

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DA COMARCA DA CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO**

**AUTOS Nº 1104641-62.2013.8.26.0100/01**

**PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA**, arquiteta e urbanista, Perita Judicial, CAU A 53213-4, em atenção à solicitação de V. Ex.<sup>a</sup>, nomeada nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** promovida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DORINHA** em face de **BÁRBARA CRISTINA DA CONCEIÇÃO RIOS**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar à consideração de V. Ex.<sup>a</sup> as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

## **Laudo Judicial**

## RESUMO

A signatária conclui o valor de venda de mercado da unidade autônoma nº 33, localizada no 3º pavimento do **"EDIFÍCIO DORINHA"**, situado na Rua Fortaleza, nº 302, no bairro Bela Vista, no município de São Paulo – SP, registrada na matrícula nº 152.873, 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Fachada do **"EDIFÍCIO DORINHA"**, onde se localiza a unidade avaliada.



**VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 33**

**R\$ 195.540,00**

**(cento e noventa e cinco mil e quinhentos e quarenta reais)**

**Válido para novembro/2018**

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de venda de mercado do imóvel situado na Rua Fortaleza, nº 302, apartamento nº 33, localizado no 3º pavimento do **"EDIFÍCIO DORINHA"**, no bairro da Bela Vista no município de São Paulo – SP, válido para novembro de 2018.

Através do despacho de fl. 79, a signatária foi nomeada para realização da avaliação do referido imóvel.

As vistorias no imóvel foram realizadas nos dias 22 e 27 de novembro de 2018.

Para a realização da presente avaliação, foi considerado pela signatária o seguinte documento: Matrícula 152.873, 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (juntada às fls. 66-70 dos autos), referente ao apartamento de nº 33 e documentos fornecidos pela prefeitura de São Paulo/SP.

## 2. VISTORIA

### 2.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DA MICRO REGIÃO

#### 2.1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente avaliação, situa-se na Rua Fortaleza, nº 302, bairro Bela Vista, São Paulo – SP, na quadra completada pelas vias: Rua Treze de maio, Rua Conselheiro Carrão e Rua Rui Barbosa, conforme ilustra a reprodução a seguir:

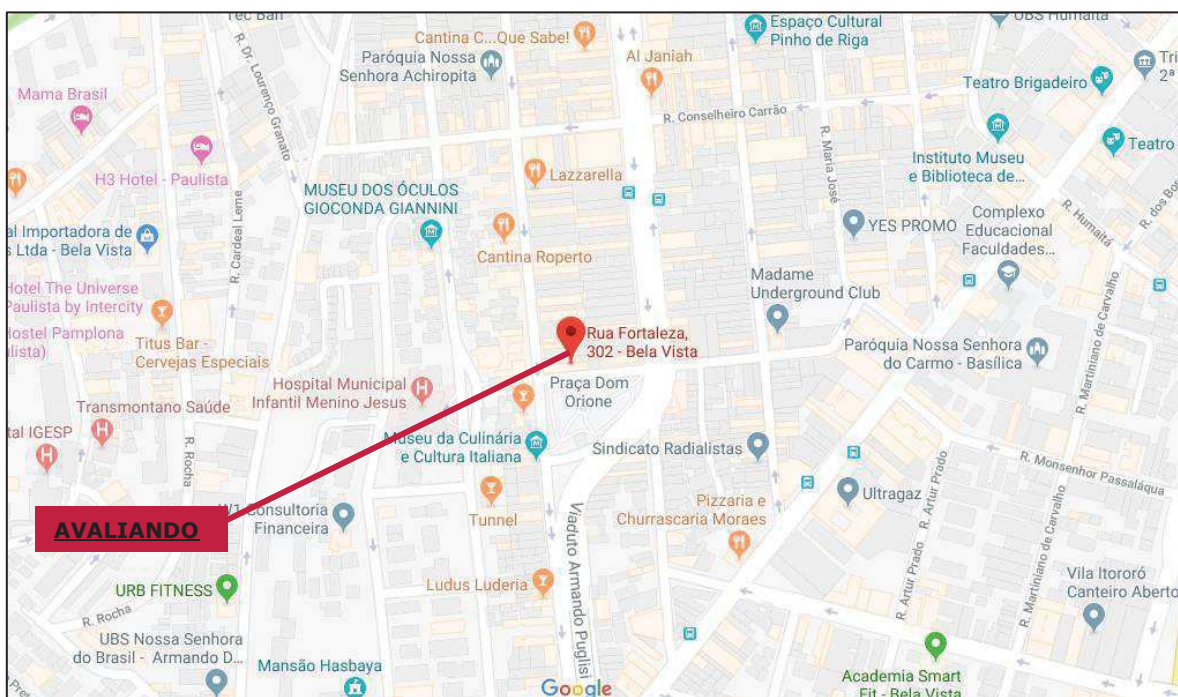


IMAGEM 01: Localização

# Arq. Pamella M. F. Ferreira Avaliações e Perícias de Engenharia

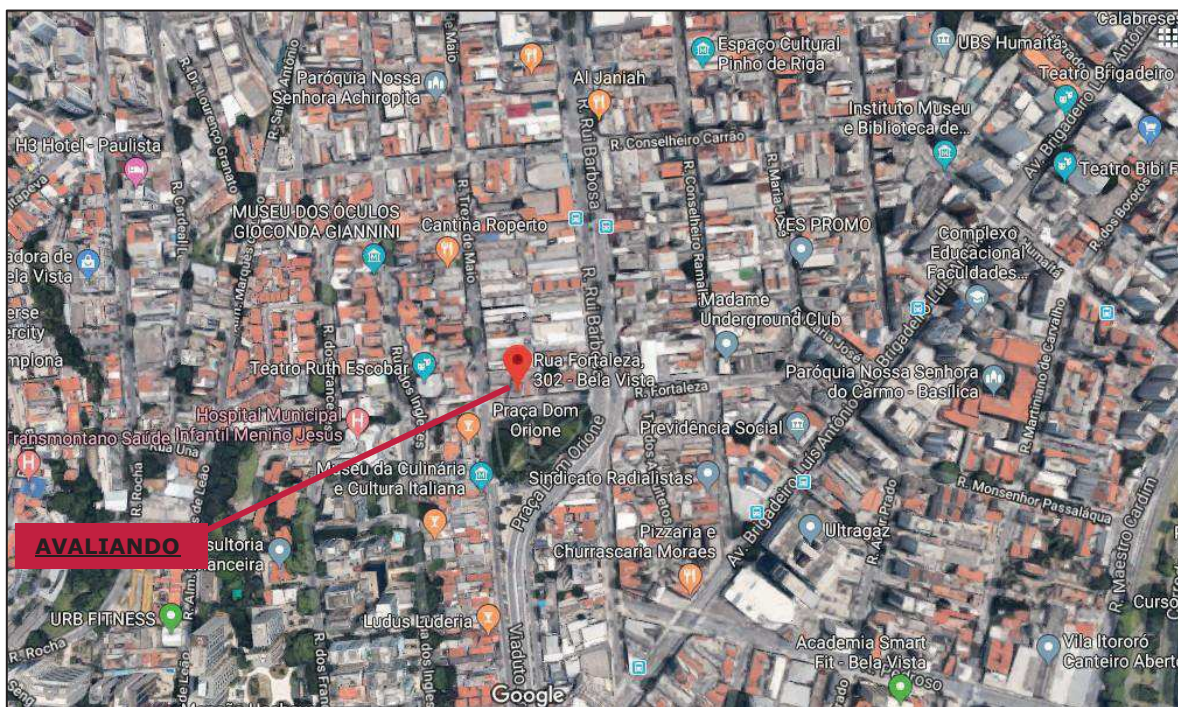


IMAGEM 02: Vista aérea



IMAGEM 03: Planta quadra extraída do site Geosampa. Setor: 009 Quadra:022

### 2.1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo – SP, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONEAMENTO: Zona de Eixo de Estruturação Urbana– ZEU

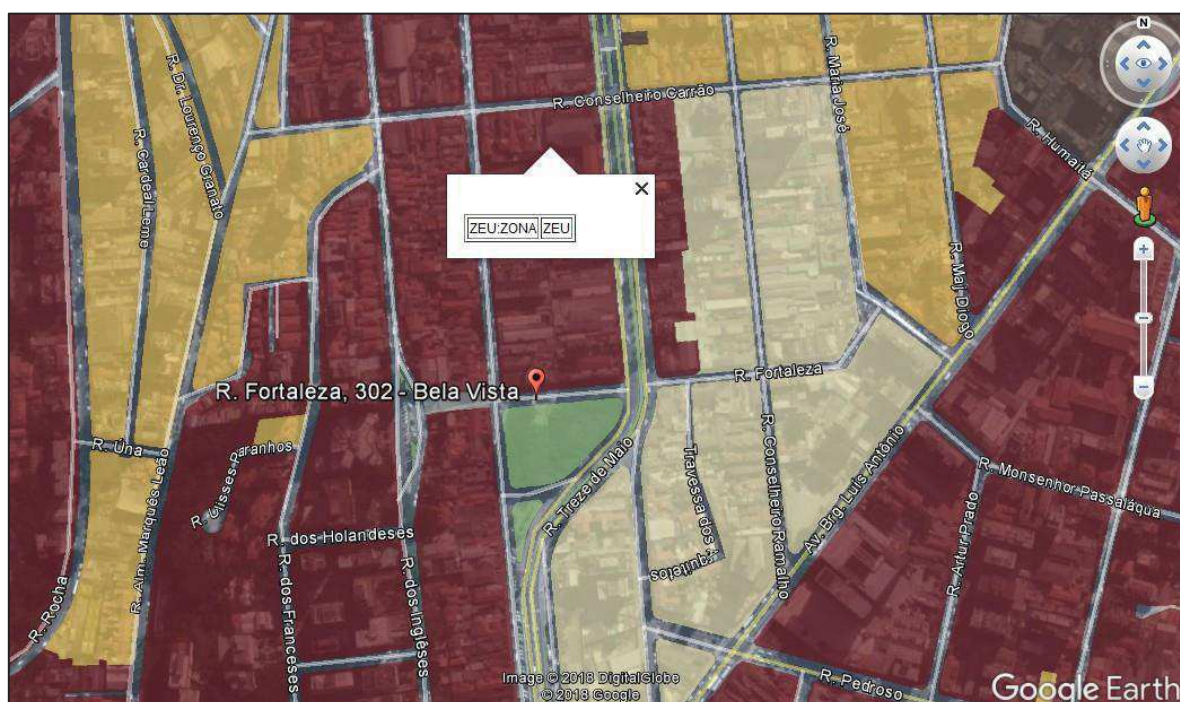



IMAGEM 04: Dados do zoneamento emitidos pela Prefeitura Municipal de  
São Paulo

O número do contribuinte nº009.022.0097-6 possibilitou realizar a consulta e obter informações no site da Prefeitura para verificação dos dados cadastrais do imóvel, bem como a parcela do terreno e da construção:



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FÁZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018**

Cadastro do Imóvel: 009.022.0097-6

**Local do Imóvel:**  
R FORTALEZA, 302 - A3 APTO 33C  
BELA VISTA - CEP 01325-010  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R FORTALEZA, 302 - A3 APTO 33C  
BELA VISTA - CEP 01325-010

**Contribuinte(s):**  
CPF 272.601.488-70      BARBARA CRISTINA DA CONCEICAO RIOS

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	285	Terçada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0421
Área total (m²):	285		

<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	61	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	190	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1965		

<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	2.579,00		
- da construção:	2.067,00		

<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	48.258,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	41.609,00		
Base de cálculo do IPTU:	89.867,00		

Reservado 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 006/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/02/2019, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 27/11/2018  
**Número do Documento:** 2.2018.002463461-6  
**Solicitante:** PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA (CPF 312.008.528-69)

IMAGEM 05: Certidão de dados Cadastrais do imóvel emitida pela Prefeitura de São Paulo

Arq. Pamella M. F. Ferreira  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Em consulta no site da Prefeitura de São Paulo pelo número do contribuinte do apartamento informado na matrícula nº 152.873, o imóvel se encontra em nome da Sra. **BARBARA CRISTINA DA CONCEIÇÃO RIOS**.

Dados de Integração Fechar painel

**SQL:009.022.0097**

Atributo	Valor
Nome do proprietário	BARBARA CRISTINA DA CONCEICAO RIOS
Setor	009
Quadra	022
Lote	0097
Situação	ATIVO
Dígito SQL	6
Condomínio	01
Nome do Logradouro	R FORTALEZA
Número da Porta	302
Tipo de Uso	Apartamento em condomínio (exige fração ideal)
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	285
Área construída	61

1 de 1

IMAGEM 06: IPTU emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo – SP

prefeitura.sp.gov.br PREFEITURA DE SÃO PAULO

**Consulta Valor Venal de Referência**

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)     \*  Data

SQL	Valor	Endereço
009.022.0097.6	139.490,00	R FORTALEZA, 00302 A3 APTO 33C BELA VISTA 01325-010

Copyright | SIGRC | PREFEITURA DE SÃO PAULO

IMAGEM 07: Valor venal emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo – SP



### 2.1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: rede de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, correios, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

### 2.1.4 ATRIBUTOS DO LOCAL

Trata-se de zona mista, possuindo infraestrutura completa, com concentração de população de renda média e alta.

Na região constatou-se a predominância de prédios residenciais, cujos padrões construtivos são médio, superior e alto, na sua maioria antigos (acima de 30 anos).

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, restaurantes, imobiliárias, postos de serviços, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, dentre outros, localizados nos logradouros adjacentes.

## 2.2 DO EDIFÍCIO

Cabe ao apartamento a área de fração ideal de 4,207% da área total do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

Sobre o terreno descrito anteriormente, encontra-se erigido um condomínio residencial, denominado "**DORINHA**", composto por 01

(uma) torre, e por 8 (oito) pavimentos: 01 (um) térreo e 7 (sete) pavimentos superiores, com 03 (três) apartamentos por andar.

O Edifício "**DORINHA**" é constituído por 01 (uma) portaria, não possui área de lazer e garagem de veículos. O prédio é servido de portão automático, interfone e encontra-se recuado do alinhamento da via pública.

No andar térreo estão localizados: hall social/entrada e elevadores social e de serviços, extintores, hidrante, escadaria com porta – corta fogo e caixas de passagem.

Nos andares superiores estão localizados: hall de elevadores (social e de serviços), extintores, hidrante, compartimento do registro de caixa de passagem (TV a cabo), caixa de passagem (telefone e interfone), luz de emergência e escadaria com porta corta – fogo.

O edifício possui 03 (três) apartamentos por andar, sendo servidos por 02 (dois) elevadores da marca OIWA, com capacidade máxima de 6 (seis) pessoas ou 450 (quatrocentos e cinquenta) kg, sendo um social e um de serviço equipados com câmera de monitoramento e interfone.

### 2.3 DA UNIDADE AVALIANDA

Preliminarmente, a signatária deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria a ser realizada no local.

A Perita, com o intuito de coletar todos os subsídios necessários na elaboração de seu laudo, realizou 02 (duas) diligências ao imóvel.

A primeira diligência foi agendada com o condomínio para o dia 22.11.18, às 10:00 hs. A vistoria não foi autorizada pelo esposo da executada.

A segunda diligência foi novamente agendada e realizada no dia 27.11.18, às 10:00hs. A vistoria interna no apartamento foi acompanhada pelo esposo da executada.

Com base na vistoria interna realizada no imóvel em **27.11.18** e no condomínio e nas informações verificadas no local, o imóvel em questão pode classificar-se no padrão "1.3.3 - Apartamento Padrão Médio (com elevador) – limite médio", cuja idade é de 53 (cinquenta e três) anos, enquadrando - se na referência F (necessitando de reparos simples a importantes) de estado de conservação que, de acordo com o Quadro A, do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" – 2002 do IBAPE/SP, é "Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As

instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de piso e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telha de cobertura.

Na vistoria do apartamento nº 33 foi possível verificar que o imóvel é composto internamente pelas seguintes dependências: 01 (uma) área de serviços, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) sala de jantar/estar, 01 (um) corredor de circulação, 01 (um) banheiro social, encerrando a área real total de 60,81m<sup>2</sup>, sendo 49,94 m<sup>2</sup> de área privativa ou útil e 10,87m<sup>2</sup> de área comum.

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

#### **COZINHA**

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestidas com azulejos e pintura;

FORRO: placas de gesso, com pintura látex;

CAIXILHOS: ferro, com vidros, do tipo basculante;

PORTA: madeira pintada.

#### **ÁREA DE SERVIÇOS**

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestidas com azulejos e pintura;

FORRO: placas de gesso, com pintura látex;

CAIXILHOS: ferro, com vidros, do tipo basculante;

PORTA: não há.

### **SALA DE ESTAR/ SALA DE JANTAR**

PISO: taco;

PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: ferro, com vidros tipo correr (estilo balcão);

PORTA: madeira pintada.

### **CORREDOR DE CIRCULAÇÃO**

PISO: taco;

PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: não há;

PORTA: Não há.

### **BANHEIRO SOCIAL**

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestidas com azulejos até o teto;

FORRO: placas de gesso, com pintura látex;

CAIXILHOS: ferro, com vidros do tipo basculante;

PORTA: madeira pintada.

### **DORMITÓRIO – I**

PISO: taco;

PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: ferro, com vidros do tipo correr (estilo balcão);

PORTA: madeira pintada.

### 3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR - 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2002/2006”.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos semelhantes, constituindo-se em método básico.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida, a priori, a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor

original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, verificar-se que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de localização e fatores de padrão construtivo e depreciação.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo do Imóvel
- Dimensões
- Padrão Construtivo
- Idade
- Estado de conservação

Para a aplicação do Método Comparativo Direto, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

- **Fator Oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso do imóvel já ter sido vendido, não haverá o referido desconto.
- **Fator Padrão Construtivo:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2.002 / 2.006". Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO", adotando-se o valor unitário igual a 1,926 (com elevador).



Arq. Pamella M. F. Ferreira  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Grupo	Padrão		Intervalo de Valores		
			Mínimo	Médio	Máximo
<b>1.1 – Barraco</b>	1.1.1 – Padrão Rústico		0,060	<b>0,090</b>	0,120
	1.1.2 – Padrão Simples		0,132	<b>0,156</b>	0,180
<b>1.2 – Casa</b>	1.2.1 – Padrão Rústico		0,360	<b>0,420</b>	0,480
	1.2.2 – Padrão Proletário		0,492	<b>0,576</b>	0,660
	1.2.3 – Padrão Econômico		0,672	<b>0,786</b>	0,900
	1.2.4 – Padrão Simples		0,912	<b>1,056</b>	1,200
	1.2.5 – Padrão Médio		1,212	<b>1,386</b>	1,560
	1.2.6 – Padrão Superior		1,572	<b>1,776</b>	1,980
	1.2.7 – Padrão Fino		1,992	<b>2,436</b>	2,880
	1.2.8 – Padrão Luxo		<b>Acima de 2,890</b>		
<b>1.3 – Apartamento</b>	1.3.1 – Padrão Econômico		0,600	<b>0,810</b>	1,020
	1.3.2 – Padrão Simples	Sem Elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
		Com Elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
	1.3.3 – Padrão Médio	Sem Elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
		Com Elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
	1.3.4 – Padrão Superior	Sem Elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
		Com Elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
	1.3.5 – Padrão Fino		2,652	<b>3,066</b>	3,480
1.3.6 – Padrão Luxo		<b>Acima de 3,490</b>			
<b>2.1 – Escritório</b>	2.1.1 – Padrão Econômico		0,600	<b>0,780</b>	0,960
	2.1.2 – Padrão Simples	Sem Elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
		Com Elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
	2.1.3 – Padrão Médio	Sem Elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
		Com Elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
	2.1.4 – Padrão Superior	Sem Elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
		Com Elevador	2,052	<b>2,286</b>	2,520
2.1.6 – Padrão Luxo		<b>Acima de 3,610</b>			
<b>2.2 – Galpão</b>	2.2.1 – Padrão Econômico		0,240	<b>0,360</b>	0,480
	2.2.2 – Padrão Simples		0,492	<b>0,726</b>	0,960
	2.2.3 – Padrão Médio		0,972	<b>1,326</b>	1,680
	2.2.4 – Padrão Superior		<b>Acima de 1,690</b>		
<b>3.1 – Cobertura</b>	3.1.1 – Padrão Simples		0,060	<b>0,120</b>	0,180
	3.1.2 – Padrão Médio		0,192	<b>0,246</b>	0,300
	3.1.3 – Padrão Superior		0,312	<b>0,456</b>	0,600

- **Fator Depreciação (Idade real da construção e estado de conservação):** O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

O coeficiente de depreciação (Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação) é obtido através da seguinte equação:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

**R** = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

**K** = Coeficiente de Ross/Heidecke;

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO
A	Novo
B	Entre Novo e Regular
C	Regular
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples
E	Necessitando de Reparos Simples
<b>F</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples a Importantes</b>
G	Necessitando de Reparos Importantes
H	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor
I	Edificação sem Valor

Arq. Pamella M. F. Ferreira  
Avaliações e Perícias de Engenharia

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção;

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior;

Idade em %	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
11	0,939	0,936	0,915	0,863	0,769	0,627	0,445	0,233
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
13	0,927	0,924	0,903	0,852	0,759	0,619	0,439	0,230
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
15	0,914	0,911	0,891	0,840	0,749	0,611	0,433	0,227
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
17	0,901	0,898	0,878	0,828	0,738	0,602	0,427	0,224
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
19	0,887	0,884	0,865	0,815	0,727	0,593	0,421	0,220
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
21	0,873	0,870	0,851	0,803	0,715	0,583	0,414	0,217

Arq. Pamella M. F. Ferreira  
Avaliações e Perícias de Engenharia

22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
23	0,859	0,856	0,837	0,789	0,703	0,574	0,407	0,213
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
25	0,844	0,841	0,823	0,776	0,691	0,564	0,400	0,209
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
27	0,829	0,826	0,808	0,762	0,679	0,554	0,393	0,206
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
29	0,813	0,810	0,793	0,747	0,666	0,543	0,386	0,202
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
31	0,797	0,794	0,777	0,733	0,653	0,533	0,378	0,198
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
33	0,781	0,778	0,761	0,718	0,639	0,522	0,370	0,194
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
35	0,764	0,762	0,745	0,702	0,626	0,510	0,362	0,190
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
37	0,747	0,744	0,728	0,686	0,612	0,499	0,354	0,185
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
39	0,729	0,727	0,711	0,670	0,597	0,487	0,346	0,181
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
41	0,711	0,709	0,693	0,654	0,583	0,475	0,337	0,177
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
43	0,693	0,691	0,675	0,637	0,568	0,463	0,329	0,172
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
45	0,674	0,672	0,657	0,619	0,552	0,450	0,320	0,167
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
47	0,655	0,653	0,638	0,602	0,536	0,438	0,311	0,163
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
49	0,635	0,633	0,619	0,584	0,520	0,425	0,301	0,158
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
51	0,615	0,613	0,600	0,565	0,504	0,411	0,292	0,153
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
53	0,595	0,593	0,580	0,547	0,487	0,397	0,282	0,148
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
55	0,574	0,572	0,559	0,528	0,470	0,383	0,272	0,143
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
57	0,553	0,551	0,539	0,508	0,453	0,369	0,262	0,137
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
59	0,531	0,529	0,518	0,488	0,435	0,355	0,252	0,132
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
61	0,509	0,507	0,496	0,468	0,417	0,340	0,241	0,126
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123

Arq. Pamella M. F. Ferreira  
Avaliações e Perícias de Engenharia

63	0,487	0,485	0,474	0,448	0,399	0,325	0,231	0,121
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
65	0,464	0,463	0,452	0,427	0,380	0,310	0,220	0,115
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
67	0,441	0,439	0,430	0,405	0,361	0,294	0,209	0,109
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
69	0,417	0,416	0,407	0,383	0,342	0,279	0,198	0,103
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
71	0,393	0,392	0,383	0,361	0,322	0,263	0,186	0,097
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
73	0,369	0,368	0,359	0,339	0,302	0,246	0,175	0,091
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
75	0,344	0,343	0,335	0,316	0,282	0,230	0,163	0,085
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
77	0,319	0,318	0,311	0,293	0,261	0,213	0,151	0,079
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
79	0,293	0,292	0,286	0,269	0,240	0,196	0,139	0,073
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
81	0,267	0,266	0,260	0,245	0,219	0,179	0,127	0,066
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
83	0,241	0,240	0,234	0,221	0,197	0,161	0,114	0,060
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
85	0,214	0,213	0,208	0,197	0,175	0,143	0,102	0,053
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
87	0,187	0,186	0,182	0,172	0,153	0,125	0,089	0,047
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	<b>0,115</b>	0,082	0,043
89	0,159	0,159	0,155	0,146	0,131	0,106	0,076	0,040
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
91	0,131	0,131	0,128	0,120	0,108	0,088	0,062	0,033
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
93	0,103	0,102	0,100	0,094	0,084	0,069	0,049	0,026
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
95	0,074	0,074	0,072	0,068	0,060	0,050	0,035	0,019
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
97	0,045	0,045	0,044	0,041	0,036	0,030	0,021	0,011
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
99	0,015	0,015	0,015	0,014	0,012	0,010	0,007	0,004
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- **Fator Transposição:** Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local do imóvel, serão utilizados índices determinados e aferidos no local.

## 4. AVALIAÇÃO

### 4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A tabela a seguir mostra o resumo dos valores obtidos após a homogeneização e saneamento das amostras coletadas, cujas informações detalhadas estão inseridas no anexo do presente laudo, utilizados para a determinação do Valor Unitário Médio, em função dos fatores acima mencionados e a situação paradigma (avaliando) da unidade:

#### **Paradigma (avaliando) – apartamento nº 33:**

Área privativa total = 49,94m<sup>2</sup>

Padrão Construtivo = 1.3.3 – Apartamento Padrão Médio (com elevador) - Limite Médio

Idade = 53 anos

Conservação = Necessitando de reparos simples a importantes (F)

Andar = 3º andar

Índice Fiscal = R\$ 2.158,00

#### **Resumo dos elementos coletados após a homogeneização e saneamento**

Elementos	Valor Unitário
<b>1</b>	<b>R\$ 4.313,54/m<sup>2</sup></b>
<b>2</b>	<b>R\$ 3.946,64/m<sup>2</sup></b>
<b>3</b>	<b>R\$ 2.974,59/m<sup>2</sup></b>

<b>4</b>	<b>R\$ 3.149,57/m<sup>2</sup></b>
<b>5</b>	<b>R\$ 3.731,03 /m<sup>2</sup></b>
<b>6</b>	<b>R\$ 4.468,98/m<sup>2</sup></b>
<b>7</b>	<b>R\$ 4.824,16 /m<sup>2</sup></b>

Número de elementos = 7

Média geral = R\$ 3.915,50/m<sup>2</sup>

Limite inferior (-30%) = R\$ 2.740,85/m<sup>2</sup>

Limite superior (+30%) = R\$ 5.090,15/m<sup>2</sup>

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, padrão construtivo, idade e conservação e vaga de garagem, obteve-se o seguinte valor unitário básico, conforme planilha de homogeneização, em anexo.

**Valor Unitário Médio**

**R\$ 3.915,50/m<sup>2</sup>**

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado, considerando os fatores provenientes da homogeneização temos, para novembro de 2018, um Valor de Mercado:

**VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 33**

**R\$ 195.540,00**

**(cento e noventa e cinco mil e quinhentos e quarenta reais)**

**Válido para novembro/2018**



## 4.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As especificações de uma avaliação estão relacionadas tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas.

Tanto o grau de precisão como o grau de fundamentação podem ser classificados em Grau III, Grau II e Grau I.

O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas.

O grau de fundamentação depende além das características do mercado e das amostras coletadas, do empenho do engenheiro avaliador.

Nas tabelas a seguir, serão demonstrados os graus de precisão e fundamentação atingidos neste laudo.

### 4.2.1 GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

#### 4.2.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	<b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	<b>5</b>	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	<b>0,50 a 2,00</b>	0,40 a 2,50 *a
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Graus		III	II	I
Pontos mínimos		10	<b>6</b>	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	<b>Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I</b>	Todos, no mínimo, no grau I

## 5. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação, o valor de venda de mercado válido para o imóvel situado na Rua Fortaleza, nº 302, apartamento nº 33, do Edifício "**DORINHA**" – bairro Bela Vista, São Paulo – SP, corresponde a:

**VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 33**

**R\$ 195.540,00**

**(cento e noventa e cinco mil e quinhentos e quarenta reais)**

**Válido para novembro/2018**

## 6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotografias a seguir ilustram as diligências realizadas no imóvel da Rua Fortaleza, e os aspectos gerais do condomínio e da unidade avaliada durante a vistoria:

### **Diligência realizada no 22.11.18**

FOTO 01: Vista da Rua Fortaleza, no trecho onde se situa o imóvel avaliando.

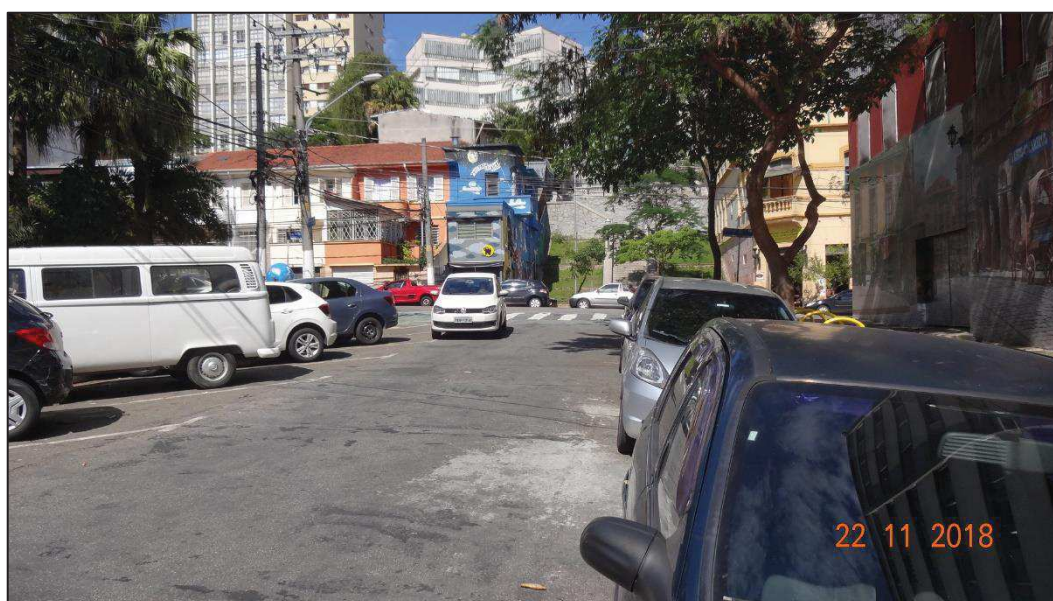


FOTO 02: Identificação do Edifício "**DORINHA**", onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua Fortaleza, nº 302.



FOTO 03: Vista da Fachada do Edifício **"DORINHA"**, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua Fortaleza.

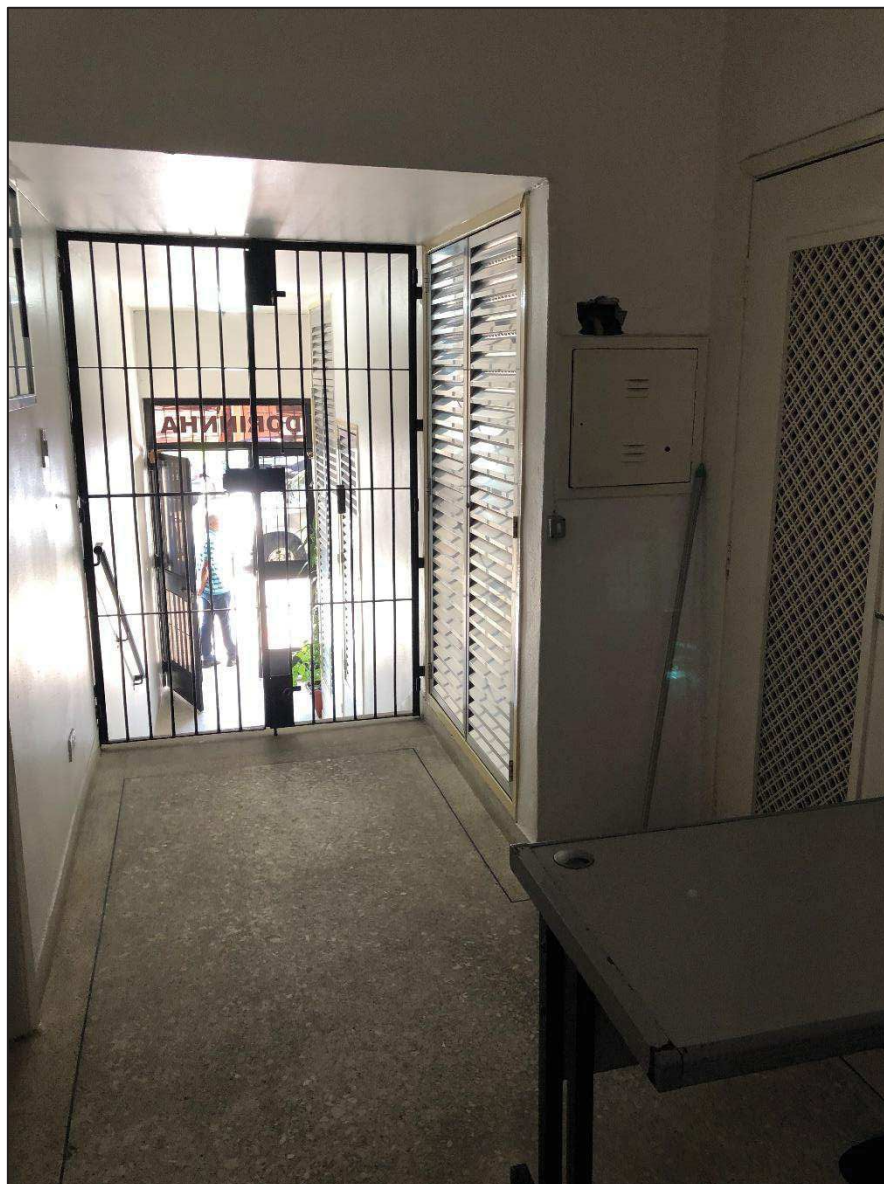


FOTO 04: Vista da Fachada do Edifício **"DORINHA"**, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua Fortaleza.



**Diligência realizada no 27.11.18**

FOTO 06: Vista do hall social do Edifício "DORINHA".





### Unidade Avalianda

FOTO 07: Vista do acesso a unidade nº 33 do Edifício "DORINHA".



FOTO 08: Vista da sala de estar/janta da unidade avalianda.



FOTO 09: Outra Vista da sala de estar/jantar da unidade avalianda.

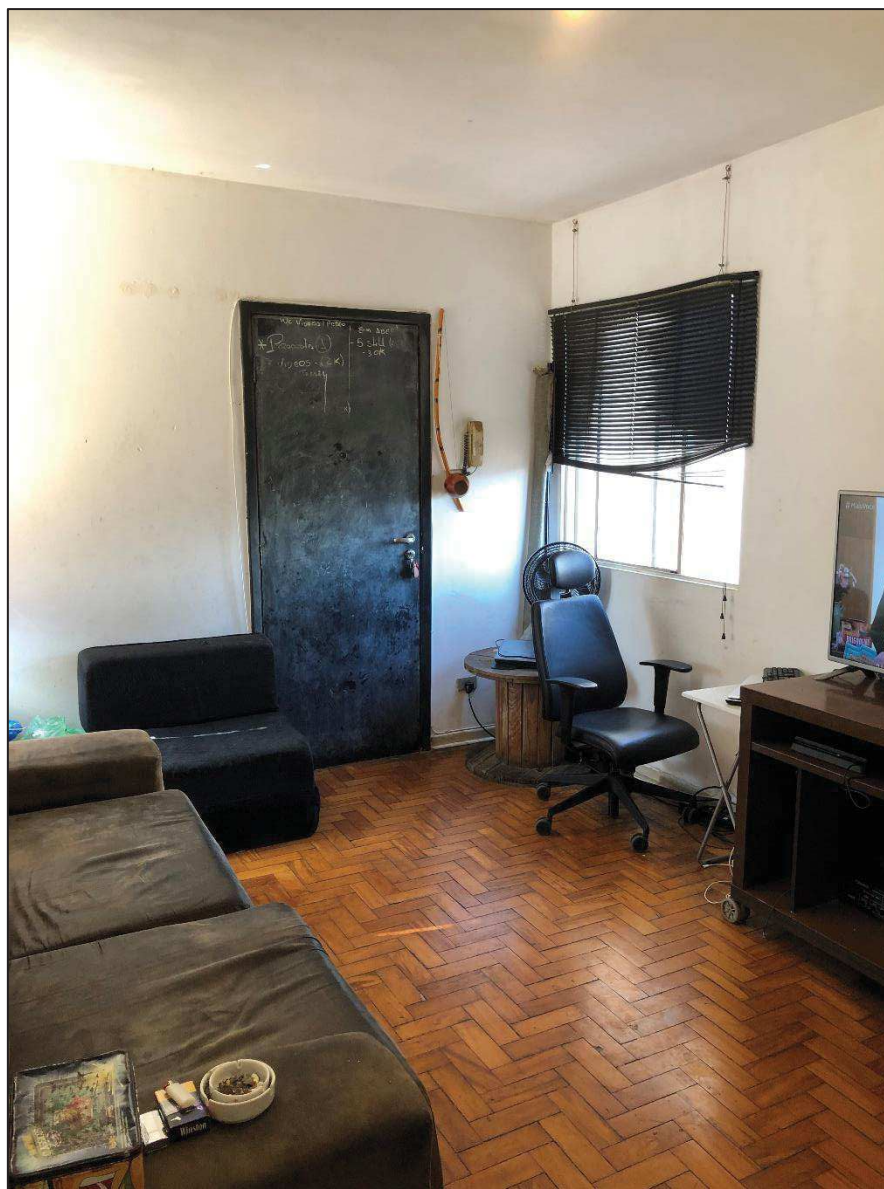


FOTO 10: Vista da cozinha da unidade avalianda.



FOTO 11: Vista da área de serviço da unidade avalianda.

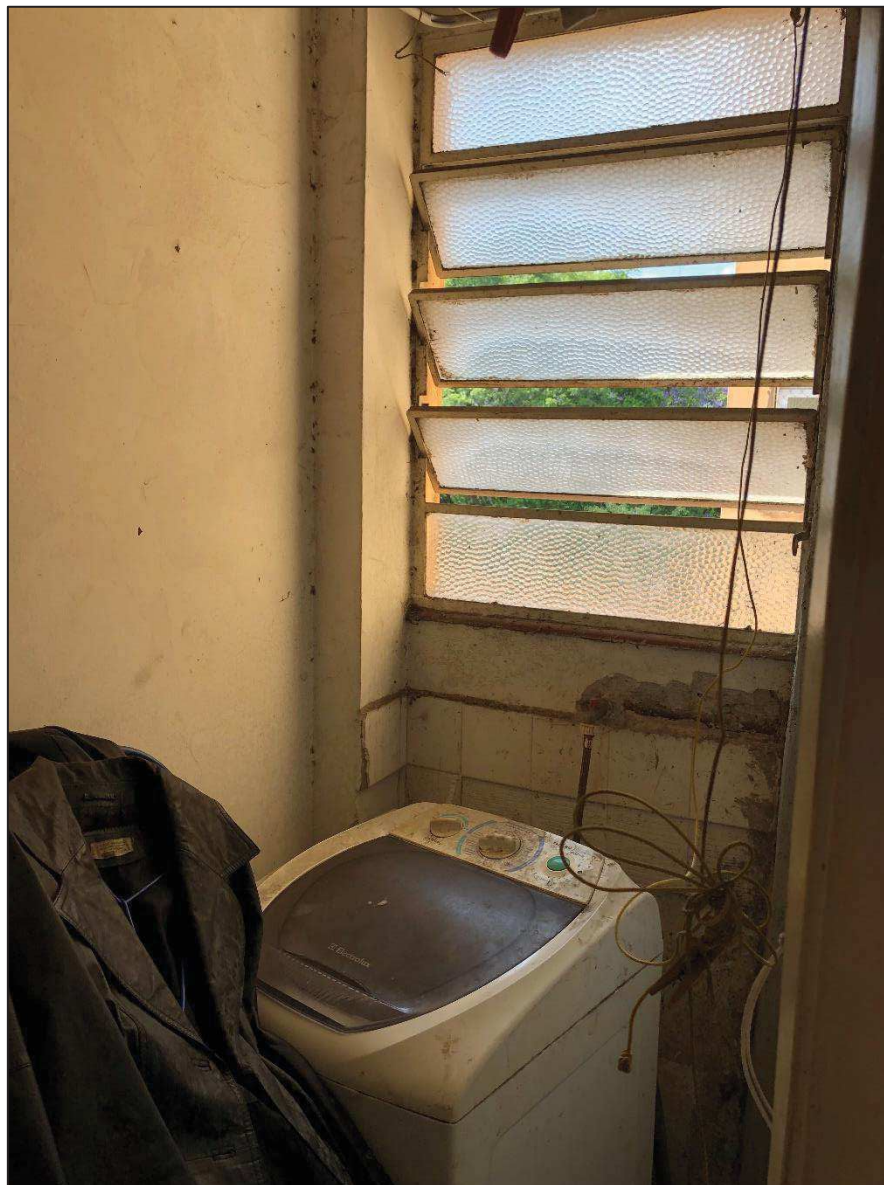
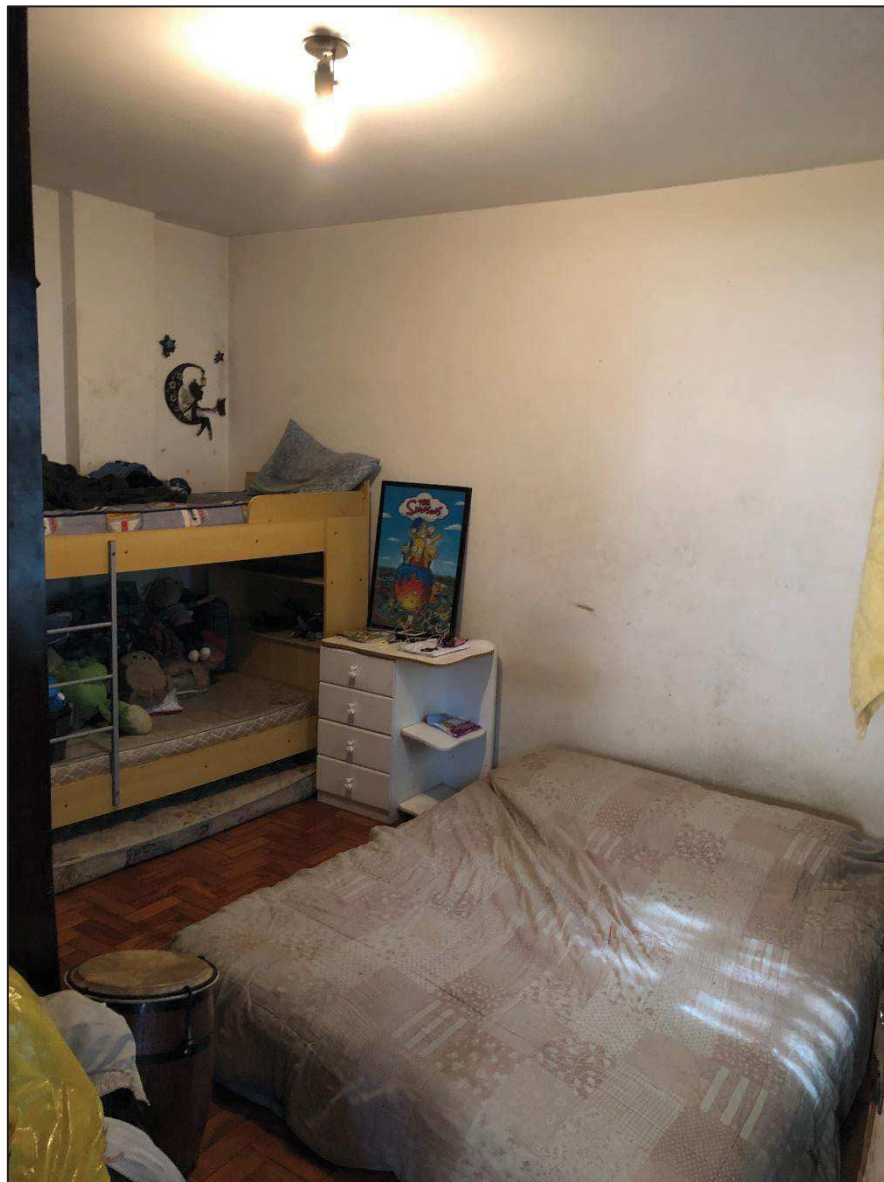


FOTO 12: Vista do banheiro social da unidade avalianda.



FOTO 13: Vista do dormitório da unidade avalianda.



## 7. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente **LAUDO**, que se compõe de 51 (cinquenta e uma) folhas impressas de um só lado, incluindo anexo, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada

ANEXO I – Pesquisa de mercado e apresentação dos resultados

São Paulo, 29 de novembro de 2018

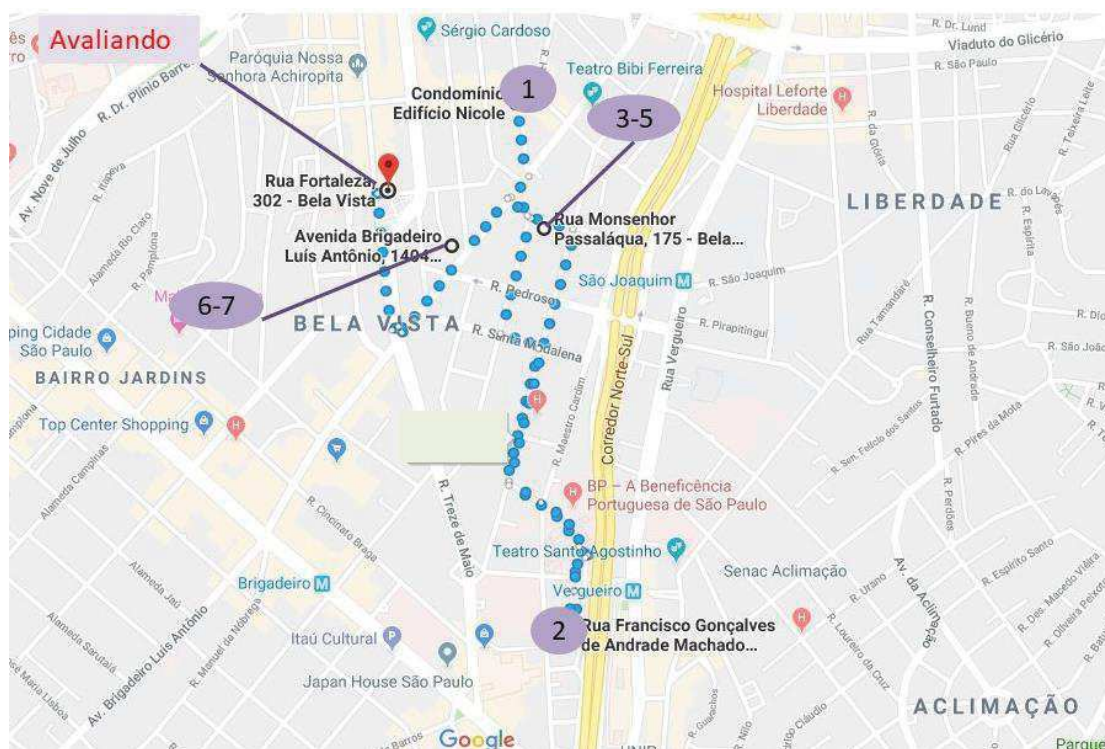


**PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA**  
**CAU A 53213-4**



## **ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

### Mapa de Comparativo dos Elementos



## Elementos – Homogeneização

<b>ELEMENTO</b>	1			<b>Código:</b>	AP0169		<b>Data:</b>	27/11/2018	
<b>Endereço:</b>	Rua Major Diogo, 750 - Condomínio NICOLE								
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo		<b>UF:</b>	SP			
<b>Fonte:</b>	Dizma Imóveis	<b>Contato:</b>	Carlos		<b>Telefone:</b>	11 - 9.7150-5010 / 4339-0670			
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador		<b>Limite</b>	<b>Médio</b>	<b>Estado de Conservação:</b>	Necessitando de Reparos simples	
<b>Área Privativa (m²):</b>	46,00	<b>Andar:</b>	6º		<b>Idade:</b>	50		anos	
<b>Índice Fiscal:</b>	2.082,00	<b>Sector:</b>	009	<b>Quadra:</b>	026	<b>Distância do avaliand</b>	0		
<b>Zoneamento:</b>				<b>Nº de vagas:</b>	0		<b>Status:</b>	Oferta	
<b>Preço de Venda:</b>	R\$270.000,00			<b>R\$/m²:</b>	5.869,57				
<b>Obs.:</b>	01 dormitório, cozinha, sala estar/jantar e área de serviço								

<b>ELEMENTO</b>	2			<b>Código:</b>	72145		<b>Data:</b>	27/11/2018	
<b>Endereço:</b>	Rua Francisco Gonçalves de Andrade Machado, 81 - Condomínio DOM SEBASTIANO								
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo		<b>UF:</b>	SP			
<b>Fonte:</b>	Seta Branca	<b>Contato:</b>	Ari		<b>Telefone:</b>	11 - 3666-2423 / 11 - 9.5447 - 7065			
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador		<b>Limite</b>	<b>Médio</b>	<b>Estado de Conservação:</b>	Entre Regular e necessitando de reparos simples	
<b>Área Privativa (m²):</b>	50,00	<b>Andar:</b>	7º		<b>Idade:</b>	45		anos	
<b>Índice Fiscal:</b>	3.831,00	<b>Sector:</b>	038	<b>Quadra:</b>	007	<b>Distância do avaliand</b>	0		
<b>Zoneamento:</b>				<b>Nº de vagas:</b>	0		<b>Status:</b>	Oferta	
<b>Preço de Venda:</b>	R\$340.000,00			<b>R\$/m²:</b>	6.800,00				
<b>Obs.:</b>	01 dormitório, cozinha, sala estar/jantar e área de serviço								

Arq. Pamella M. F. Ferreira  
Avaliações e Perícias de Engenharia

<b>ELEMENTO</b>	<b>3</b>			<b>Código:</b>	AP1449		<b>Data:</b>	27/11/2018	
<b>Endereço:</b>	Rua Monsenhor Passaláqua, 175								
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo		<b>UF:</b>	SP			
<b>Fonte:</b>	Carícia Saade	<b>Contato:</b>	Carícia		<b>Telefone:</b>	11 - 4117 - 4441 / 9.6468 - 6089			
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador		<b>Limite</b>	<b>Médio</b>	<b>Estado de Conservação:</b>	Necessitando de Reparos simples	
<b>Área Privativa (m²):</b>	63,00	<b>Andar:</b>	3ª		<b>Idade:</b>	50		anos	
<b>Índice Fiscal:</b>	2.982,00	<b>Setor:</b>	009		<b>Quadra:</b>	044		<b>Distância do avaliand</b>	0
<b>Zoneamento:</b>			<b>Nº de vagas:</b>	0		<b>Status:</b>	Oferta		
<b>Preço de Venda:</b>	R\$255.000,00			<b>R\$/m²:</b>	4.047,62				
<b>Obs.:</b>	01 dormitório, cozinha, sala estar/jantar e área de serviço								


<b>ELEMENTO</b>	<b>4</b>			<b>Código:</b>	OD10227		<b>Data:</b>	27/11/2018	
<b>Endereço:</b>	Rua Monsenhor Passaláqua, 175								
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo		<b>UF:</b>	SP			
<b>Fonte:</b>	Open Door	<b>Contato:</b>	Larissa / Cleidi		<b>Telefone:</b>	11 - 2061 - 8534			
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador		<b>Limite</b>	<b>Médio</b>	<b>Estado de Conservação:</b>	Necessitando de Reparos simples	
<b>Área Privativa (m²):</b>	63,00	<b>Andar:</b>	5ª		<b>Idade:</b>	50		anos	
<b>Índice Fiscal:</b>	2.982,00	<b>Setor:</b>	009		<b>Quadra:</b>	044		<b>Distância do avaliand</b>	0
<b>Zoneamento:</b>			<b>Nº de vagas:</b>	0		<b>Status:</b>	Oferta		
<b>Preço de Venda:</b>	R\$270.000,00			<b>R\$/m²:</b>	4.285,71				
<b>Obs.:</b>	01 dormitório, cozinha, sala estar/jantar e área de serviço								

Arq. Pamella M. F. Ferreira  
Avaliações e Perícias de Engenharia

<b>ELEMENTO</b>	5			<b>Código:</b>	700596-26		<b>Data:</b>	27/11/2018	
<b>Endereço:</b>	Rua Monsenhor Passaláqua, 175								
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP				
<b>Fonte:</b>	M Baroni	<b>Contato:</b>	Lais - Cristiani	<b>Telefone:</b>	11 - 3884 - 3322 / 9.5784 - 3322 / 9.4443-1503				
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Necessitando de Reparos simples		
<b>Área Privativa (m²):</b>	65,00	<b>Andar:</b>	3º	<b>Idade:</b>	50		anos		
<b>Índice Fiscal:</b>	2.982,00	<b>Sector:</b>	009	<b>Quadra:</b>	044	<b>Distância do avaliand</b>	0		
<b>Zoneamento:</b>				<b>Nº de vagas:</b>	0		<b>Status:</b>	Oferta	
<b>Preço de Venda:</b>	R\$330.000,00			<b>R\$/m²:</b>	5.076,92				
<b>Obs.:</b>	01 dormitório, cozinha, sala estar/jantar e área de serviço								

<b>ELEMENTO</b>	6			<b>Código:</b>	568		<b>Data:</b>	27/11/2018	
<b>Endereço:</b>	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 1404								
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP				
<b>Fonte:</b>	Mateus Imóveis	<b>Contato:</b>	Zuleni / Mateus	<b>Telefone:</b>	11 - 3104 - 0043 / 9.8937-0105				
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Necessitando de Reparos simples		
<b>Área Privativa (m²):</b>	37,00	<b>Andar:</b>	2º	<b>Idade:</b>	50		anos		
<b>Índice Fiscal:</b>	3.298,00	<b>Sector:</b>	009	<b>Quadra:</b>	041	<b>Distância do avaliand</b>	0		
<b>Zoneamento:</b>				<b>Nº de vagas:</b>	0		<b>Status:</b>	Oferta	
<b>Preço de Venda:</b>	R\$225.000,00			<b>R\$/m²:</b>	6.081,08				
<b>Obs.:</b>	01 dormitório, cozinha, sala estar/jantar e área de serviço								

Arq. Pamella M. F. Ferreira  
Avaliações e Perícias de Engenharia

<b>ELEMENTO</b>	7		<b>Código:</b>	609		<b>Data:</b>	27/11/2018	
<b>Endereço:</b>	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 1404							
<b>Bairro:</b>	Bela Vista	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP			
<b>Fonte:</b>	Mateus Imóveis	<b>Contato:</b>	Zuleni / Mateus	<b>Telefone:</b>	11 - 3104 - 0043 / 9.8937-0105			
<b>Tipo:</b>	Apartamento/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Necessitando de Reparos simples	
<b>Área Privativa (m²):</b>	33,00	<b>Andar:</b>	8º	<b>Idade:</b>	50		anos	
<b>Índice Fiscal:</b>	3.298,00	<b>Sector:</b>	009	<b>Quadra:</b>	041	<b>Distância do avaliand</b>	0	
<b>Zoneamento:</b>				<b>Nº de vagas:</b>	0	<b>Status:</b>	Oferta	
<b>Preço de Venda:</b>	R\$200.000,00			<b>R\$/m²:</b>	6.060,61			
<b>Obs.:</b>	01 dormitório, cozinha, sala estar/jantar e área de serviço							

Arq. Pamella M. F. Ferreira  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## Fatores Utilizados na Homogeneização

Amostra	Endereço	Valor Pedido de Venda	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Índice Fiscal	Índice Padrão Construtivo	Coefficiente de Depreciação	Coefficiente de Andar	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta
Avaliando	Rua Fortaleza, nº 302 apto nº 33		49,94	2.158,00	1,926	0,2920	0,95			
1	Rua Major Diogo, 750 - Condomínio NICOLE	270.000,00	46,00	2.082,00	1,926	0,3576	1,00	5.869,57	0,90	5.282,61
2	alves de Andrade Machado, 81 - Condomínio	340.000,00	50,00	3.831,00	1,926	0,4528	1,10	6.800,00	0,90	6.120,00
3	Rua Monsenhor Passaláqua, 175	255.000,00	63,00	2.982,00	1,926	0,3576	0,95	4.047,62	0,90	3.642,86
4	Rua Monsenhor Passaláqua, 175	270.000,00	63,00	2.982,00	1,926	0,3576	1,00	4.285,71	0,90	3.857,14
5	Rua Monsenhor Passaláqua, 175	330.000,00	65,00	2.982,00	1,926	0,3576	0,95	5.076,92	0,90	4.569,23
6	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 1404	225.000,00	37,00	3.298,00	1,926	0,3576	0,90	6.081,08	0,90	5.472,97
7	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 1404	200.000,00	33,00	3.298,00	1,926	0,3576	0,95	6.060,61	0,90	5.454,55
<b>Média</b>								R\$ 5.460,22	R\$ 4.914,19	
<b>Desvio Padrão</b>								1.019,01	917,11	
<b>Coef. Variação</b>								18,66%	18,66%	





**Fator transposição, não passa na validação  
Nova homogeneização**

Fator Padrão Construtivo			Fator Depreciação			Fator Vaga			Fator x			Fator de Homogeneização (somatória)	Valor Unitário Homogeneizado	Valor Unitário Saneado
Fator Padrão Construtivo	Variação R\$/m <sup>2</sup>	Vu 2 - R\$/m <sup>2</sup>	Fator Depreciação	Varição R\$/m <sup>2</sup>	Vu 2 - R\$/m <sup>2</sup>	Fator Vaga	Varição R\$/m <sup>2</sup>	Vu 2 - R\$/m <sup>2</sup>	Fator Andar	Varição R\$/m <sup>2</sup>	Vu 2 - R\$/m <sup>2</sup>			
1,926			0,292											
1,000	0,00	5.282,61	0,817	-969,07	4.313,54	1,000	0,00	5.282,61	1,00	0,00	5.282,61	0,82	4.313,54	4.313,54
1,000	0,00	6.120,00	0,645	-2.173,36	3.946,64	1,000	0,00	6.120,00	1,00	0,00	6.120,00	0,64	3.946,64	3.946,64
1,000	0,00	3.642,86	0,817	-668,26	2.974,59	1,000	0,00	3.642,86	1,00	0,00	3.642,86	0,82	2.974,59	2.974,59
1,000	0,00	3.857,14	0,817	-707,57	3.149,57	1,000	0,00	3.857,14	1,00	0,00	3.857,14	0,82	3.149,57	3.149,57
1,000	0,00	4.569,23	0,817	-838,20	3.731,03	1,000	0,00	4.569,23	1,00	0,00	4.569,23	0,82	3.731,03	3.731,03
1,000	0,00	5.472,97	0,817	-1.003,99	4.468,98	1,000	0,00	5.472,97	1,00	0,00	5.472,97	0,82	4.468,98	4.468,98
1,000	0,00	5.454,55	0,884	-630,38	4.824,16	1,000	0,00	5.454,55	1,00	0,00	5.454,55	0,88	4.824,16	4.824,16
		R\$ 4.914,19			R\$ 3.915,50			R\$ 4.914,19			R\$ 4.914,19	Média =	R\$ 3.915,50	R\$ 3.915,50
		917,11			682,813			917,112			917,112		682,813	682,813
		18,66%			17,44%			18,66%			18,66%		17,44%	17,44%

Arq. Pamella M. F. Ferreira  
Avaliações e Perícias de Engenharia

<b>HOMOGENEIZAÇÃO</b>	
Número de elementos:	7
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):	<b>3.915,50</b>
Limite superior (+30% ):	5.090,15
Limite inferior (-30% ):	2.740,85
Intervalo Proposto	30%
<b>SANEAMENTO</b>	
Nº de elementos após saneamento:	7
Unitário Médio Saneado (R\$/m <sup>2</sup> ):	<b>3.915,50</b>
Desvio Padrão:	682,81
Coeficiente (Desvio/Média):	17,44%
Distr. "t" Student:	1,44
Limite superior:	4.287,14
Limite inferior:	3.655,98
Amplitude do Intervalo de Confiança:	16,12%
<b>FORMAÇÃO DE VALORES</b>	
Unitário Médio (R\$/m <sup>2</sup> ):	3.915,50
Área privativa (m <sup>2</sup> ):	49,94
<b>VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL</b>	<b>195.540,00</b>

### Gráfico de Verificação dos Valores Estimados x Preços Observados

