

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
XI – PINHEIROS DA CAPITAL - SP**

**PROCESSO : Nº 1012946-32.2015.8.26.0011**  
**CARTÓRIO : 04º OFÍCIO**  
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PROPRIEDADE  
FIDUCIÁRIA**  
**REQUERENTE : BANCO BRADESCO S/A.**  
**REQUERIDO : J.B.O. TRANSPORTES E SERVIÇOS LTDA. EPP E  
OUTRO(S)**

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

**L A U D O**

**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL**

**Localização:** Apartamento nº. 34, no 03º andar, e sua vaga de garagem de nº. 08, atual vaga nº. 34, localizados no Condomínio Edifício Portal de São Francisco, situado à Avenida Dr. Martin Luther King, 2.550, Cidade São Francisco, Zona Oeste, no 13º Subdistrito - Butantã, no Município de São Paulo, SP.;

**Data da Avaliação:** Janeiro de 2.019

**Valor de mercado para venda:**

**V<sub>a</sub> = R\$ 339.000,00**  
**(trezentos e trinta e nove mil reais)**

**Valor de mercado da vaga para venda:**

**V<sub>vaga</sub> = R\$ 28.000,00**  
**(vinte e oito mil reais)**

**Ou, Valor do Apartamento (V<sub>a</sub>) + Valor de 01(um) vaga (V<sub>vaga</sub>)**

**(V<sub>a</sub>) + (V<sub>vaga</sub>) = 367.000,00**  
**(trezentos e sessenta e sete mil reais)**

## **CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

**CAPÍTULO III – VISTORIA**

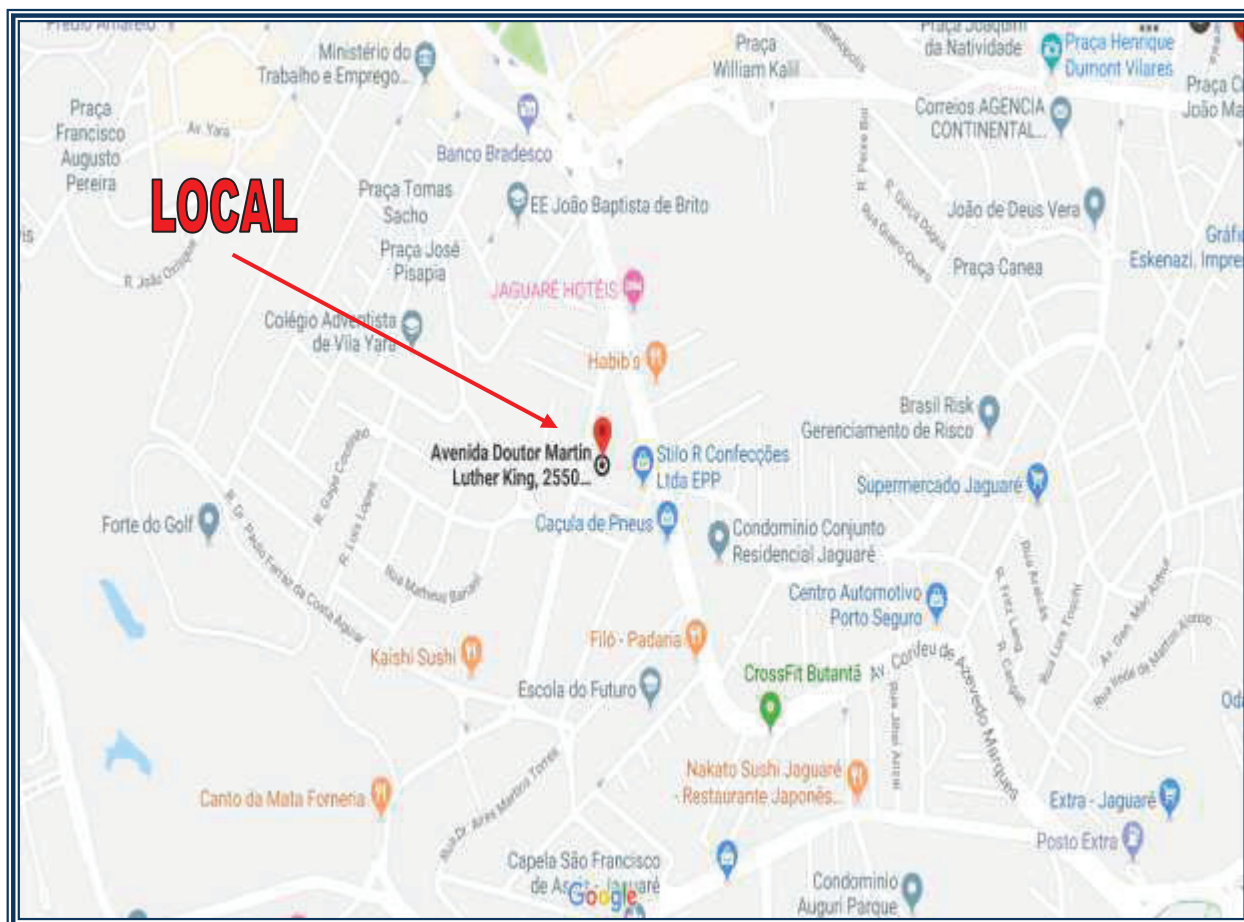
**1. Localização**

Apartamento nº. 34, no 03º andar, e sua vaga de garagem de nº. 08, atual vaga nº. 34, localizados no Condomínio Edifício Portal de São Francisco, situado à Avenida Dr. Martin Luther King, 2.550, Cidade São Francisco, Zona Oeste, no 13º Subdistrito - Butantã, no Município de São Paulo, SP.;

**2. Planta Genérica de Valores**

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 079, Quadra 669, e Índice Fiscal 900,00.

**3. Planta de localização**



#### 4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em BT – ZM 3b - Zona Mista de Média Densidade..

#### 5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando





**Vista da Avenida Doutor Martin Luther King, que lhe dá acesso.**

**6. Melhoramentos Públicos**

Todos os convencionais

**7. Topografia**

A topografia apresenta-se plana.

**8. Características do Solo**

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

**9. Fração Ideal do Terreno**

A fração ideal do terreno, conforme a Matricula nº 75.950 (fls.350) é de 2,5884 % e de sua respectiva vaga de garagem conforme a Matricula de nº 75.951 (fls.359) é de 0,2155%.

**10. Características do Prédio**

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pintura Látex
Pavimentos:	Térreo mais 09 (nove) andares.
Subsolos	01(um) subsolo.
Elevadores	02 (dois) elevadores, social e serviço
Apartamentos / andar:	4 (Quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone, circuito interno de câmeras de TV e grade de proteção.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, piscina e salão de jogos.

## 11. Características do apartamento

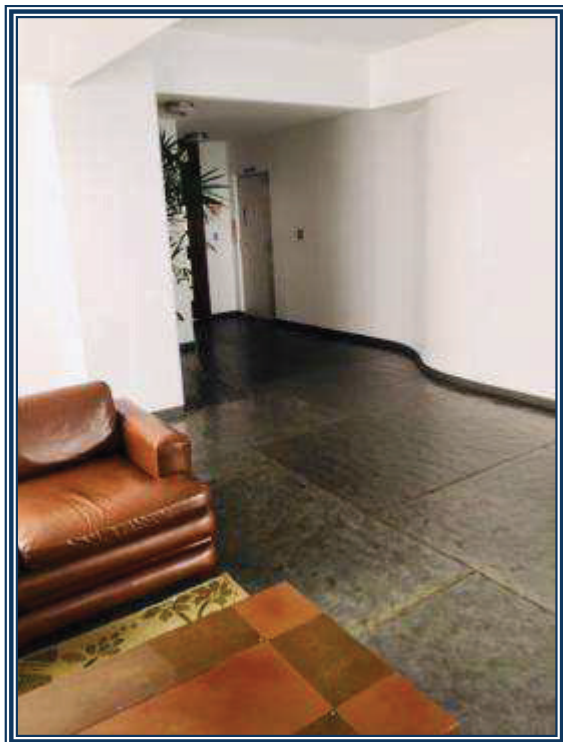
Piso:	Laminado de madeira / cerâmico		
Revestimento Interno:	Argamassa fina / Textura com pintura látex e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Vidro.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante em alumínio.		
Compartimentos	Sala de estar, sala de jantar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço , banheiro e dormitório funcionário.		
Vagas de garagem	01(um) vaga de nº 08, atual nº. 34.		
Idade Estimada:	33 (trinta e três) anos		
Estado da Edificação:	Regular (c)		
Área Construída do Apartamento:	Útil: 60,8200 m <sup>2</sup>	Comum: 58,4400 m <sup>2</sup>	Total: 119,2600 m <sup>2</sup>
Área Construída da Vaga nº 08 :	Útil: 9,9000 m <sup>2</sup>	Comum: 4,8700 m <sup>2</sup>	Total: 14,7700 m <sup>2</sup>

*Observações:*

1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula N<sup>o</sup>. 75.950 (fls.350).
2. Área útil da vaga de garagem é resultado de consulta à Matrícula N<sup>o</sup>. 75.951 (fls.359).



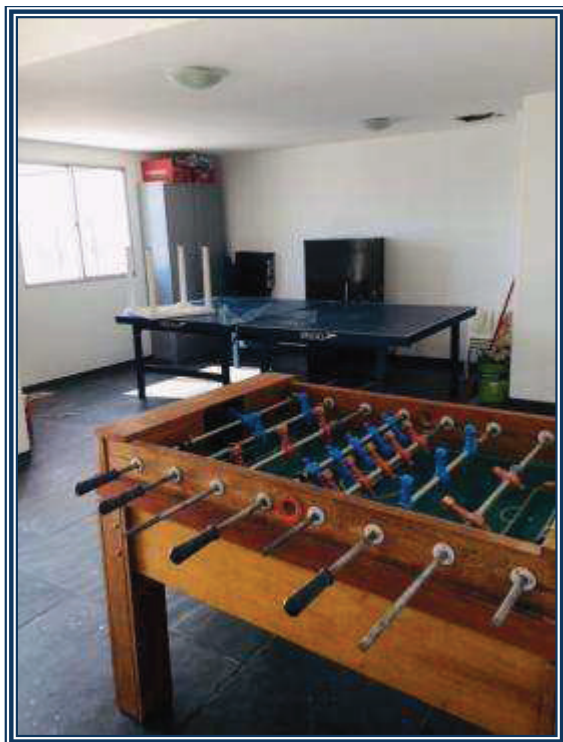
**12 - Ilustração fotográfica interna do Cond. Edif. Portal de São Francisco.**



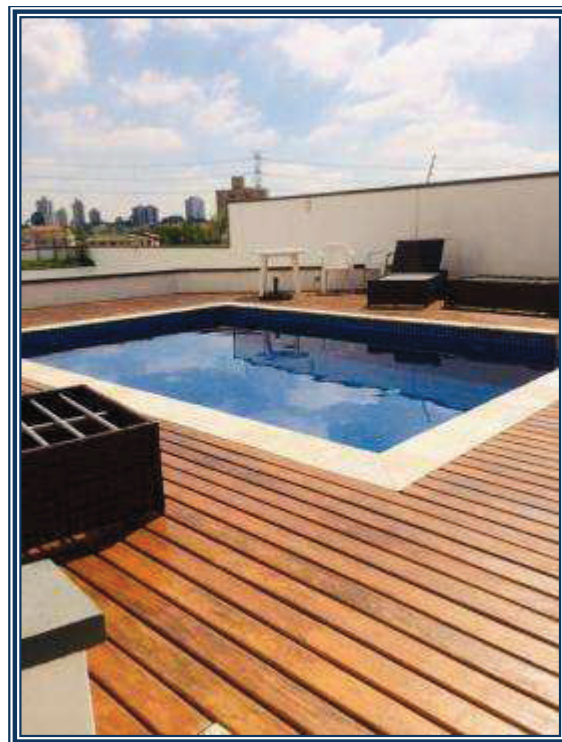
**Hall de entrada**



**Salão de festas**



**Salão de jogos**



**Piscina**

**12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade nº. 34**



**Terraço**



**Sala de Estar / Jantar**





**Dormitório I**



**Dormitório II**



**Banheiro**



**Cozinha**



**Área de serviço**



**Dormitório e banheiro de funcionário**





**Vaga nº. 08, atual nº. 34**



## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

**2. Valor Unitário Básico ( $V_u$ )**

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de janeiro de 2.019, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 5.567,32 / \text{m}^2$$

**3. Valor do Apartamento ( $V_a$ )**

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$A_c = \text{Área homogeneizada} - \text{Área útil m}^2 + \text{Vagas de garagem m}^2 / 2$$

$$A_c = 60,8200 \text{ m}^2 + 00,0000 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 60,8200 \text{ m}^2$$

$$V_a = 5.567,32 \times 60,8200 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 338.604,40$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 339.000,00$$

**(trezentos e trinta e nove mil reais)**

#### 4. Valor da vaga ( $V_{\text{vaga}}$ )

O valor da vaga ( $V_{\text{vaga}}$ ) é obtido na razão de 50% do  $V_u$ , conforme expressão a seguir.

$$V_{\text{vaga}} = (V_u / 2) \times \text{área útil da vaga para um veículo.}$$

$$V_{\text{vaga}} = (2.783,66) \times 9,9000 \text{ m}^2 \text{ conforme Matricula nº 75.951 (fls.359).}$$

$$V_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 27.558,23$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 28.000,00}$$

**(vinte e oito mil reais)**

Ou, Valor do Apartamento ( $V_a$ ) + Valor de 01(um) vaga ( $V_{\text{vaga}}$ )

$$\mathbf{(V_a) + (V_{\text{vagas}}) = 367.000,00}$$

**(trezentos e sessenta e sete mil reais)**

**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 17 (dezesete) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 24 de janeiro de 2.019.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

## **ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**



## CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

### 1. FATOR OFERTA ( $F_f$ )

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.005.**

### 2. FATOR LOCALIZAÇÃO ( $F_{local}$ )

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando ( $IF_a$ ) e no denominador, o do apartamento comparativo ( $IF_e$ ).

### 3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO ( $F_{irp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

### 4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO ( $F_{pcp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

### 5. FATOR ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

<b>Situação Paradigma</b>	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Superior com elevador (2,226)
Área útil homogeneizada:	60,8200m <sup>2</sup>
Nº de fatores utilizados:	04 (quatro)
Idade Estimada:	33 (trinta e três) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F <sub>oc</sub> :	0,663
Índice fiscal	900,00
Data-base	Janeiro de 2.019

## **ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**



GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

DADOS DA FICHA		1	
NÚMERO DA PESQUISA:	SAO PAULO - SP - 2019	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	18/01/2019
SETOR:	079	QUADRA:	669
INDICE DO LOCAL:	900,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO:	AV MARTIN LUTHER KING	NÚMERO:	2.388
COMP.:	XX AND APTO XX	BAIRRO:	CID SÃO FRANCISCO
CEP:	UF: SP	CIDADE:	SAO PAULO - SP
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:	c - regular	TAXA:	0,00
COEF. DEP. (k):	0,713	IDADE:	28 anos
FRAÇÃO:	0,00	VAGAS COB.:	2
VAGAS DESCOB.:	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	93,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	93,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS:	0	SUITES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
SUB-SOLOS:	0		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (RS):	650.000,00
VALOR LOCAÇÃO (RS):	0,00	IMOBILIÁRIA:	GOLF ADM E PART - 1928
CONTATO:	CORRETOR	TELEFONE:	(11)-36823670
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2			
ÁREA HOMOGENEIZADA = 83,0000 + 20,00 / 2 = 93,0000			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-465,82	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	6.290,32
		HOMOGENEIZAÇÃO:	5.824,50
		VARIAÇÃO:	0,9259





GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2019  
 SETOR : 079 QUADRA : 669 ÍNDICE DO LOCAL : 900,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO : AV MARTIN LUTHER KING NÚMERO : 2.414  
 COMP. : 03 AND APTO XX BAIRRO : CID SÃO FRANCISCO CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 139,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 139,00

**EDIFÍCIO**

 DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

 NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : BELLISSIMA MOVEIS - 6370  
 CONTATO : CORRETORA TELEFONE : (11)-37190020

**OBSERVAÇÃO:**

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 124,0000 + 30,00 / 2 = 139,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.467,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -490,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.976,78
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8901
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	





GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2019  
 SETOR : 079 QUADRA : 669 ÍNDICE DO LOCAL : 900,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO : AV MARTIN LUTHER KING NÚMERO : 2.550  
 COMP. : 05 AND APTO 52 BAIRRO : CID SÃO FRANCISCO CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M² : 1,00 TESTADA - (ct) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,647 IDADE : 33 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 65,82 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 65,82

**EDIFÍCIO**

 DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00  
 ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : NO LOCAL - PROP.

CONTATO : SR MARCELO

TELEFONE : (11)-975474862

**OBSERVAÇÃO:**

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 60,8200 + 10,00 / 2 = 65,8200

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.742,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.742,94
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2019  
 SETOR : 079 QUADRA : 669 ÍNDICE DO LOCAL : 900,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AV MARTIN LUTHER KING NÚMERO : 2.550  
 COMP. : 02 AND APTO 23 BAIRRO : CID SÃO FRANCISCO CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,647 IDADE : 33 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 65,82 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 65,82

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 395.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CSF IMOVEIS

CONTATO : SR ALY

TELEFONE : (11)-983555457

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 60,8200 + 10,00 / 2 = 65,8200

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.401,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.401,09
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/01/2019 às 21:21, sob o número WPIN197000058360. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012946-32.2015.8.26.0011 e código 87AD774.





GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2019  
 SETOR : 079 QUADRA : 669 ÍNDICE DO LOCAL : 900,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO : AV MARTIN LUTHER KING NÚMERO : 2.550  
 COMP. : 04 AND APTO 44 BAIRRO : CID SÃO FRANCISCO CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M² : 1,00 TESTADA - (ct) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,647 IDADE : 33 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 65,82 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 65,82

**EDIFÍCIO**

 DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00  
 ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

 NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : NO LOCAL - PROP  
 CONTATO : SR DOUGLAS TELEFONE : (11)-962919982

**OBSERVAÇÃO :**

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 60,8200 + 10,00 / 2 = 65,8200

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.195,99
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.195,99
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2019  
 SETOR : 079 QUADRA : 669 ÍNDICE DO LOCAL : 900,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AV MARTIN LUTHER KING NÚMERO : 2.550  
 COMP. : 02 AND APTO 22 BAIRRO : CID SÃO FRANCISCO CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,647 IDADE : 33 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 65,82 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 65,82

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : NO LOCAL - PROP.  
 CONTATO : SRA MARILDA TELEFONE : (11)-999756407

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 60,8200 + 10,00 / 2 = 65,8200

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.469,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.469,46
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/01/2019 às 21:21, sob o número WPIN197000058360. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012946-32.2015.8.26.0011 e código 87AD774.





GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 7**

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2019  
 SETOR : 079 QUADRA : 669 ÍNDICE DO LOCAL : 900,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO : AV MARTIN LUTHER KING NÚMERO : 2.588  
 COMP. : 05 AND APTO XX BAIRRO : CID SÃO FRANCISCO CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,725 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 68,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 68,00

**EDIFÍCIO**

 DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO./ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

 NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : CORRETOR AUTONOMO - 06d136  
 CONTATO : SR SILVA TELEFONE : (11)-987885976

**OBSERVAÇÃO:**

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 63,0000 + 10,00 / 2 = 68,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.955,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -512,62	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.443,27
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9139
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	





GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 8**

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2019  
 SETOR : 079 QUADRA : 671 ÍNDICE DO LOCAL : 889,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO : R DR AIRES MARTINS TORRES NÚMERO : 205  
 COMP. : 02 AND APTO XX BAIRRO : CID SÃO FRANCISCO CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 68,11 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 68,11

**EDIFÍCIO**

 DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : NO LOCAL - PROP

CONTATO : SRA DIOMAR

TELEFONE : (11)-37191717

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 63,1100 + 10,00 / 2 = 68,1100

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 14,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.681,99
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 197,95	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.894,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0373
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

## **ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

**DESCRIÇÃO:** BCO BRADESCO S/A X JBO TRANSP E SERV LTDA EPP E OUTRO      **DATA:** 23/01/2019  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9      **PARCELA DE BENEFITORIA:** 0,8  
**OBSERVAÇÃO:**

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	900,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 33 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AV MARTIN LUTHER KING ,2.386	6.290,32	5.824,50	0,9259
<input type="checkbox"/>	2 AV MARTIN LUTHER KING ,2.414	4.467,63	3.976,78	0,8901
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AV MARTIN LUTHER KING ,2.550	5.742,94	5.742,94	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AV MARTIN LUTHER KING ,2.550	5.401,09	5.401,09	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AV MARTIN LUTHER KING ,2.550	5.195,99	5.195,99	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 AV MARTIN LUTHER KING ,2.550	5.469,46	5.469,46	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 AV MARTIN LUTHER KING ,2.586	5.955,88	5.443,27	0,9139
<input checked="" type="checkbox"/>	8 R DR AURES MARTINS TORRES ,205	5.681,99	5.894,00	1,0373



GeoAvaliarProf

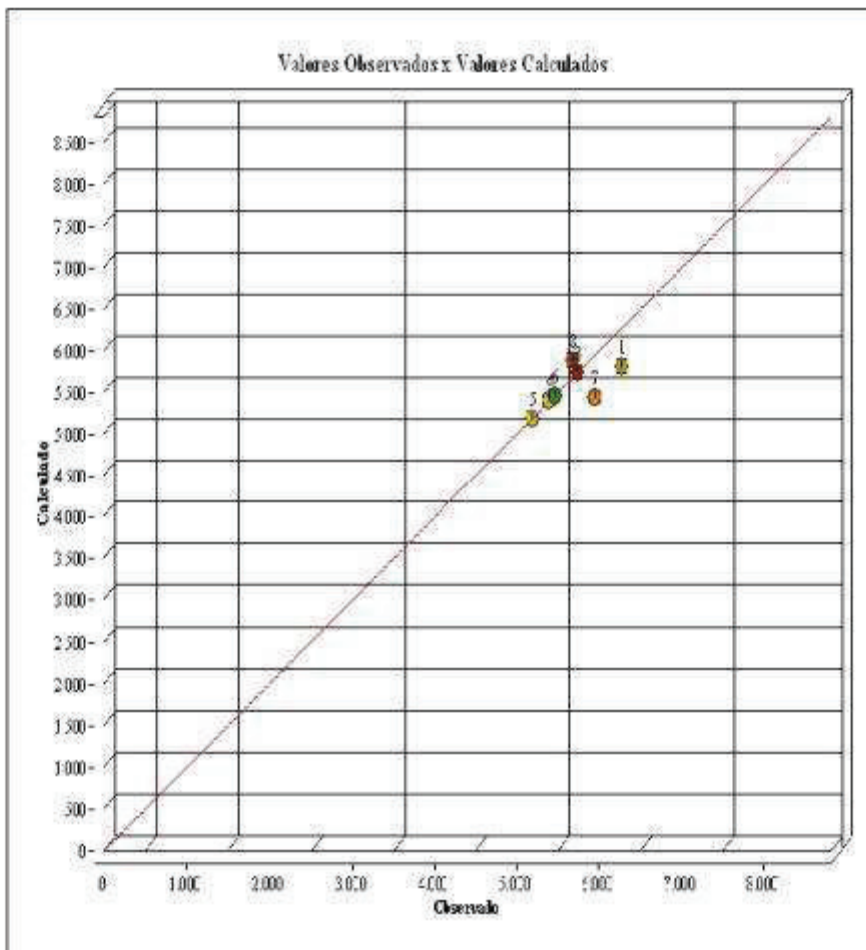
## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.290,32	5.824,50
2	4.467,63	3.976,78
3	5.742,94	5.742,94
4	5.401,09	5.401,09
5	5.195,99	5.195,99
6	5.469,46	5.469,46
7	5.955,88	5.443,27
8	5.681,99	5.894,00





GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : AV. MARTIN LUTHER KING 2.550-03 AND APTO 34 CID SÃO FRANCISCO SÃO Data : 23/01/2019  
 Cliente : 1012946-32.2015.8.26.0011  
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 60,82 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 5.576,81  
 Desvio Padrão : 367,17  
 - 30% : 3.973,77  
 + 30% : 7.379,85

Coefficiente de Variação : 6,4700

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 5.547,32  
 Desvio Padrão : 256,32  
 - 30% : 3.897,12  
 + 30% : 7.237,52

Coefficiente de Variação : 4,6000

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref a todos os caract. dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref a todos os caract. dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform. ref a todos os caract. dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.567,32

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.567,32000

VALOR TOTAL (R\$): 336.604,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.427,81

INTERVALO MÍNIMO : 5.427,82

INTERVALO MÁXIMO : 5.706,83

INTERVALO MÁXIMO : 5.706,82

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

**VALOR UNITÁRIO**

**Vu = R\$ 5.567,32**

**(cinco mil quinhentos e sessenta e sete reais e trinta e dois centavos)**