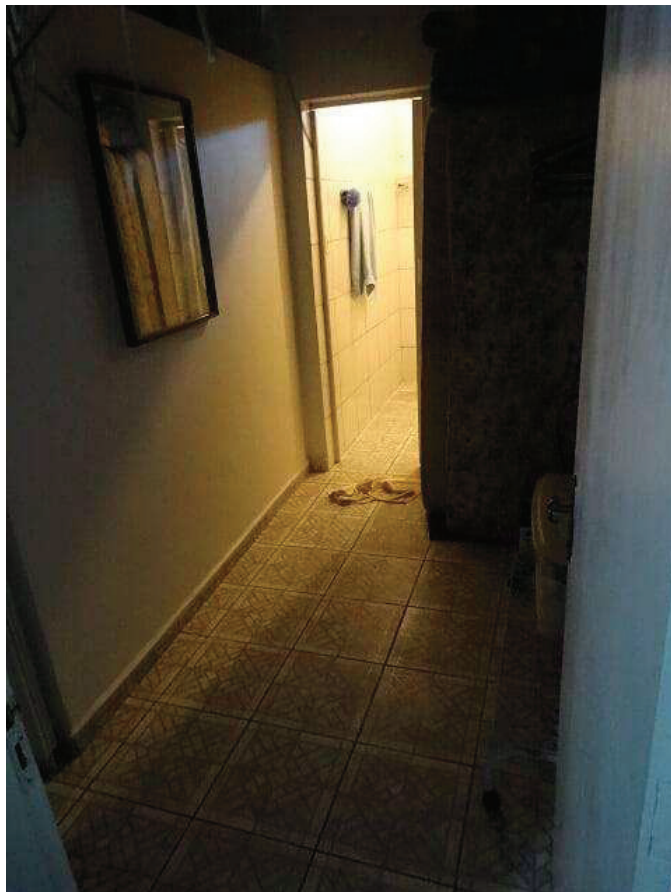
MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 5 - Vista do banheiro interno.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

FOTO N^o 6 - Vista do acesso ao banheiro interno.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

IMÓVEL 2 – R. João Caetano 56/4

FOTOS N^o 7 e 8 - Vista frontal do Edifício Idalina Ernesto.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

FOTOS N^o 9 - Vista da garagem, parte da frente.



FOTOS N^o 10 - Vista da garagem, parte dos fundos.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 11 - Vista do recuo lateral utilizado pela unidade 4 .



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 12 - Vista do acesso à unidade 4 (porta aberta).



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

FOTO N^o 13 - Vista da sala .



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 14 - Vista da cozinha.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 15 - Vista da área de serviço .



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 16 - Vista de um dormitório.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

FOTO N^o 17 - Vista do outro dormitório.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 18 - Vista do banheiro.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

IMÓVEL 3 – Praça dos Andradas 91/93 – box 156

FOTO N^o 19 - Vista frontal/lateral do Edifício Garagem Plaza.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

FOTO N^o 20 - Vista do Edifício Garagem Plaza. Na parte frontal (mezanino e 1^o andar), com acesso pela escada lateral há um salão onde funciona o Clube Santista de Halterofilismo. O edifício fica na parte central do terreno. Vê-se no térreo os 3 elevadores que acessam as garagens.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

FOTO Nº 21 - Vista da fachada lateral e fachada de fundos do Edifício Garagem Plaza, estando o observador na Rua Vasconcelos Tavares.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 22 - Vista de um elevador. Nas setas os carros do 1^o e 2^o andares estacionados.



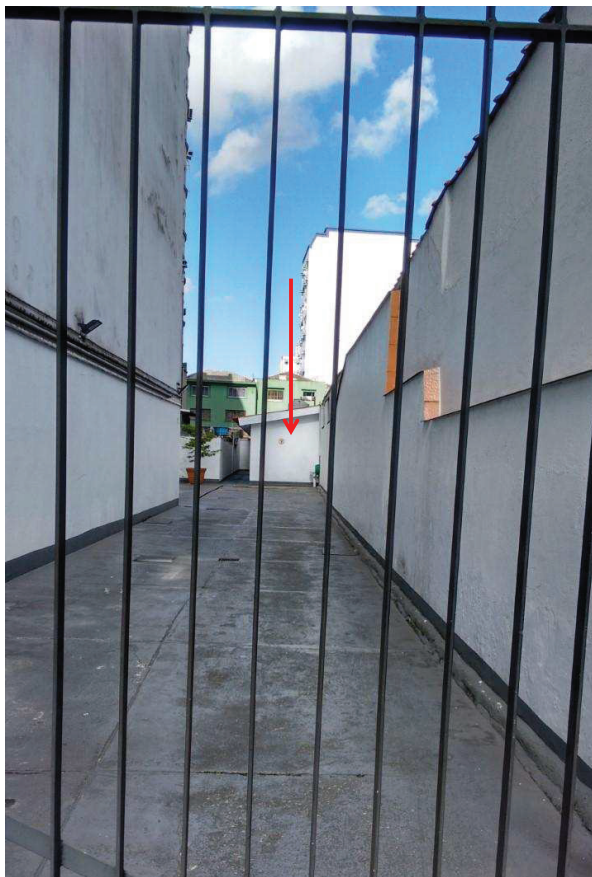
MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

FOTO N^o 23 – O observador no elevador do térreo, olhando para cima do edifício. Vemos a escada de emergência tipo marinheiro até o segundo andar. Deste andar pelo lado interno, a escada segue até o último pavimento.



MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO N^o 24 - Vista do acesso lateral/fundos do edifício. Nos fundos há 4 depósitos que são alugados para condôminos (seta).



5) DETERMINAÇÃO DO VALOR IMOBILIÁRIO IMÓVEIS 1 E 2

O valor de venda dos imóveis será calculado pelo "Método de Custo". Para a determinação do valor imobiliário a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução, à época da avaliação, das benfeitorias e o fator de comercialização, sendo exigido que:

- a) O valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, dependendo da conjuntura de mercado na época da avaliação (no presente caso será considerado 1,00).

A determinação do valor imobiliário é dada pela seguinte expressão:

$$VI = (V_t + V_c) \times F_c \quad \text{onde:}$$

VI = valor do imóvel

V_t = valor do terreno

V_c = valor da construção

F_c = fator de comercialização

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
 AVALIAÇÕES E PERICIAS

5.1) VALOR DO TERRENO:

A obtenção do valor de terreno é determinada através da fórmula a seguir transcrita:

$$V_t = V_u \times [(\sum F_n - n + 1)] \times A_t \quad \text{onde:}$$

V_t = valor de terreno

V_u = valor unitário básico do terreno

A_t = área do terreno

F_n = fatores de homogeneização

n = n^o de fatores utilizados

Na apuração de preço referente ao terreno em questão foi empregado o Método Comparativo Direto de dados de mercado, através de pesquisas efetuadas nos arredores onde se situa a propriedade em tela.

Essa metodologia de cálculo é a que oferece resultado mais seguro, tendo em vista que todos os elementos que compõem o universo amostral estudado espelham a realidade atual do mercado imobiliário para a zona em foco.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

Na determinação do valor unitário básico de terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 14.653 e Norma IBAPE/SP - 2011, adaptadas às peculiaridades do Município de Santos.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, procurou-se estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando-se atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações, considerando-se o nível de precisão estabelecido para o caso, esta Perita adotou as seguintes bases para a homogeneização:

A) EQUIVALÊNCIA FINANCEIRA:

Nos casos de pagamento a prazo, a equivalência financeira foi calculada na previsão da inflação vigente, acrescida de juros de 12% a.a. quando declinada a condição sem juros.

B) EQUIVALÊNCIA DE FONTE:

No caso da análise se referir a oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

C) EQUIVALÊNCIA DE SITUAÇÃO:

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente (imóvel 1) desenvolvida para o exercício de 2.011. O Índice Fiscal correspondente ao local da avaliação é igual a **350,00.**

Para o imóvel 2 foram empregados os índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Santos desenvolvida para o exercício de 2.013. O Índice Fiscal correspondente ao local da avaliação é igual a **1.630,00.**

D) EQUIVALÊNCIA DE TEMPO:

Nas atualizações e retroações necessárias, foram empregados os índices IPC- FIPE.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados, efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações supracitadas, e a seguir calculou-se a média saneada.

ÁREA DO TERRENO:

A área do terreno correspondente ao imóvel 1 é de **126,327 m²**, segundo dados constantes no cadastro da Prefeitura Municipal de São Vicente.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

A fração de terreno correspondente ao imóvel 2 é de **37,60 m²**, segundo dados constantes no cadastro da Prefeitura Municipal de Santos.

FATORES DE FORMA E POSIÇÃO:

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas retrocitadas, estando o enquadramento dos imóveis apresentado nas planilhas anexos 1 e 2 .

Em função dos dados retro-mencionados o valor do terreno será:

Imóvel 1

Vt = R\$ 135.000,00 (n^o redondo)

Imóvel 2

Vt = R\$ 97.000,00 (n^o redondo)

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
 AVALIAÇÕES E PERICIAS

5.2) VALOR DO CAPITAL - CONSTRUÇÃO:

O valor da construção dos imóveis é dado pela seguinte expressão:

$$V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{ob} \quad \text{onde:}$$

V_c = valor da construção

V_{uc} = custo unitário básico da construção

A_c = área construída da unidade em pauta

F_{ob} = fator de obsolescência

Conforme o padrão construtivo observado no imóvel e com base nos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, a edificação do imóvel 1 será classificada como casa padrão simples. A edificação do imóvel 2 será classificada como apartamento padrão simples.

Os valores de venda das construções foram fixados a partir dos custos das Edificações Habitacionais apropriadas pelo Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo (mais especificamente R8N) e já incluem todos os fatores determinantes dos preços finais, não admitindo, portanto, qualquer acréscimo, quer a título de “vantagem da coisa feita”, quer a pretexto do “fator de comercialização”, por estarem estes componentes neles implícitos.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

No presente caso, o valor unitário da construção será dado pela seguinte expressão:

IMÓVEL 1

$$V_{uc} = 1,2 \times R\$ 1.296,39 \text{ (FEV./2.017)}$$

$$V_{uc} = R\$ 1.555,67$$

IMÓVEL 2

$$V_{uc} = 1,50 \times R\$ 1.296,39 \text{ (FEV./2.017)}$$

$$V_{uc} = R\$ 1.944,59$$

Os imóveis avaliados, segundo cadastro das respectivas prefeituras possuem área construída de:

IMÓVEL 1 **Ac = 126,327 m²**

IMÓVEL 2 **Ac = 82,12 m²**

O fator de obsolescência adotado para o imóvel 1 será igual a **0,69**, que pressupõe a idade aparente do imóvel em 25 anos, necessitando de reparos de simples.

O fator de obsolescência adotado para o imóvel 2 será igual a **0,66**, que pressupõe a idade aparente do imóvel em 30 anos, entre regular e necessitando de reparos de simples.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

O IMÓVEL 2 possui uma peculiaridade que deve ser levada em consideração na presente avaliação. Toda a área de recuo do prédio que circunda o edifício Idalina Ernesto junto à unidade 4 é de uso exclusivo do proprietário (aproximadamente 45,00m²). Ou seja, o requerido tem a posse da área por vários anos anos, mas não o domínio. Sem dúvida, este é um fator atrativo do apartamento. Desta forma, será dado um coeficiente de valorização de 10%.

Levando-se em conta todos os elementos acima mencionados, chegou-se ao seguinte valor da construção:

IMÓVEL 1

$$V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{ob}$$

$$V_c = 1.555,67 \times 126,327 \times 0,69$$

$$V_c = \text{R\$ } 135.000,00 \text{ (números redondos – fev./2.017)}$$

IMÓVEL 2

$$V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{ob}$$

$$V_c = 1.944,59 \times 82,12 \times 0,66$$

$$V_c = \text{R\$ } 105.000,00 \text{ (números redondos – fev./2.017)}$$

5.3) VALOR DO CAPITAL - IMÓVEL

Como foi ilustrado no início deste laudo avaliatório, o valor total do imóvel em questão será:

IMÓVEL 1

$$VI = (V_c + V_t) \times F_c$$

$$VI = (R\$ 135.000,00 + R\$ 135.000,00) \times 1,00$$

$$\underline{\underline{VI = R\$ 270.000,00 \text{ em números redondos}}}$$

O valor do imóvel localizado à Rua Magino Bastos 259 é de duzentos e setenta mil reais para fevereiro de 2.017.

IMÓVEL 2

$$VI = (V_c + V_t) \times F_c \times C_v$$

$$VI = (R\$ 105.000,00 + R\$ 97.000,00) \times 1,00 \times 1,10$$

$$\underline{\underline{VI = R\$ 222.000,00 \text{ em números redondos}}}$$

O valor do imóvel localizado à Rua João Caetano 56/4 é de duzentos e vinte e dois mil reais para fevereiro de 2.017.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

6) DETERMINAÇÃO DO VALOR IMOBILIÁRIO **IMÓVEL 3**

MÉTODO TÉCNICO: Comparativo (Direto)

Nesta metodologia, definida nas Normas Vigentes e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, o valor de mercado do imóvel é resultado da comparação direta com dados de elementos assemelhados.

Deste modo, para o atendimento do preconizado nestes normativos, procedeu-se uma apurada pesquisa na localidade onde se insere o imóvel avaliando, quando foram obtidos por esta signatária informações de diversos elementos passíveis de cotejo, assimiláveis a vagas, todas, sem exceção, integrantes do Edifício "Garagem Plaza", em oferta ou transacionados no período próximo à data do cálculo (fev. 17). Deste modo, o universo amostral obtido, revelou-se de grande representatividade, guardando expressiva relação comparativa com a unidade avalianda.

Não há que se utilizar nenhum fator de ponderação, visto que todas as 150 vagas possuem a mesma área, mesmo fator contrutivo e mesmo fator de obsolescência.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

A homogeneização dos elementos de pesquisa obtidos de conformidade com os dispositivos contidos nas Normas de Avaliações vigentes, consistiu basicamente a seguintes etapas:

- os elementos pesquisados cuja transação ou oferta tivessem data anterior à data - base foram transpostos no tempo através dos índices IPC - FIPE, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP.
- foi utilizado um deságio de 10% para compensar a elasticidade das ofertas.
- Como tratamento estatístico efetuou-se a média saneada obtida a partir de uma média aritmética, sendo excluídos os resultados discrepantes dos limites estabelecidos.

A pesquisa de valores de mercado, devidamente homogeneizada de acordo com as recomendações em vigor, fixou o seguinte valor unitário básico de venda (anexo 3):

V = R\$ 13.500,00 - (n^o redondo) data - base: fev./2.017

**O valor do imóvel localizado à Praça dos Andradas 91/93, vaga 156
é de treze mil e quinhentos reais para fevereiro de 2.017.**

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG.^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

7) QUESITOS DO EXEQÜENTE (fls. 498/499/500)

QUESITO N^o 01) Queira o Sr. Perito, através de pesquisas e levantamentos necessários, proceder de forma pormenorizada à descrição e caracterização do (s) imóvel (is) que constitui (em) o objeto da presente demanda, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

- Pedese ilustrar a resposta com auxílio de plantas, fotografias aéreas e outros meios necessários.

RESPOSTA: Favor reportar-se ao corpo do laudo.

QUESITO N^o 02) Queira o Sr. Perito informar se o (s) imóvel (is) que constitui (em) o objeto da presente demanda apresenta outros fatores e/ou características que influenciam na formação de seu valor de mercado ? Em caso afirmativo, favor descrever e justificar.

RESPOSTA: Todos os esclarecimentos pertinentes aos imóveis avaliados estão apresentados no laudo.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

QUESITO N^o 03 Tendo em vista as características e condições do bem (ns) que constitui (em) o objeto, adotando o método comparativo direto de dados de mercado, utilizando-se de elementos amostrais **assemelháveis** localizados na microrregião do (s) imóvel (eis) avaliando (s), devidamente tratado para obtenção de modelo matemático de acordo com a metodologia preconizada pelas Normas Brasileiras competentes (ABNT NBR 14.653), queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado do (s) referido (s) imóvel (is).

A resposta ao presente quesito deverá ser acompanhada do respectivo Laudo de Avaliação na modalidade completa, elaborado nos termos preconizados pelas normas competentes, identificando e caracterizando os elementos amostrais por intermédio de ficha descritiva das características físicas, documentação fotográfica e mapa de localização, demonstrando e caracterizando as fontes adotadas para valoração do (s) imóvel (is), bem como, a metodologia empregada, (favor descrever e justificar a metodologia utilizada).

RESPOSTA: Todos os métodos adotados pela perita, bem como esclarecimentos relativos aos elementos comparativos encontram-se apresentados no laudo.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

QUESITO N^o 04) Queira o Sr. Perito, através de vistorias e levantamentos necessários, proceder de forma pormenorizada à descrição de todos os bens/benfeitorias do (s) imóvel (is) objeto, levando em consideração os seguintes aspectos:

- Benfeitorias: construções, instalações e obras;
- Máquinas e equipamentos fixos ou removíveis;

* Pedese ilustrar a resposta com auxílio de plantas, fotografias, fotografias aéreas e outros meios necessários.

RESPOSTA: A descrição dos imóveis está apresentada no item 3 do laudo.

QUESITO N^o 05) Tendo em vista a resposta ofertada ao quesito 04 retro, queira o Sr. Perito informar o valor dos referidos bens / benfeitorias do imóvel objeto, adotando método conforme as metodologias preconizadas pelas Normas Brasileiras competentes.

A resposta ao presente quesito deverá ser acompanhada do respectivo Laudo de Avaliação elaborado nos termos preconizados pelas normas competentes, demonstrando e caracterizando as fontes adotadas para valoração dos bens / benfeitorias, bem como, a metodologia empregada.

RESPOSTA: O valor do imóvel 1, localizado à Rua Magino Bastos 259 é de duzentos e setenta mil reais para fevereiro de 2.017.

O valor do imóvel 2, localizado à Rua João Caetano 56/4 é de duzentos e vinte e dois mil reais para fevereiro de 2.017.

O valor do imóvel 3, localizado à Praça dos Andradas 91/93, vaga 156 é de treze mil e quinhentos reais para fevereiro de 2.017.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

8) TERMO DE ENCERRAMENTO

A Perita Judicial dando por encerrado os seus trabalhos, apresenta o respectivo laudo, que vai impresso no anverso de 45 (quarenta e cinco) folhas, a última devidamente assinada para os fins de Direito. Seguem 3 anexos.

Santos, 3 de abril de 2.017.



ENG^a. MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
perita judicial

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

ANEXO 1

IMÓVEL 1

ELEMENTOS COMPARATIVOS

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

ELEMENTO Nº 1

Local: Rua Tenente Durval do Amaral nº 77

Quadra: Entre a Rua Aleixo Garcia e Av. Martins Fontes

Fonte: Felipe: tel: 3326-8499

Valor: R\$ 590.000,00

Forma de Pagamento: À vista

Oferta em: 02/2.017

Área: 365,00 m² **frente:** 8,50 m

Índice Local: 500,00 – Quadra Fiscal - 277

Obs.: sobrado médio com 268,00m² – segundo o corretor imóvel invadido e depredado – sem valor comercial

ELEMENTO Nº 2

Local: Rua Piquerobi

Quadra: Entre a Rua Pêrsio de Queiroz Filho e Magino Bastos

Fonte: Sr. Edgar: tel: 3468-6699

Valor: R\$ 330.000,00

Forma de Pagamento: À vista

Oferta em: 02/2.016

Área: 300,00 m² **frente:** 10,00 m

Índice Local: 330,00 – quadra fiscal - 273

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
 AVALIAÇÕES E PERICIAS

ELEMENTO N^o 3

Local: Rua Vicente Gil n^o 329

Quadra: Esquina com Rua Geraldo Cezar Fernandes

Fonte: Sr. Júlio: tel: 97411-4816

Valor: R\$ 320.000,00

Forma de Pagamento: À vista

Oferta em: 02/2.017

Área: 175,00 m² **frente:** 13,00m

Índice Local: 350,00 – quadra fiscal - 280

Obs.: Casa simples – 25 anos – valor - R\$ 1.296,39 x 1,056 x 95m² x 0,69 = R\$ 90.000,00 (n^o redondo)

ELEMENTO N^o 4

Local: Rua Salvador Malaquias Leal n^o 89

Quadra: Entre R. Camrobert Pereira da Costa e Magino Bastos

Fonte: Sr. José Maria: tel: 99670-4271

Valor: R\$ 340.000,00

Forma de Pagamento: À vista

Oferta em: 02/2.017

Área: 150,00 m² **frente:** 5m

Índice Local: 380,00

Obs.: casas térrea geminada simples – idade 20 anos – valor - R\$ 1296,39 x 1,056 x 140m² x 0,737 = R\$ 140.000,00 (n^o redondo)

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

ELEMENTO N^o 5

Local: Rua Marques de São Vicente n^o 926
Quadra: Entre Rua Tiradentes e Rua João Serrano
Fonte: : Sr. Edgar: tel: 3468-6699
Valor: R\$ 300.000,00
Forma de Pagamento: À vista
Oferta em: 02/2.017
Área: 280,00 m² **frente:** 8,00m
Índice Local: 250,00 – quadra fiscal - 308
Obs.: Casa sem valor comercial

ELEMENTO N^o 6

Local: Rua Ipê n^o 15
Quadra: Entre R. Campos de Buri e Antonio Militão de Azevedo
Fonte: Sr. Edgar: tel: 3468-6699
Valor: R\$ 350.000,00
Forma de Pagamento: À vista
Oferta em: 02/2.017
Área: 368,00 m² **frente:** 12m
Índice Local: 350,00
Obs.: terreno vazio

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

ELEMENTO N^o 7

Local: Rua Campos de Buri n^o 137

Quadra: Entre R. do Túnel e R. Major Loreti

Fonte: Sr. Sidney: tel: 3467-8006

Valor: R\$ 400.000,00

Forma de Pagamento: À vista

Oferta em: 02/2.017

Área: 230,00 m² **frente:** 10m

Índice Local: 400,00

Obs.: casa térrea simples – idade 40 anos – R\$ 1296,00 x 1,056 x 186,00m² x 0,41 = R\$ 100.000,00 (n^o redondo)

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

IMÓVEL RUA MAGINO BASTOS Nº 259									
ELEMENTOS COMPARATIVOS									
El	Endereço		Trecho/Quadra/Localização						
1	R. Tenente Durval do Amaral nº 77		Entre Rua Aleixo Garcia e Av. Martins Fontes						
2	R. Piquerobi		Entre Rua Pérsio de Queiróz e Rua Magino Bastos						
3	Rua Vicente Gil 329		Esquina R. Geraldo Cezar Fernandes						
4	Rua Salvador Malaquias Leal nº 89		Entre Rua Camrobert Pereira da Costa e Rua Magino Bastos						
5	Rua Marques de São Vicente nº 926		Entre Rua Tiradentes e R. João Serrano						
6	Rua Ipê nº 15		Entre R. Antonio Militão de Azevedo e R. Campos de Buri						
7	Rua Campos de Buri nº 137		Entre Rua do Túnel e R. Major Loreti						
El	Preço (R\$)	Tipo	IF1	IF2	IF3	Área (m ²)	Frente 1 (m)	Frente 2 (m)	
1	590.000,00	Oferta	500,00	-	-	365,50	8,50	-	
2	330.000,00	Oferta	330,00	-	-	300,00	10,00	-	
3	320.000,00	Oferta	350,00	-	-	175,00	13,00	-	
4	340.000,00	Oferta	380,00	-	-	150,00	5,00	-	
5	300.000,00	Oferta	250,00	-	-	280,00	8,00	-	
6	350.000,00	Oferta	350,00	-	-	368,00	12,00	-	
7	400.000,00	Oferta	400,00	-	-	230,00	10,00	-	
continuação									
El	Frente 3	Prof.	Data	Índice atualização - FIPE					
				(pesquisa)	(data laudo)				
1	-	43,00	fev/17	479,6999	479,6999				
2	-	30,00	fev/17	459,3617	479,6999				
3	-	13,46	fev/17	479,6999	479,6999				
4	-	30,00	fev/17	479,6999	479,6999				
5	-	35,00	fev/17	479,6999	479,6999				
6	-	30,67	fev/17	479,6999	479,6999				
7	-	23,00	fev/17	479,6999	479,6999				
HOMOGENEIZAÇÃO									
El	Valor Ut (R\$/m ²)	Fl	Ft	Fp	Fe	Fa	qu (R\$/m ²)	Descarte (**)	
1	1452,80	1,4286	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1.016,96		
2	1033,83	0,9429	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1.096,49		
3	1131,43	1,0000	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1.131,43		
4	1106,67	1,0857	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1.019,30		
5	964,29	0,7143	1,0000	1,0000	1,00	1,00	1.350,00		
6	855,98	1,0000	1,0000	1,0000	1,00	1,00	855,98		
7	1130,43	1,1429	1,0000	1,0000	1,00	1,00	989,13		
1ª SOMA =							7.459,29		
1ª Média Aritimética							1.065,61		
Lim. Sup. (+) 30%							1.385,30		
Lim. Inf. (-) 30%							745,93		
I.F. (imóvel avaliando):		350,00							
DATA-BASE: fevereiro/2017							Média Saneada	1.065,61	

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

Situação Paradigma			
Grupo I - 1ª Zona Normas para Avaliações de Imóveis			
Fr =	5,00		
Pmi =	15,00		
Pma =	30,00		
Múltiplas frentes ou esquina	não se aplica		
RESUMO DE CÁLCULOS (VALOR APURADO)			
DATA-BASE: fevereiro/2017			
Vut = R\$ 1.065,61 / m ²			
TERRENO			
Área (m ²):	126,33	m ²	
Valor do Terreno			
Vt = At x Vu x (ΣCi -n+1)			
Vt =	1.065,61	/m ² x	126,33
			Vt = R\$ 134.615,63
GRAU DE PRECISÃO			DESVIO PADRÃO:
X =	1.065,61		1016,96
LI =	975,66		1096,49
LS =	1.155,56		1131,43
			1019,30
			1350,00
			855,98
			989,13
O Grau de Precisão será dado a partir		Desvio Padrão	DesPad =
da amplitude:		Coef. de Variação	Cv=
			153,01
			0,14
AP = LS-LI/X	17%	Como AP ≤ 30%	
<u>Grau de Precisão III</u>			

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

ANEXO 2

IMÓVEL 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

ELEMENTO N^o 1

Local: Rua Nabuco de Araújo n^o 75

Quadra: Entre R. Tomé de Souza e Barão de Cotegipe

Fonte: Sr. Nelito - Fone: 99713-3097

Data: 04/2016

Oferta: R\$ 1.488.000,00

Forma de Pagamento: À vista

Área: 372,00 m² frente : 12,00

Índice Fiscal: 2.113,00 – Q.F. = 57/39

Obs.: casa padrão simples – sem valor comercial.

ELEMENTO N^o 2

Local: Rua Osvaldo Cruz n^o 483

Quadra: Entre R. Epitácio Pessoa e Rua Bolivar

Fonte: Sr. Nunes - Fone: 98153-0487

Data: 11/2016

Oferta: R\$ 2.200.000,00

Forma de Pagamento: À vista

Área: 440,00 m² frente : 11,00

Índice Fiscal: 3.087,00 – Q.F. = 66/51

Obs.: sobrado padrão médio inf. - **A.C.**- 180,00m² - 50 anos
R\$ 1.296,00 x 1,212 x 180 x 0,40 = R\$ 110.000,00 (n^o redondo)

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

ELEMENTO N^o 3

Local: Rua Álvares de Azevedo n^o 42
Quadra: Entre Rua Bento de Abreu e Lobo Viana
Fonte: Prime Imóveis - Fone: (0xx13) 3385-2627
Data: 12/2016
Oferta: R\$ 2.120.000,00
Forma de Pagamento: À vista
Área: 450,00 m² frente : 10,00
Índice Fiscal: 2.465,00 – Q.F. = 67/19
Obs.: chalé de madeira sem valor comercial

ELEMENTO N^o 4

Local: Rua Floriano Peixoto
Quadra: Entre R. Maranhão e R. Olavo Bilac
Fonte: Hatec - Fone: 3233-8700
Data: 04/2016
Oferta: R\$ 5.000,00/m²
Forma de Pagamento: À vista
Área: 600,00 m² frente : 15,00
Índice Fiscal: 3035,00 – Q.F. = 64/36
Obs.: terreno vazio

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
 ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
 AVALIAÇÕES E PERICIAS

ELEMENTO N^o 5

Local: Rua República do Peru n^o 96

Quadra: Entre Av. Bancários e R. Estados Unidos da Venezuela

Fonte: Casa e jardins Imóveis - Fone: 3285-4848

Data: 07/2016

Oferta: R\$ 3.800.000,00

Forma de Pagamento: À vista

Área: 500,00 m² frente : 13,00

Índice Fiscal: 3.026,00 – Q.F. = 89/21

Obs.: sobrado padrão superior- **A.C.**- 496,00m² - 35 anos
 $R\$ 1.295,64 \times 1,776 \times 496 \times 0,61 = R\$ 700.000,00$ (n^o redondo)

ELEMENTO N^o 6

Local: Rua Joana Monte Bastos

Quadra: Entre R. Armando Sales de Oliveira e Rua Vahia de Abreu

Fonte: Sra. Margareth - Fone: 3385-7888

Data: 10/2016

Oferta: R\$ 2.000.000,00

Forma de Pagamento: À vista

Área: 300,00 m² frente : 10,00

Índice Fiscal: 3.133,00 - Q.F. = 66/52

Obs.: sobrado padrão superior. - **A.C.**- 330,00m² - 20 anos
 $R\$ 1.295,64 \times 1,572 \times 330 \times 0,64 = R\$ 430.000,00$ (n^o redondo)

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

ELEMENTO N^o 7

Local: Rua Comendador Alfaia Rodrigues n^o 295

Quadra: Entre Av. Almirante Cochrane e Rua Alexandre Martins

Fonte: Paulo Leardi - Fone: 3385-8555

Data: 09/2016

Oferta: R\$ 1.300.000,00

Forma de Pagamento: À vista

Área: 432,00 m² frente : 16,00

Índice Fiscal: 1.850,00 – Q.F. = 68/24

Obs.: terreno vazio

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

ELEMENTOS COMPARATIVOS		
El	Endereço	Trecho/Quadra/Localização
1	R. Nabuco de Araújo nº 75	Entre Rua Barão de Cotegipe e Tomé de Souza
2	R. Osvaldo Cruz nº 483	Entre Rua Epitácio Pessoa e R. Bolivar
3	Rua Álvares de Azevedo 42	Entre Rua Lobo Viana e Bento de Abreu
4	Rua Floriano Peixoto	Entre Rua Maranhão e Olavo Bilac
5	Rua República do Peru 96	Entre Av. dos Bancários e R. Estados Unidos da Venezuela
6	Rua Joana Monte Bastos	Entre R. Armando Sales de Oliveira e R. Vahia de Abreu
7	Rua Comendador Alfaia Rodrigues 295	Entre Av. Almirante Cocrane e R. Alexandre Martins

El	Preço (R\$)	Tipo	IF1	IF2	IF3	Área (m ²)	Frente 1 (m)	Frente 2 (m)
1	1.488.000,00	Oferta	2.113,00	-	-	372,00	12,00	-
2	2.200.000,00	Oferta	3.087,00	-	-	440,00	11,00	-
3	2.120.000,00	Oferta	2.465,00	-	-	450,00	10,00	-
4	3.000.000,00	Oferta	3.035,00	-	-	600,00	15,00	-
5	3.800.000,00	Oferta	3.026,00	-	-	500,00	13,00	-
6	2.000.000,00	Oferta	3.133,00	-	-	300,00	10,00	-
7	1.300.000,00	Oferta	1.850,00	-	-	432,00	16,00	-

continuação						
El	Frente 3	Prof.	Data	Índice atualização - FIPE		
				(pesquisa)	(data laudo)	
1	-	31,00	abr/16	465,9626	479,6999	
2	-	40,00	nov/16	475,1425	479,6999	
3	-	45,00	dez/16	478,5498	479,6999	
4	-	40,00	abr/16	465,9626	479,6999	
5	-	38,46	jul/16	473,2886	479,6999	
6	-	30,00	nov/16	475,1425	479,6999	
7	-	27,00	set/16	473,1293	479,6999	

HOMOGENEIZAÇÃO								
El	Valor Ut (R\$/m ²)	Fl	Ft	Fp	Fe	Fa	qu (R\$/m ²)	Descarte (**)
1	3706,13	1,2963	1,0371	1,0000	1,00	1,00	2.779,34	
2	4290,76	1,8939	1,0192	1,0000	1,00	1,00	2.242,82	
3	4049,71	1,5123	1,0000	0,9924	1,00	1,00	2.691,40	
4	4392,45	1,8620	1,0845	1,0000	1,00	1,00	2.265,49	
5	5513,69	1,8564	1,0539	1,0000	1,00	1,00	2.886,27	
6	4610,47	1,9221	1,0000	1,0000	1,00	1,00	2.398,68	
7	2745,95	1,1350	1,0986	1,0000	1,00	1,00	2.226,09	

						1ª SOMA =	17.490,09	
						1ª Média Aritimética	2.498,58	
						Lim. Sup. (+) 30%	3.248,16	
						Lim. Inf. (-) 30%	1.749,01	
I.F. (imóvel avaliando):		1.630,00						
DATA-BASE: fevereiro/2017						Média Saneada	2.498,58	

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA Nº. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

Situação Paradigma			
Grupo I - 2ª Zona Normas para Avaliações de Imóveis			
Fr =	10,00		
Pmi =	25,00		
Pma =	40,00		
Múltiplas frentes ou esquina		não se aplica	
RESUMO DE CÁLCULOS (VALOR APURADO)			
DATA-BASE: fevereiro/2017			
		Vut = R\$	2.498,58 / m²
TERRENO			
Área (m ²):	37,60	m ²	
Valor do Terreno			
Vt = At x Vu x (ΣCi - n+1)			
Vt =	2.591,38	/m ² x	37,60
			Vt = R\$ 97.435,72
GRAU DE PRECISÃO			DESVIO PADRÃO:
X =	2.498,58		2779,34
			2242,82
LI =	2.347,82		2691,40
LS =	2.649,35		2265,49
			2886,27
			2398,68
O Grau de Precisão será dado a partir		Desvio Padrão	DesPad =
da amplitude:		Coef. de Variação	Cv=
			277,00
			0,11
AP = LS-LI/X	12%	Como AP ≤ 30%	
<u>Grau de Precisão III</u>			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY MACHADO JUNIOR, liberado nos autos em 05/04/2017 às 17:35. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017235-04.2015.8.26.0562 e código 1227D4A.

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

ANEXO 3

IMÓVEL 3

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

MARTHA N. VELLOSO FEITOSA
ENG^a. CIVIL - CREA N^o. 98653/D
AVALIAÇÕES E PERICIAS

IMÓVEL PRAÇA DOS ANDRADAS N^o 91/93 - BOX 156							
ELEMENTOS COMPARATIVOS							
EI	VAGA	Preço (R\$)	Tipo	Data	Índice atualização - FIPE		
					(pesquisa)	(data laudo)	valor do imóvel
1	25.1	10.000,00	transação	fev/17	479,6999	479,6999	R\$ 10.000,00
2	16.2	15.000,00	transação	nov/16	475,1425	479,6999	R\$ 15.143,87
3	08.3	15.000,00	transação	dez/16	478,5498	479,6999	R\$ 15.036,05
4	24.5	15.000,00	Oferta	fev/17	479,6999	479,6999	R\$ 13.500,00
5	19.3	15.000,00	Oferta	fev/17	479,6999	479,6999	R\$ 13.500,00
6	14.6	15.000,00	Oferta	fev/17	479,6999	479,6999	R\$ 13.500,00
1ª SOMA =							R\$ 80.679,92
1ª Média Aritimética							13.446,65
Lim. Sup. (+) 30%							17.480,65
Lim. Inf. (-) 30%							9.412,66
Média Saneada							13.446,65
DATA-BASE: <u>fevereiro/2017</u>							
GRAU DE PRECISÃO							
X =		13.446,65				DESVIO PADRÃO:	10000,00
LI =		12.325,97					15143,87
LS =		14.567,34					15036,05
							13500,00
							13500,00
O Grau de Precisão será dado a partir da amplitude:					Desvio Padrão	DesPad =	1859,82
					Coef. de Variação	Cv=	0,14
AP =		LS-LI/X		17%		Como AP ≤ 30%	
<u>Grau de Precisão III</u>							

Obs.1: Os dois primeiros números da vaga referem-se aos andares. O último refere-se à posição da vaga no andar (de 1 à 6).

Obs. 2 : Todas as informações foram prestadas pelo Sr. Josué, que é funcionário da garagem há 46 anos. As negociações são de maneira geral, intermediadas por ele.