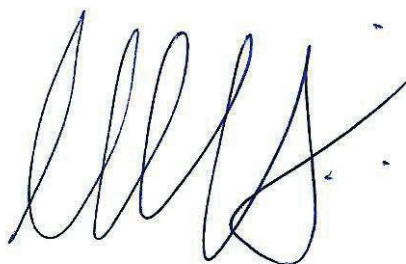


CARLOS HENRIQUE HARDTEngenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia**EXMA. DR^a. JUIZA DE DIREITO DA 19^a VARA CIVEL DO FORO CENTRAL
JOÃO MENDES JÚNIOR - SP****MMA. JUIZA**

CARLOS HENRIQUE HARDT, abaixo assinado, Engenheiro Civil, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia -CREA/SP sob nº 060.120.580.1, Perito Judicial nomeado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Condomínio em Edifício, Requerente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRISTINA BACELL**, Requerido: **OMAR MUSTAFÁ ECHEIME**, processo n.º **1084730-93.2015.8.26.0100/01**, vêm respeitosamente, perante V.^a Ex.^a, após as necessárias diligências, bem como circunstanciado exame da matéria objeto da ação acima citada, apresentar o seguinte:

LAUDO PERICIAL

São Paulo, 10 de dezembro de 2018.

**CARLOS HENRIQUE HARDT**Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Membro Titular do IBAPE-SP
(assinatura digital)

ÍNDICE:

| | |
|--|----|
| 01. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES..... | 3 |
| 02. VISTORIA | 3 |
| 03. LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO QUANTO AO MAPA FISCAL | 4 |
| 04. MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES | 6 |
| 05. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL..... | 6 |
| 06. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO | 7 |
| 07. VALOR DO IMÓVEL..... | 8 |
| 08. CONCLUSÃO | 9 |
| 09. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO..... | 10 |
| 10. DOCUMENTOS UTILIZADOS PARA ANÁLISE | 15 |
| 11. ENCERRAMENTO..... | 18 |
| Anexo 1 – RELAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS..... | 19 |
| Anexo 2 - CÁLCULO DA HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES..... | 21 |
| Anexo 3 - AVALIAÇÃO..... | 23 |

01. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel situado na Rua Hércules Florense, nº 38, 7º andar, aptº nº 72, Edifício Cristina Bacell, Centro, 1º Subdistrito Sé, Município de São Paulo, Neste Estado, CEP: 01015-060, Codlog nº 08.734-3, que faz parte do processo n.º 1084730-93.2015.8.26.0100 da Ação de Cumprimento de Sentença – Condomínio em Edifício, requerente: Condomínio Edifício Cristina Bacell e requerido: Omar Mustafá Echeime, em andamento na 19ª. Vara Cível do Foro Central João Mendes Júnior - SP.

Após o estudo acurado da matéria este signatário realizou a vistoria no imóvel, quando buscou observar as suas características e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu valor de venda.

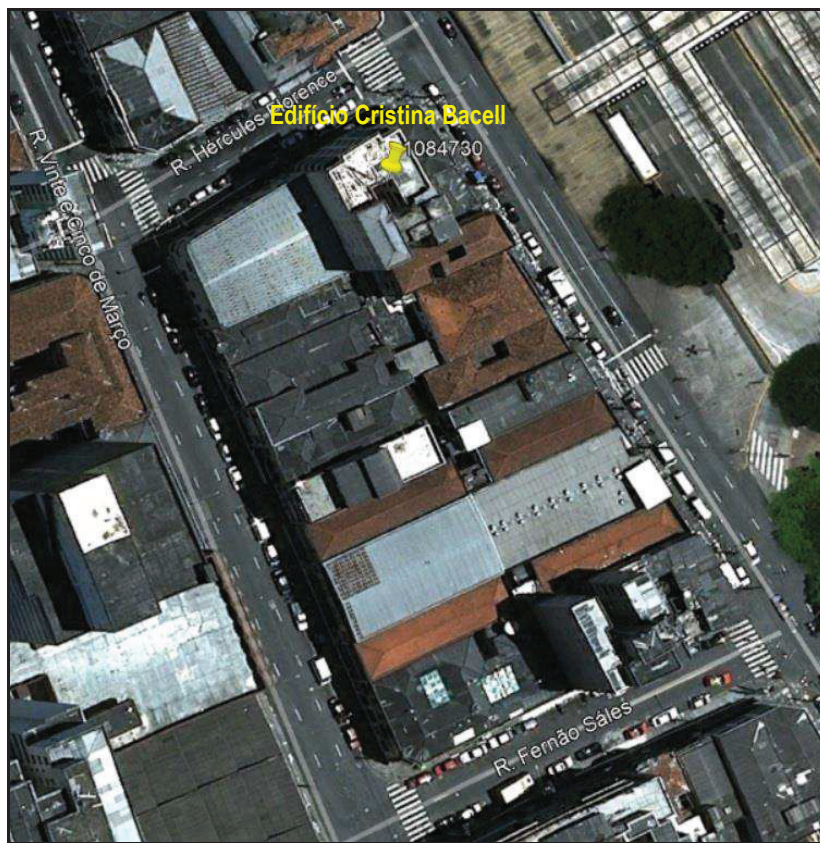
Fizeram parte da pesquisa:

- Visita ao imóvel para conceituação de seu tipo, estado e localização;
- Visitas ao entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes, em oferta;
- Consultas a imobiliárias e corretores de imóveis para a obtenção dos valores dos imóveis em oferta (elementos comparativos);

02. VISTORIA

Atendendo ao disposto no Artigo 474 do Código de Processo Civil, Lei nº 13.105/2015, este signatário cientificou nos autos as Partes sobre o dia e horário da vistoria ao imóvel.

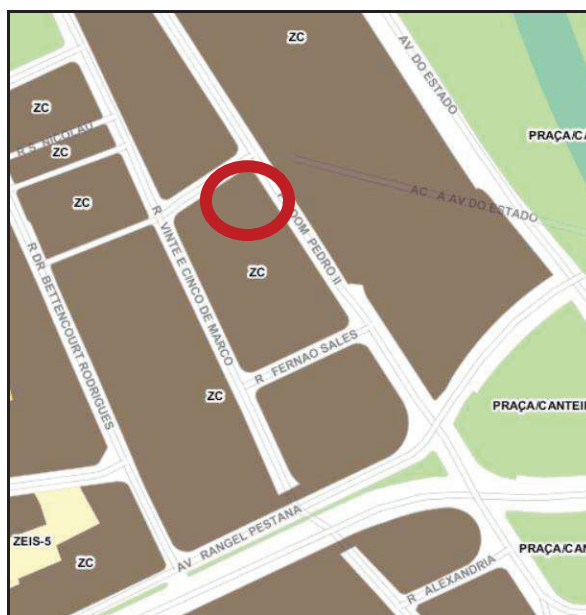
A vistoria foi realizada no dia 23/11/2018 às 09:30 h, conforme comunicação previamente agendada e, orientou-se na verificação das dependências existentes, de seu padrão e estado de conservação e, das



O imóvel avaliando localiza-se nas coordenadas aproximadas:

Longitude: 23° 32' 52.40" S - Latitude: 46° 37' 49.82" O

De acordo com a Planta de Zoneamento da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel avaliando está inserido na ZC (zona centralidade), conforme abaixo:



04. MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

- asfalto, guias e sarjetas;
- rede de energia elétrica e iluminação pública;
- rede de telefonia e TV a cabo;
- rede de águas pluviais, água e esgoto;
- coleta pública de lixo orgânico;
- coleta pública de lixo reciclável;
- varias linhas de ônibus nas proximidades;

05. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é um apartamento residencial e está situado na Rua Hércules Florence, nº 38, 7º andar, aptº nº 72, Edifício Cristina Bacell, Centro, 1º Subdistrito Sé, Município de São Paulo, Neste Estado, CEP: 01015-060, Codlog nº 08.734-3, Cadastro de Contribuinte da Prefeitura do Município de São Paulo (IPTU) nº 002.071.0103-5, Matrícula nº 182.969 do 4º CRI, datada de 15/08/2012, com domínio registral em nome de Omar Mustafá Echeime.

O terreno onde está localizado o imóvel avaliando possui 1 (uma) torre, contendo 7 (sete) andares, além do pavimento térreo onde se localizam a portaria e a entrada social/serviços e, não possui estacionamento de veículos.

O imóvel avaliando possui as seguintes áreas:

- área privativa: 30,470 m²;
- área comum: 8,626 m²;
- área total: 36,186 m²;
- fração ideal terreno: 1,9660 %.

O imóvel avaliando possui as seguintes dependências:

- 1 banheiro;
- 1 sala / dormitório;
- 1 copa / cozinha;
- 1 hall de entrada.

06. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Para a obtenção do valor unitário básico do apartamento avaliando, este signatário se valerá do Método Comparativo Direto com Tratamento Por Fatores, onde foram pesquisados e analisados os dados de 12 (doze) imóveis em oferta de venda na região.

A partir dos elementos pesquisados pelas ofertas obtidas na região onde se situa o imóvel avaliando, determinou-se o valor básico do m² de apartamento por comparação direta, considerando para o cálculo a área privativa dos mesmos.

Na presente avaliação, foram pesquisados apartamentos semelhantes nas proximidades do imóvel avaliando, todos na mesma região geo-econômica, conforme pesquisa contida no Anexo 1 presente Laudo Pericial de Avaliação.

Conforme exposto acima, o apartamento avaliando será avaliado a partir das ofertas pesquisadas, e sobre os custos, aplica-se o índice relativo ao “fator fonte” (Ff = 0,90), aplicado somente às amostras obtidas por oferta.

Como os elementos obtidos não são idênticos, variando suas medidas, padrão construtivo, número de suítes, número de vagas de garagem cobertas, e localização, não se pode fazer uma comparação direta entre os custos dos mesmos.

Será feita então a homogeneização entre eles possibilitando assim esta comparação, aplicando-se coeficientes corretivos ao preço das ofertas tratando-se então como se todos os elementos pesquisados tivessem o mesmo padrão construtivo, número de suítes, número de vagas de garagem e mesma localização do imóvel avaliando, o que chamamos de situação paradigma.

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, o presente Laudo Pericial de Avaliação possui pelo método comparativo direto de mercado **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.**

Conforme cálculos demonstrados nos Anexos 2 e 3 do presente Laudo Pericial de Avaliação, obtemos o valor unitário saneado médio do m² do apartamento no local do imóvel avaliando, resultando em:

$$Vu = R\$ 4.701,62 / m^2$$

**(quatro mil, setecentos e um reais e sessenta e dois centavos
por metro quadrado)**

07. VALOR DO IMÓVEL

Conforme demonstrado no item anterior, o valor unitário médio resultou em R\$ 4.701,62/m².

Portanto, o valor total do imóvel avaliando é de:

$$Vt = R\$ 4.701,62/m^2 \times 30,47 m^2 = R\$ 143.258,36.$$

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

08. CONCLUSÃO

Conforme os critérios utilizados e cálculos apresentados no presente Laudo Pericial de Avaliação, o valor do imóvel avaliando, situado a Rua Hércules Florence, nº 38, 7º andar, aptº nº 72, Edifício Cristina Bacell, São Paulo, SP, é de:

R\$ 143.000,00

(cento e quarenta e três mil reais)

(Arredondado pelos limites da norma)

Data Base: DEZEMBRO / 2018

09. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01: Vista frontal do Condomínio Edifício Verdelar onde se localiza o imóvel avaliando.



FOTO 02: Vista da entrada e da portaria do térreo do Condomínio Edifício Cristina Bacell.

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia



FOTO 03: Vista da porta de entrada do imóvel avaliando no hall do 7º andar, cujo acesso se dá por elevador até o 6º andar e, por escada até o entre o 6º e 7º andar.



FOTO 04: Vista interna do corredor de entrada do imóvel avaliando.



FOTO 05: Vista interna da cozinha do imóvel avaliando.



FOTO 06: Outra vista interna da cozinha do imóvel avaliando.



FOTO 07: Vista da sala / dormitório do imóvel avaliando.



FOTO 08: Outra vista da sala / dormitório do imóvel avaliando.


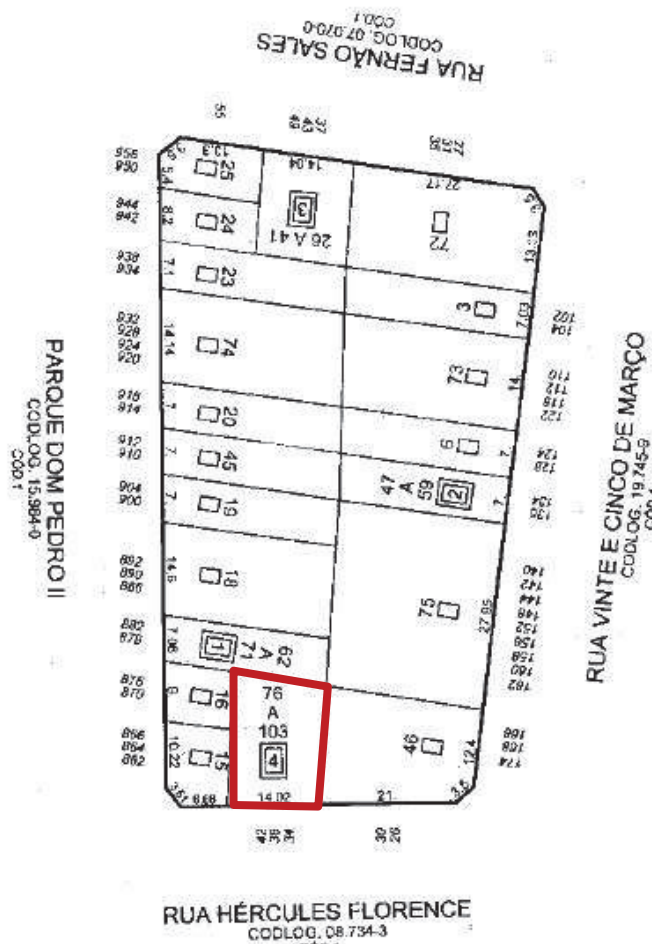


FOTO 09: Vista do banheiro do imóvel avaliando.



FOTO 10: Vista da escada de acesso do 6º andar para o 7º andar.

10. DOCUMENTOS UTILIZADOS PARA ANÁLISE

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|---|-----|---|-----|--------------|--|------------|------|----------------------|----------|-----------|----------|
| Quadra "3" Base Cartográfica - DIMAP2 Pasta de Loteamento N° 62 |  <p>SITUAÇÃO SI/ESCALA</p> | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">S</td> <td style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">002</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">Q</td> <td style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">071</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; font-weight: bold;">ATUALIZAÇÕES</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 10px;">EXPEDIENTE</td> <td style="text-align: center; font-size: 10px;">DATA</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 10px;">PA. 2012-0.250.748-0</td> <td style="text-align: center; font-size: 10px;">26/06/13</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 10px;">REDESENHO</td> <td style="text-align: center; font-size: 10px;">04/12/15</td> </tr> </table> | S | 002 | Q | 071 | ATUALIZAÇÕES | | EXPEDIENTE | DATA | PA. 2012-0.250.748-0 | 26/06/13 | REDESENHO | 04/12/15 |
| S | 002 | | | | | | | | | | | | | |
| Q | 071 | | | | | | | | | | | | | |
| ATUALIZAÇÕES | | | | | | | | | | | | | | |
| EXPEDIENTE | DATA | | | | | | | | | | | | | |
| PA. 2012-0.250.748-0 | 26/06/13 | | | | | | | | | | | | | |
| REDESENHO | 04/12/15 | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |

DOCUMENTO 01: Planta Cadastral da Municipalidade: setor 2, quadra 71, lote (aptº) 103.

CARLOS HENRIQUE HARDTEngenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

| | | | |
|---|-----------|---|--------|
|  PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA | | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018 | |
| Cadastro do Imóvel: 002.071.0103-5 | | | |
| Local do Imóvel: R HERCULES FLORENCE, 38 - APTO 72 SE COND. CRIST. BACELLI CEP 01015-060 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana | | | |
| Endereço para entrega da notificação: R HERCULES FLORENCE, 38 - APTO 72 SE COND. CRIST. BACELLI CEP 01015-060 | | | |
| Contribuinte(s): CPF 104.439.418-82 OMAR MUSTAFA ECHEIME | | | |
| Dados cadastrais do terreno: | | | |
| Área incorporada (m²): | 273 | Testada (m): | 14,02 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0197 |
| Área total (m²): | 273 | | |
| Dados cadastrais da construção: | | | |
| Área construída (m²): | 40 | Padrão da construção: | 2-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 252 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido: | 1980 | | |
| Valores de m² (R\$): | | | |
| - de terreno: | 2.935,00 | | |
| - da construção: | 2.067,00 | | |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): | | | |
| - da área incorporada: | 24.617,00 | | |
| - da área não incorporada: | 0,00 | | |
| - da construção: | 48.782,00 | | |
| Base de cálculo do IPTU: | 73.399,00 | | |
|  | | | |
| Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018. | | | |
| Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/03/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/ | | | |

DOCUMENTO 02: Certidão de Dados Cadastrais do imóvel avaliando fornecida pela Municipalidade.

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

| | | |
|--|---------------|--|
| LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11.349-8 | 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo |
| matricula | ficha | |
| 182.969 | 01 | São Paulo, 15 de agosto de 2012. |
| <p>IMÓVEL: APARTAMENTO TIPO nº 72, localizado no 7º pavimento do CONDOMÍNIO CRISTINA BACELLI, situado na Rua Hércules Florence nº 38 (entrada principal), no 1º Subdistrito – Sé, possui a área privativa de 30,470m², a área comum de 8,626m², perfazendo a área total de 39,096m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,019660, e a área total edificada de 36,186m². O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 272,97m².</p> <p>CONTRIBUINTE: 002.071.0014-4 (maior área).</p> <p>PROPRIETÁRIA: RETROFIT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 13.431.593/0001-92, com sede nesta Capital, na Rua Guarani nº 344, sala 14, Bom Retiro.</p> <p>REGISTROS ANTERIORES: R.14, feito em 08 de fevereiro de 2012, R.17 (especificação), e, R.45 (atribuição), feitos em 15 de agosto de 2012, na Matrícula nº 10.440, deste Registro. <i>(Matricula Aberta de Ofício)</i>.</p> <p> Carla Sottano C. dos Santos Substituta de Oficial</p> | | |

DOCUMENTO 03: Matrícula do Registro de Imóveis do imóvel avaliando.

CARLOS HENRIQUE HARDTEngenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

11. ENCERRAMENTO

Consta do presente Laudo Pericial 18 (dezoito) folhas, digitadas de um só lado, sendo todas assinadas digitalmente.

São Paulo, 10 de dezembro de 2018.

**CARLOS HENRIQUE HARDT**Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Membro Titular do IBAPE-SP
(assinatura digital)

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

Anexo 1

RELAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

| PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO | | | | | | | | | | | | | 10/12/18 | | |
|---------------------------------|------------------------|--------|-----------|------------------|------------|------------|------|-------------------|---------------|----------|-------|-------------------|---------------|----------------------|------------|
| Elemento | Local | Bairro | Cidade | Contato | Telefone | Preço R\$ | Ff | Área Privativa m² | Vagas Garagem | IF | Grupo | Padrão Acabamento | Coef. De R8-N | Valor do Apartamento | Vut R\$/m² |
| 01 | Rua Quirino de Andrade | Centro | São Paulo | CB Imóveis | 3584-7999 | 260.000,00 | 0,90 | 30,00 | 1 | 1.837,00 | Apte | médio | 1,9260 | 234.000,00 | 7.800,00 |
| 02 | Rua Álvaro de Carvalho | Centro | São Paulo | Marcelo | 98209-6565 | 190.000,00 | 0,90 | 36,00 | 0 | 1.533,00 | Apte | médio | 1,9260 | 171.000,00 | 4.750,00 |
| 03 | Rua 24 de Maio, 276 | Centro | São Paulo | Rob Imóveis | 94033-5564 | 165.000,00 | 0,90 | 35,00 | 0 | 1.905,00 | Apte | médio | 1,9260 | 148.500,00 | 4.242,86 |
| 04 | Av. Prestes Maia | Centro | São Paulo | Angélica | 95858-4434 | 75.000,00 | 0,90 | 37,00 | 0 | 1.631,00 | Apte | médio | 1,9260 | 67.500,00 | 1.824,32 |
| 05 | Rua Álvaro de Carvalho | Centro | São Paulo | Fênix Real State | 97745-9999 | 280.900,00 | 0,90 | 35,00 | 1 | 1.533,00 | Apte | superior | 2,4060 | 252.810,00 | 7.223,14 |
| 06 | Rua João Adolfo | Centro | São Paulo | Consult Imóveis | 94081-5415 | 175.000,00 | 0,90 | 35,00 | 0 | 1.501,00 | Apte | médio | 1,9260 | 157.500,00 | 4.500,00 |
| 07 | Av. São João | Centro | São Paulo | Mirante Imóv. | 2971-7963 | 295.000,00 | 0,90 | 51,00 | 0 | 1.627,00 | Apte | médio | 1,9260 | 265.500,00 | 5.205,88 |
| 08 | Praça Carlos Gomes | Centro | São Paulo | Mirante Imóv. | 2971-7963 | 236.000,00 | 0,90 | 31,00 | 0 | 935,00 | Apte | médio | 1,9260 | 212.400,00 | 6.851,61 |
| 09 | Praça Carlos Gomes | Centro | São Paulo | CB Imóveis | 3584-7999 | 280.000,00 | 0,90 | 34,00 | 0 | 935,00 | Apte | médio | 1,9260 | 252.000,00 | 7.411,76 |
| 10 | Rua 25 de Março | Centro | São Paulo | Incoplan Imóv. | 3159-4910 | 210.000,00 | 0,90 | 43,00 | 0 | 2.285,00 | Apte | médio | 1,9260 | 189.000,00 | 4.395,35 |
| 11 | Rua Riskallah Jorge | Centro | São Paulo | CB Imóveis | 3584-7999 | 175.000,00 | 0,90 | 37,00 | 0 | 1.629,00 | Apte | médio | 1,9260 | 157.500,00 | 4.256,76 |
| 12 | Rua Álvaro de Carvalho | Centro | São Paulo | CB Imóveis | 3584-7999 | 215.000,00 | 0,90 | 39,00 | 0 | 1.533,00 | Apte | médio | 1,9260 | 193.500,00 | 4.961,54 |

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

Anexo 2

CÁLCULO DA HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

| PLANILHA DE APLICAÇÃO DE FATORES | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|---|-------------|----------------|------------|--------|--------|----------------|-------------|----|------------------|----------------|-------------|-----------|------------------------------|------------------------|
| Dados dos Elementos | | | Fator Local | | | | Padrão | | | | Vagas de Garagem | | | | Unitário Final Homogeneizado | Fator Final Resultante |
| Elemento | Unitário deduzido do fator oferta | FI comparativo | FI | Varição R\$/m² | Vu1 R\$/m² | Fp | Fp | Varição R\$/m² | Vu2 R\$/m² | Fv | Fv | Varição R\$/m² | Vu3 R\$/m² | VU R\$/m² | | |
| 01 | 7.800,00 | 1.837,00 | 0,55 | -3.510,00 | 4.290,00 | 1,9260 | 1,00 | 0,00 | 7.800,00 | 1 | 0,90 | -780,00 | 7.020,00 | 7.020,00 | 0,90 | |
| 02 | 4.750,00 | 1.533,00 | 0,67 | -1.567,50 | 3.182,50 | 1,9260 | 1,00 | 0,00 | 4.750,00 | 0 | 1,00 | 0,00 | 4.750,00 | 4.750,00 | 1,00 | |
| 03 | 4.242,86 | 1.905,00 | 0,53 | -1.994,14 | 2.248,71 | 1,9260 | 1,00 | 0,00 | 4.242,86 | 0 | 1,00 | 0,00 | 4.242,86 | 4.242,86 | 1,00 | |
| 04 | 1.824,32 | 1.631,00 | 0,63 | -675,00 | 1.149,32 | 1,9260 | 1,00 | 0,00 | 1.824,32 | 0 | 1,00 | 0,00 | 1.824,32 | 1.824,32 | 1,00 | |
| 05 | 7.223,14 | 1.533,00 | 0,67 | -2.383,64 | 4.839,51 | 2,4060 | 0,80 | -1.444,63 | 5.778,51 | 1 | 0,90 | -722,31 | 6.500,83 | 5.056,20 | 0,70 | |
| 06 | 4.500,00 | 1.501,00 | 0,68 | -1.440,00 | 3.060,00 | 1,9260 | 1,00 | 0,00 | 4.500,00 | 0 | 1,00 | 0,00 | 4.500,00 | 4.500,00 | 1,00 | |
| 07 | 5.205,88 | 1.627,00 | 0,63 | -1.926,18 | 3.279,71 | 1,9260 | 1,00 | 0,00 | 5.205,88 | 0 | 1,00 | 0,00 | 5.205,88 | 5.205,88 | 1,00 | |
| 08 | 6.851,61 | 935,00 | 1,09 | 616,65 | 7.468,26 | 1,9260 | 1,00 | 0,00 | 6.851,61 | 0 | 1,00 | 0,00 | 6.851,61 | 6.851,61 | 1,00 | |
| 09 | 7.411,76 | 935,00 | 1,09 | 667,06 | 8.078,82 | 1,9260 | 1,00 | 0,00 | 7.411,76 | 0 | 1,00 | 0,00 | 7.411,76 | 7.411,76 | 1,00 | |
| 10 | 4.395,35 | 2.285,00 | 0,44 | -2.461,40 | 1.933,95 | 1,9260 | 1,00 | 0,00 | 4.395,35 | 0 | 1,00 | 0,00 | 4.395,35 | 4.395,35 | 1,00 | |
| 11 | 4.256,76 | 1.629,00 | 0,63 | -1.575,00 | 2.681,76 | 1,9260 | 1,00 | 0,00 | 4.256,76 | 0 | 1,00 | 0,00 | 4.256,76 | 4.256,76 | 1,00 | |
| 12 | 5.205,88 | 1.533,00 | 0,67 | -1.717,94 | 3.487,94 | 1,9260 | 1,00 | 0,00 | 5.205,88 | 0 | 1,00 | 0,00 | 5.205,88 | 5.205,88 | 1,00 | |
| Média | 5.305,63 | | | | 3.808,37 | | | | 5.185,25 | | | | 5.180,44 | 5.060,05 | Máx. / Min. | |
| Desvio | 1.728,90 | | | | 2.100,79 | | | | 1.630,75 | | | | 1.571,36 | 1.515,34 | 1,00 | |
| | 32,59% | | | | 55,16% | | | | 31,45% | | | | 30,33% | 29,95% | 0,70 | |
| | | | | | descartar | | | | considerado | | | | considerado | | | |
| Dados - Paradigma | | | | | | | | | | | | | | | | |
| IF | 1.028,00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Padrão | 1.9260 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vagas | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Limite Inferior - 30% : 3.542,04 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Limite Superior + 30% : 6.578,07 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Discrepantes : 4 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | MÉDIA : 5.060,05 | | | | | | | | | | | | | | |

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

Anexo 3

AVALIAÇÃO

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

| CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO | | | | | | | | | |
|---------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------|---------------------|-----------|--|--|
| Elemento nº | V. Unit (Vu/m²) | Média Aritmética | Pontos Servíveis | Elementos Descartáveis | | Elementos Servíveis | | Média Saneada | |
| | | | | (Xi < Li) | (Xi > Ls) | Li < Xi < Ls | nº | V. Unit. Básico | |
| 01 | 7.020,00 | MÉDIA ARITMÉTICA (M = TOTAL/N) | LIMITE INFERIOR (Li = 0,70 * M) | LIMITE SUPERIOR (Ls = 1,30 * M) | | 7.020,00 | FALSO | | |
| 02 | 4.750,00 | | | | | 4.750,00 | 1 | Desvio Padrão das Amostras Homogeneizadas = 1.515,34 | |
| 03 | 4.242,86 | | | | | 4.242,86 | 1 | | |
| 04 | 1.824,32 | | | | 1.824,32 | FALSO | | | |
| 05 | 5.056,20 | | | | | 5.056,20 | 1 | | |
| 06 | 4.500,00 | | | | | 4.500,00 | 1 | | |
| 07 | 5.205,88 | | | | | 5.205,88 | 1 | | |
| 08 | 6.851,61 | | | | | 6.851,61 | FALSO | | |
| 09 | 7.411,76 | | | | | 7.411,76 | FALSO | | |
| 10 | 4.395,35 | | | | | 4.395,35 | 1 | | Desvio Padrão das Amostras Servíveis Saneadas = 410,48 |
| 11 | 4.256,76 | | | | | 4.256,76 | 1 | | |
| 12 | 5.205,88 | | | | | 5.205,88 | 1 | | |
| 12 | 60.720,63 | 5.060,05 | 3.542,04 | 6.578,07 | 1.824,32 | 21.283,38 | 37.612,93 | | 8 |

med 5.060,05
desv 1.515,34
29,95%

med 4.701,62
desv 410,48
8,73%

Intervalo de Confiança:

| | | |
|-------------------------|---------------------|-------|
| n | 8 | 1,397 |
| n-1 | 7 | 1,145 |
| VU: | 4.701,62 | |
| desvio padrão: | 410,48 | |
| tn-1, α/2 | 1,145 | |
| tn-1, α/2 x (σ/√(n)) | 166,17 | |
| 1 cauda | 4% | |
| 2 caudas | 7% | |
| Amplitude de VU: | min 4.535,45 | |
| | max 4.867,79 | |

Grau de Precisão: < 30 % - GRAU DE PRECISÃO III

| | | |
|--------------|----------|----------|
| 01 | 7.800,00 | 7.020,00 |
| 02 | 4.750,00 | 4.750,00 |
| 03 | 4.242,86 | 4.242,86 |
| 04 | 1.824,32 | 1.824,32 |
| 05 | 7.223,14 | 5.056,20 |
| 06 | 4.500,00 | 4.500,00 |
| 07 | 5.205,88 | 5.205,88 |
| 08 | 6.851,61 | 6.851,61 |
| 09 | 7.411,76 | 7.411,76 |
| 10 | 4.395,35 | 4.395,35 |
| 11 | 4.256,76 | 4.256,76 |
| 12 | 5.205,88 | 5.205,88 |
| MÍN: | 1.824,32 | 1.824,32 |
| MÁX: | 7.800,00 | 7.411,76 |
| MÉDIA: | 5.305,63 | 5.060,05 |
| D. PADR.: | 1.728,90 | 1.515,34 |
| | - 30% | 3.542,04 |
| | + 30% | 6.578,07 |
| discrepante: | | 4 |



CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - TRATAMENTO POR FATORES | | | | | |
|--|--|--|---|---|-----------|
| Item | Descrição | Grau | | | Pontuação |
| | | 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 | 1 |
| 2 | Quantidade mínima de dados do mercado, efetivamente utilizados | 12 | 5 | 3 | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 1 |
| 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 | 2 |
| | | | | | 6 |

| ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO | | | |
|--|---|--|----------------------------|
| 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 |
| Pontuação | | 6 | |
| Enquadramento | | II | |