

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
FÓRUM REGIONAL DO BUTANTÃ**

**Processo nº 1004037-22.2016.8.26.0704**

**Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos de Cobrança de Condomínio, que CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI ajuíza em face de FABÍOLA CARLAN BUELTA E OUTRO, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel situado à **Rua Marechal Hastimphilo de Moura, n° 338, apto. 21A, Edifício Magnólia, Portal do Morumbi - São Paulo.**

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

## 2. IMÓVEL

O imóvel localizado na **Rua Marechal Hastimphilo de Moura, n° 338, apto. 21A, Edifício Magnólia, Portal do Morumbi,** possui as seguintes características:

Área útil = 140,5030 m<sup>2</sup>

Área comum = 31,0167 m<sup>2</sup>

Área comunitária = 6,0527 m<sup>2</sup>

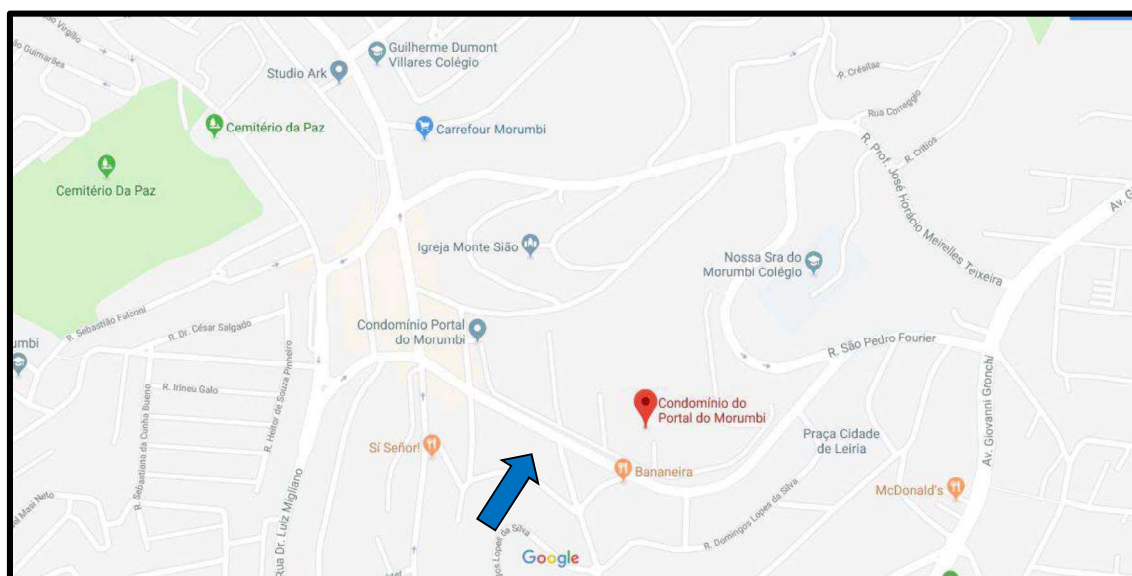
Área total = 177,5724 m<sup>2</sup>

Fração ideal no terreno = 0,0894010077%

Vaga de garagem = 1 vaga

Matrícula n° 6.535 do 18° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

**Figura 1:** Localização do Imóvel



**Figura 2:** Vista Aérea do Imóvel

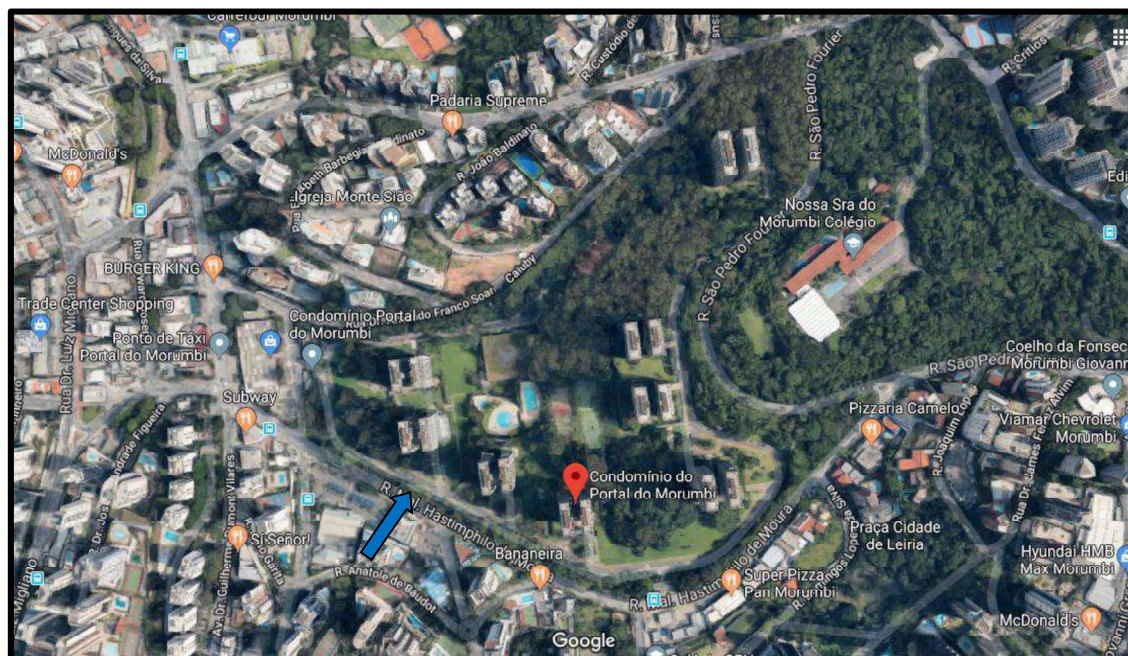




Figura 3: Vista aérea do condomínio Portal do Morumbi

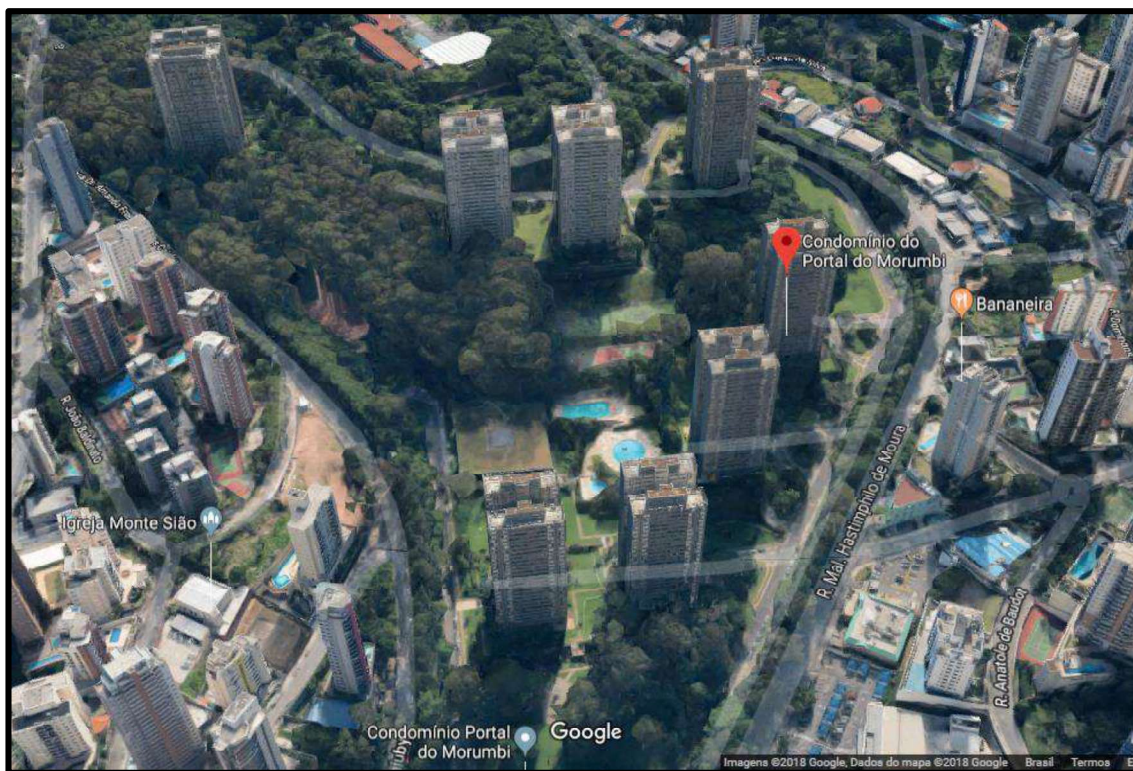
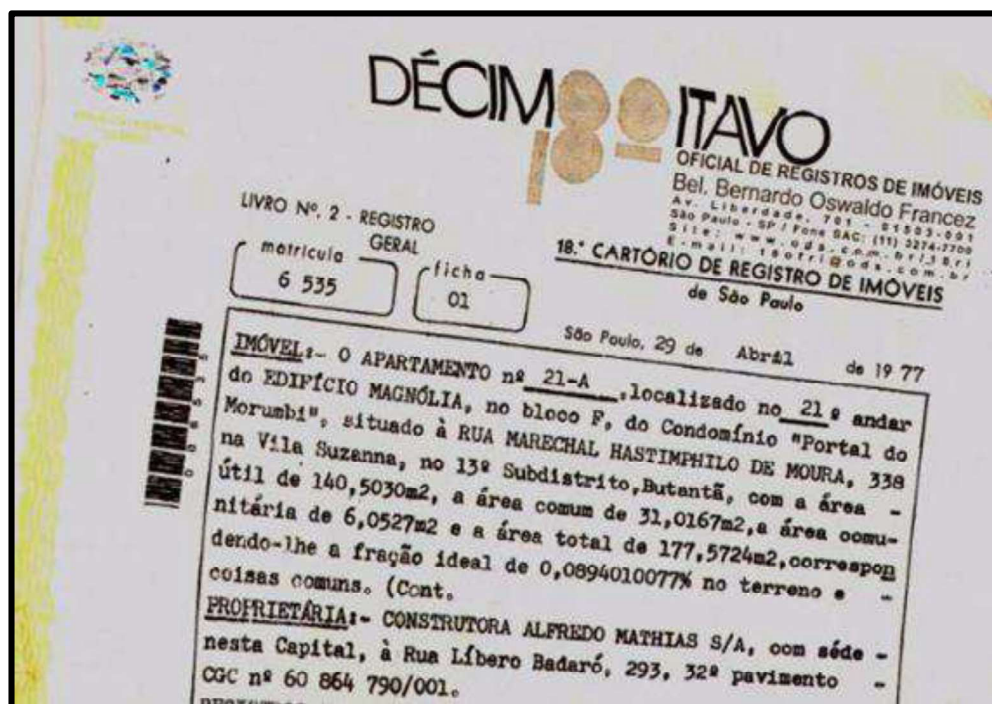
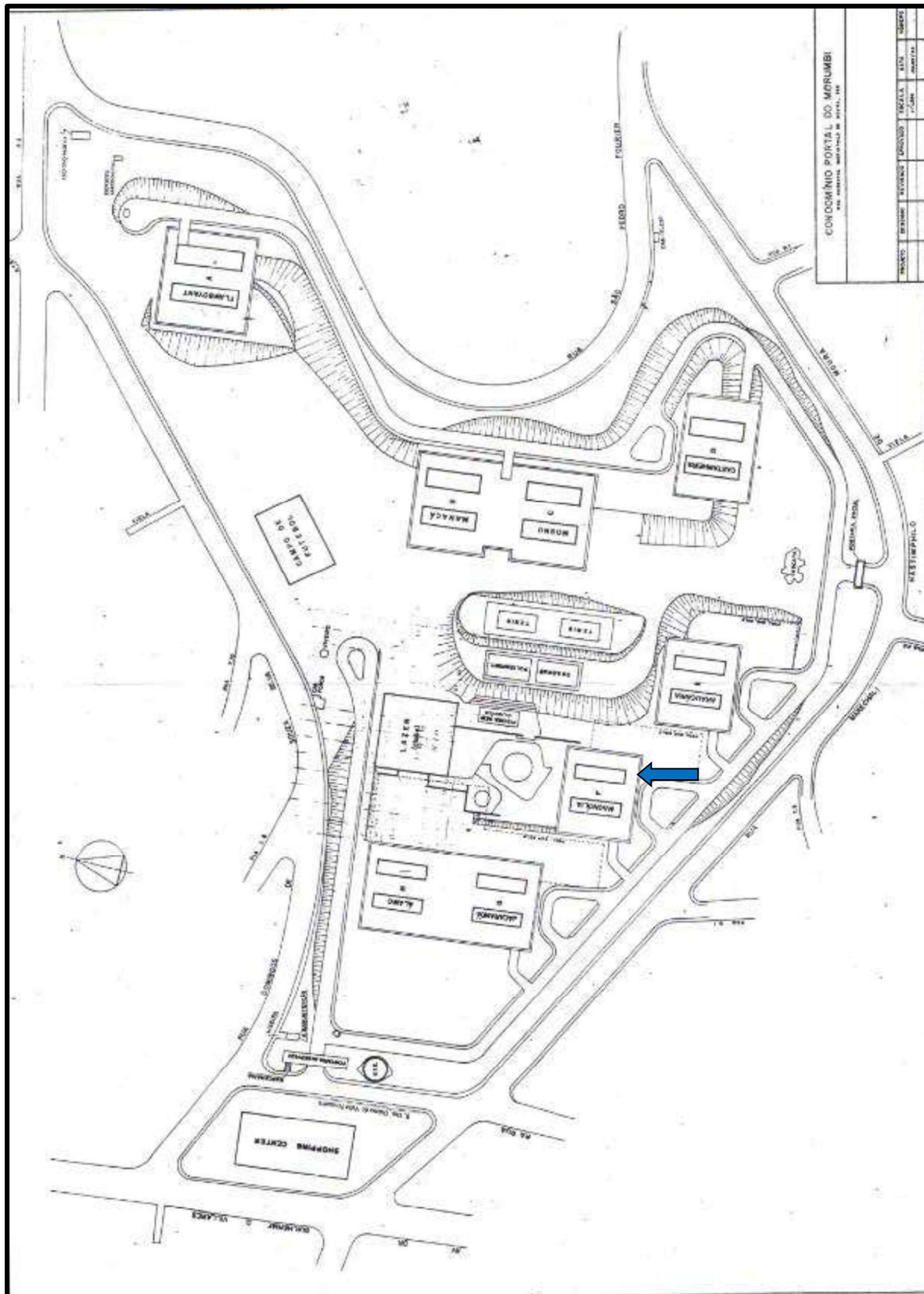


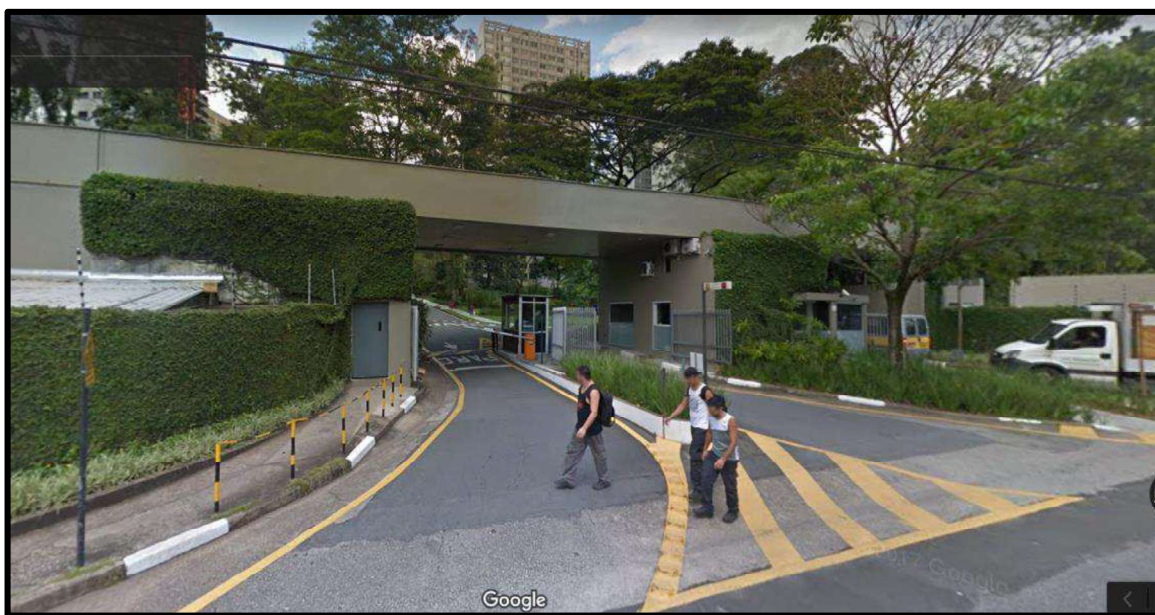
Figura 4: Matrícula do imóvel





**Figura 54:** Implantação do condomínio Portal do Morumbi





**Foto 1:** Portaria do Condomínio - Rua Marechal Hastimphilo de moura, nº 338 - Google



**Foto 2:** Edifício Magnólia





**Foto 3:** Edifício Magnólia



**Foto 4:** Edifício Magnólia



## 2.1 Região

Trata-se de uma região classe média alta, onde se encontram edifícios médios e alto. A região apresenta característica residencial e comercial, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

## 2.2 Vistoria

A vistoria foi agendada para o dia 19/10/18, e foi acompanhada pelo Sr. Milton, assistente de supervisão do condomínio e a patrona Dra. Natália. O réu autorizou a entrada em seu imóvel e foi acompanhada pela funcionária Sra. Cleide.

O condomínio é formado por 8 prédios com duas torres cada, nomeados como Bloco A, Bloco B, Bloco C e Bloco D, sendo que cada bloco possui 100 apartamentos. Cada prédio é composto de 1 salão de festas infantil, 1 salão de festas adultos, 1 sala de espera e 1 brinquedoteca. Todas as torres possuem 25 andares.

A área de lazer no condomínio é composta por playground, 1 piscina aquecida coberta, 1 piscina de 25 m descoberta (semi olímpica), 2 piscinas descobertas infantis, 2 quadras poliesportivas, 2 quadras de tênis, 1 quadra de futebol, 1 pista de skate, academia, sala de jogos, sala de sinuca, biblioteca, auditório, sala de ballet, sauna, restaurante e pet play.



Foto 5: Hall de entrada



Foto 6: Brinquedoteca



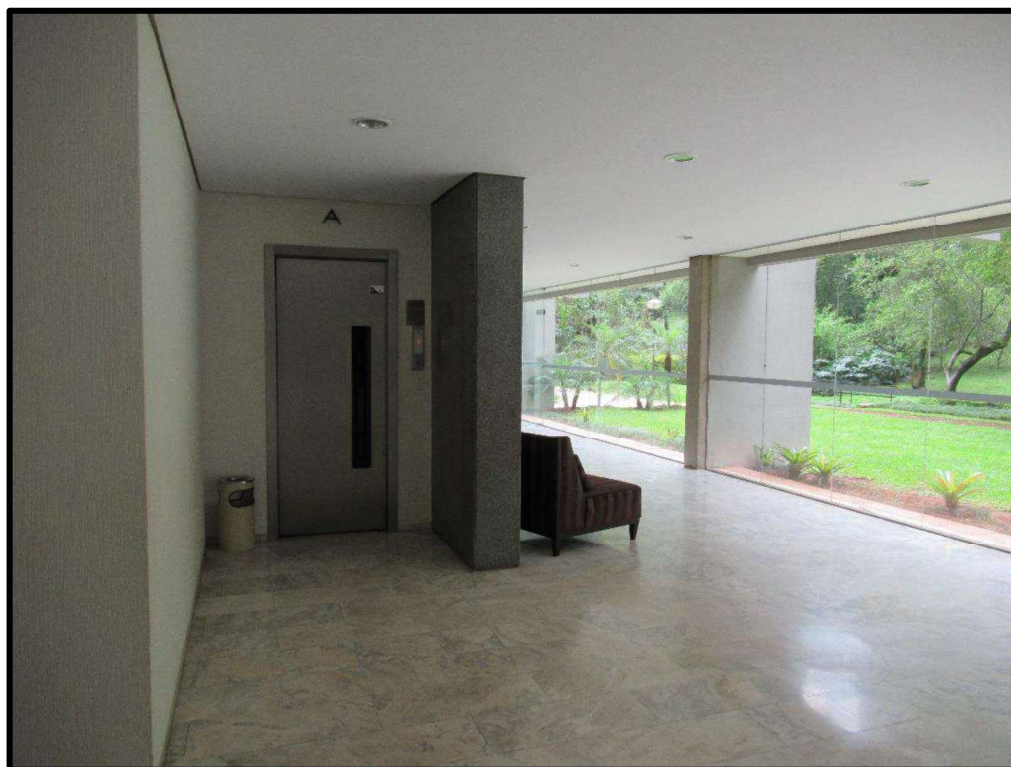


Foto 7: Elevador

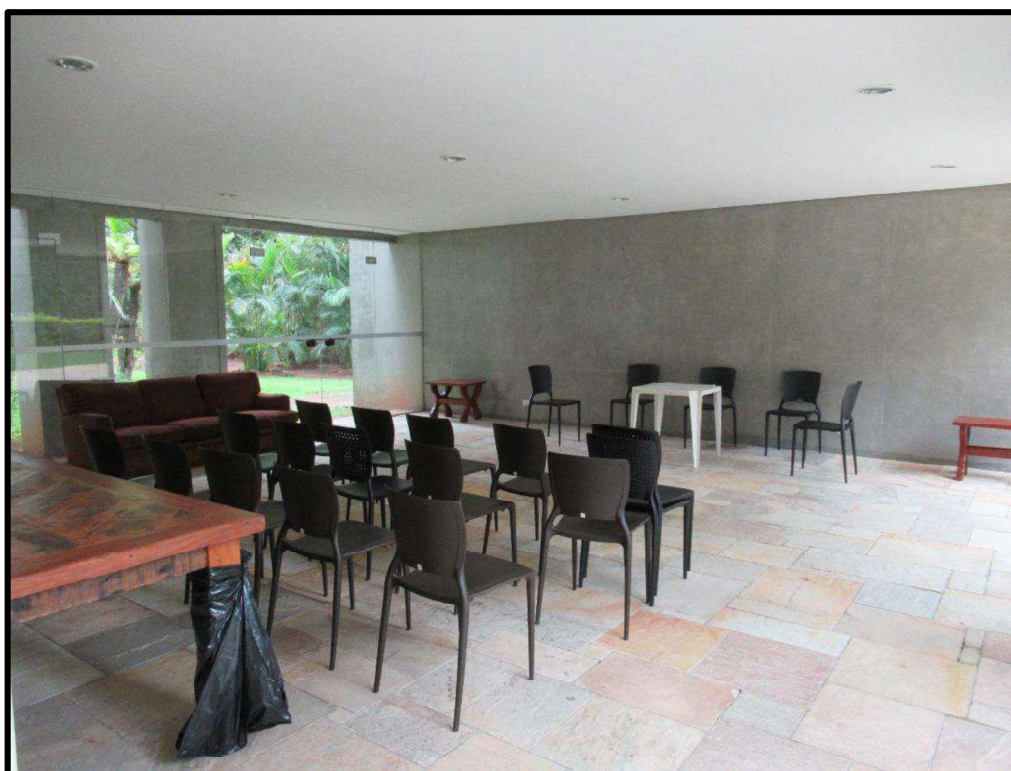
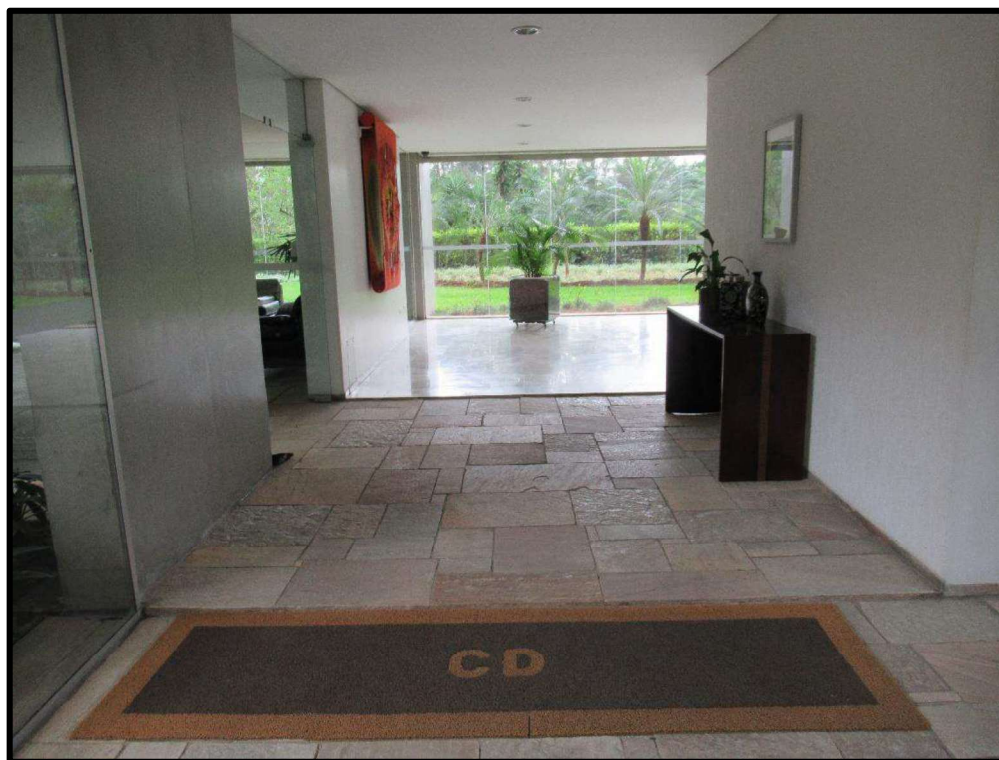
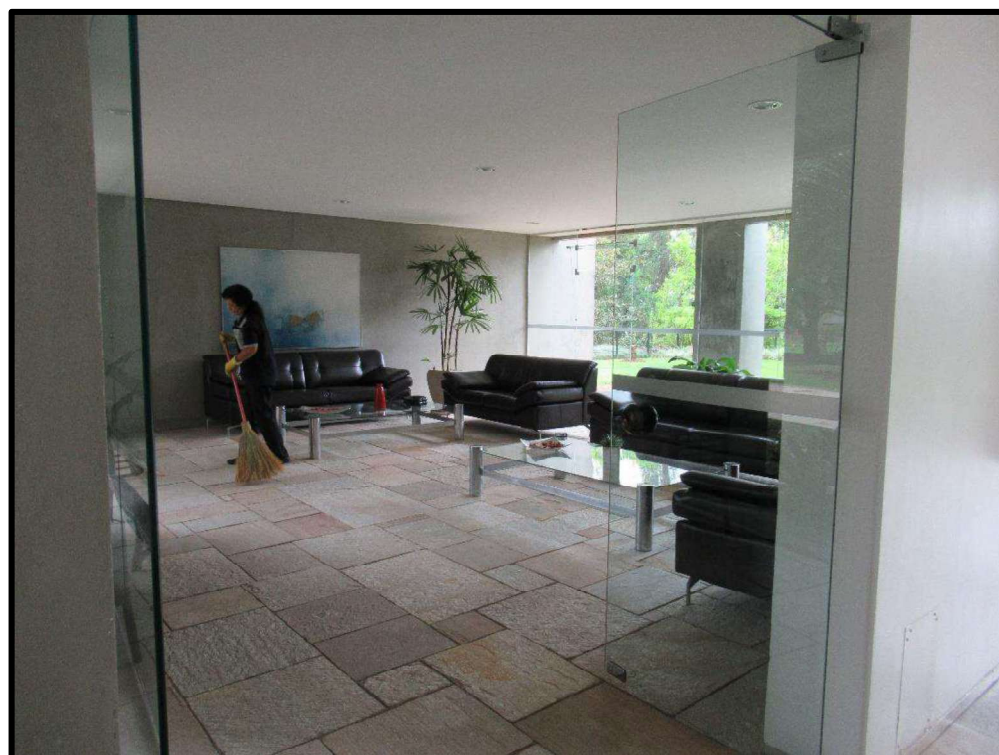


Foto 8: Salão de festas infantil





**Foto 9:** Hall de entrada



**Foto 10:** Sala de espera



Foto 11: Salão de festas de adultos

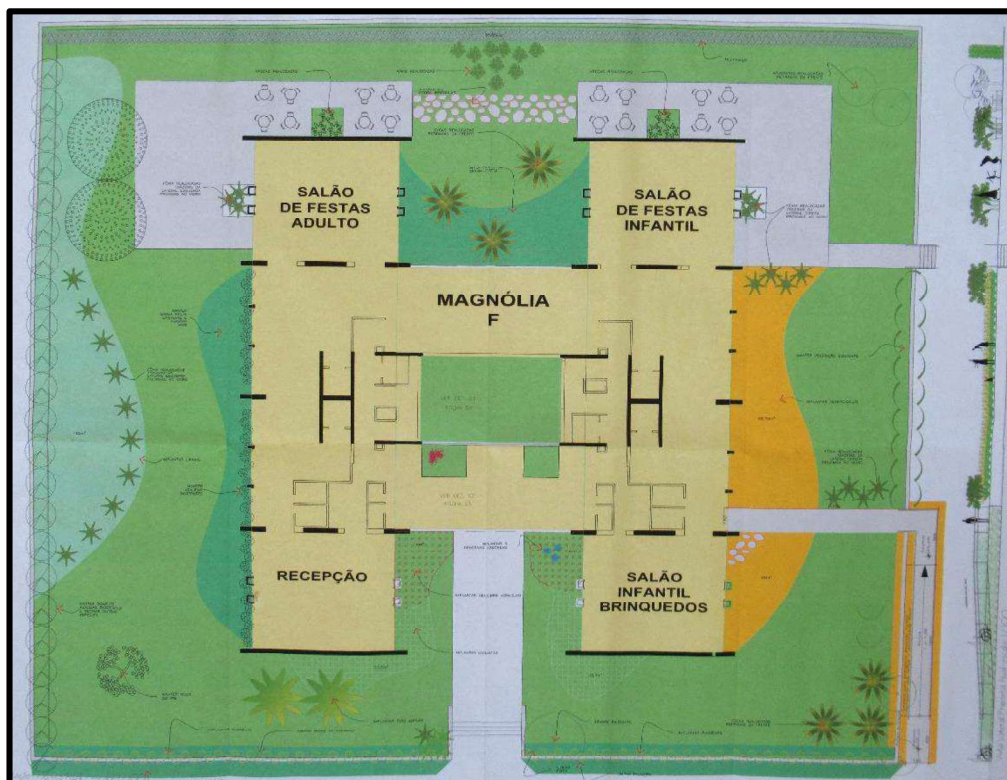


Foto 12: Mapa da Torre F - Edifício Magnólia





Foto 13: Playground

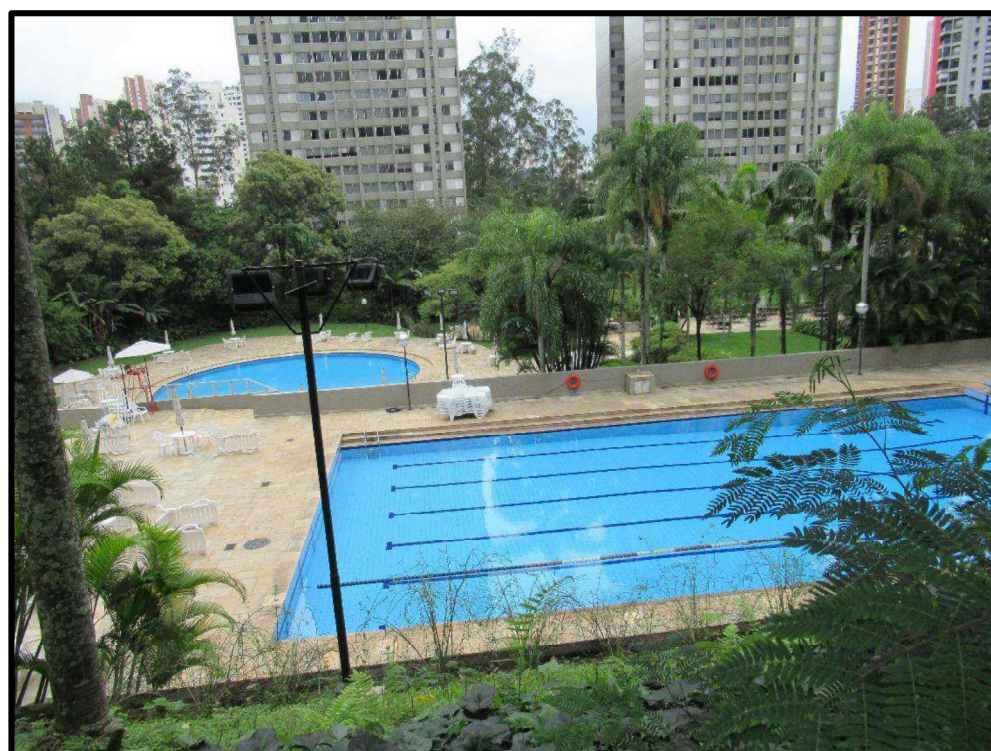


Foto 14: Quadra de tênis





**Foto 15:** Quadra poliesportiva



**Foto 16:** Piscinas descobertas - 25 m





**Foto 17:** Piscinas descobertas - infantis



**Foto 18:** Viveiro de pássaros





**Foto 149:** Pista de Skate



**Foto 15:** Quadra de futebol



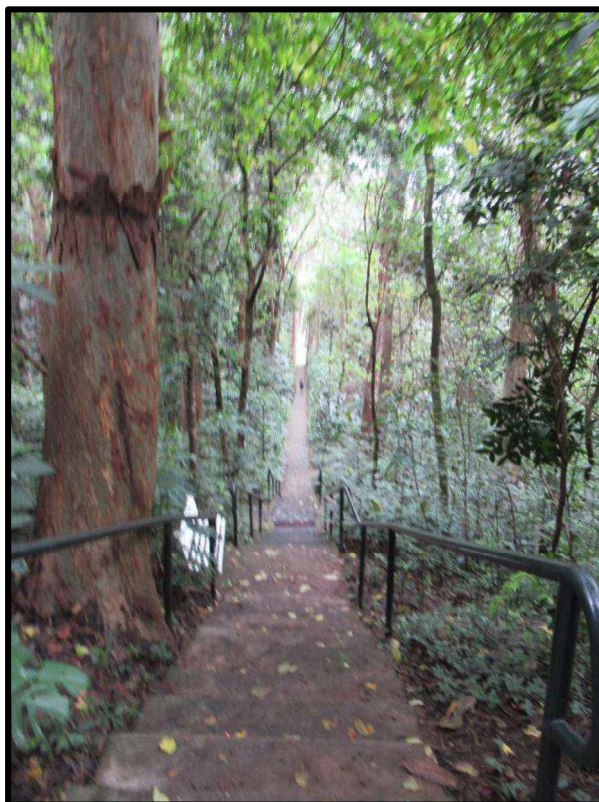


Foto 16: Pet play



Foto 22: Pet play





**Foto 17:** Caminho



**Foto 24:** Clube





Foto 25: Clube

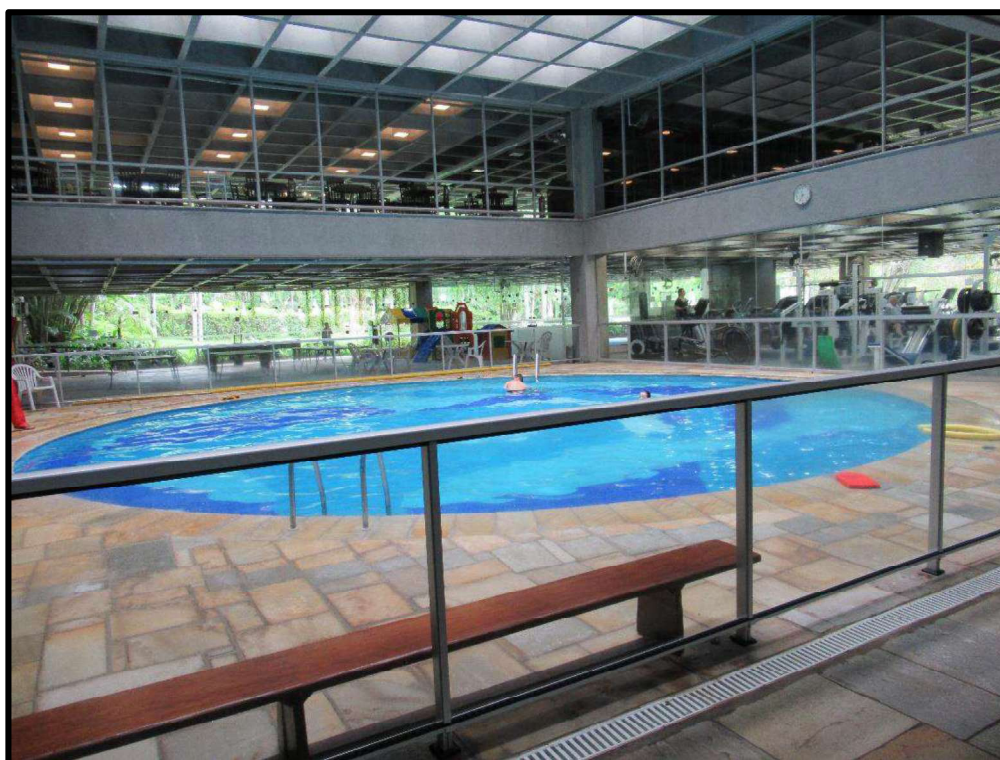


Foto 26: Piscina aquecida



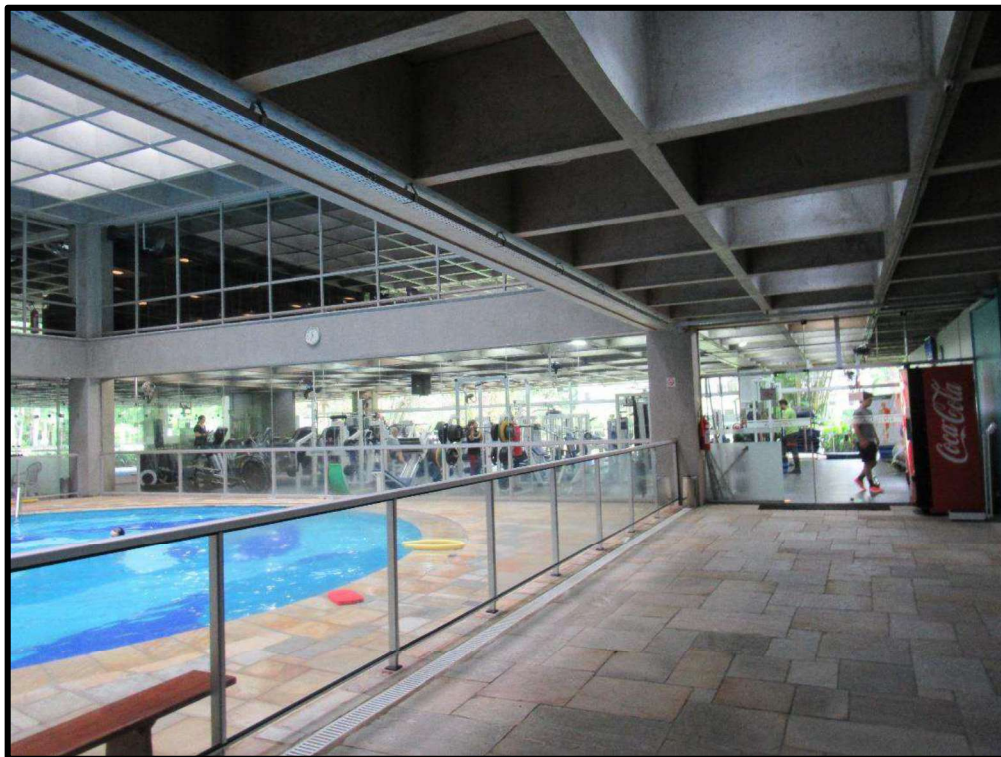


Foto 27: Academia, piscina



Foto 28: Sala de sinuca





Foto 18: Sala de sinuca



Foto 30: Espaço de jogos



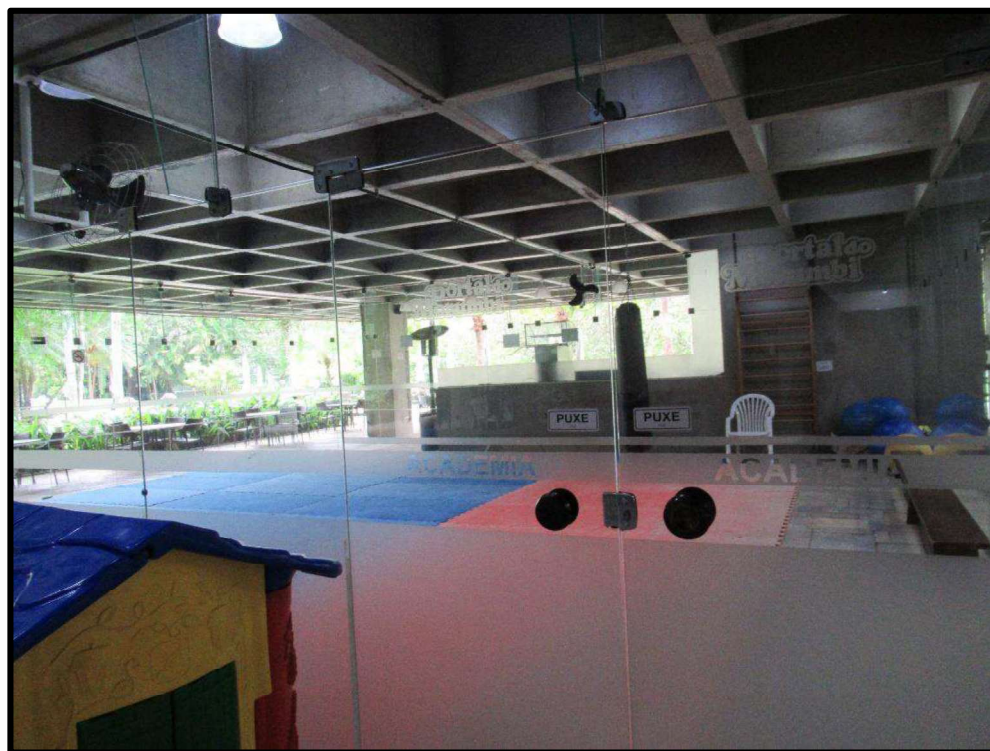


Foto 31: Academia

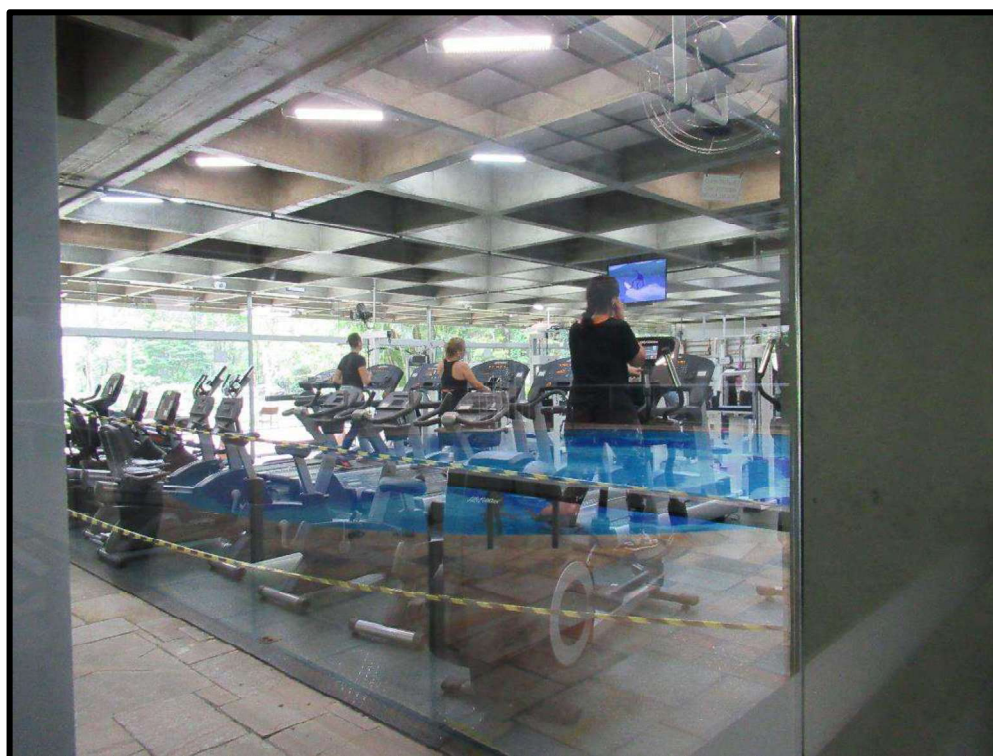


Foto 32: Academia





Foto 19: Sala de estética



Foto 20: Sauna

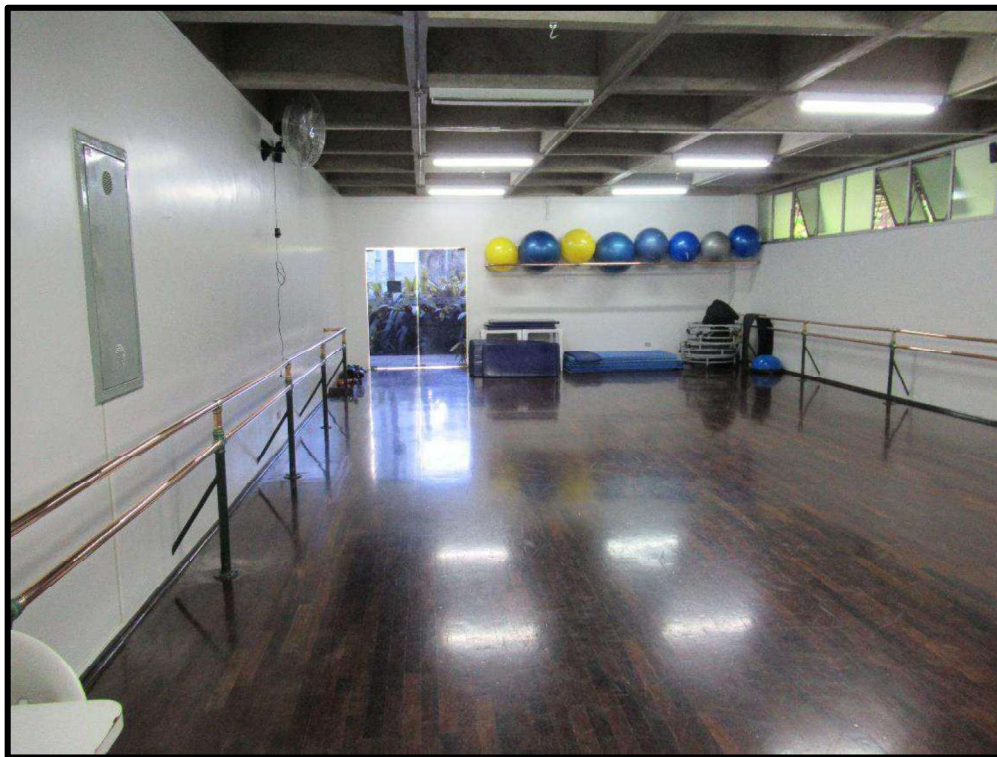


Foto 35: Sala de ballet



Foto 36: Sala de ballet





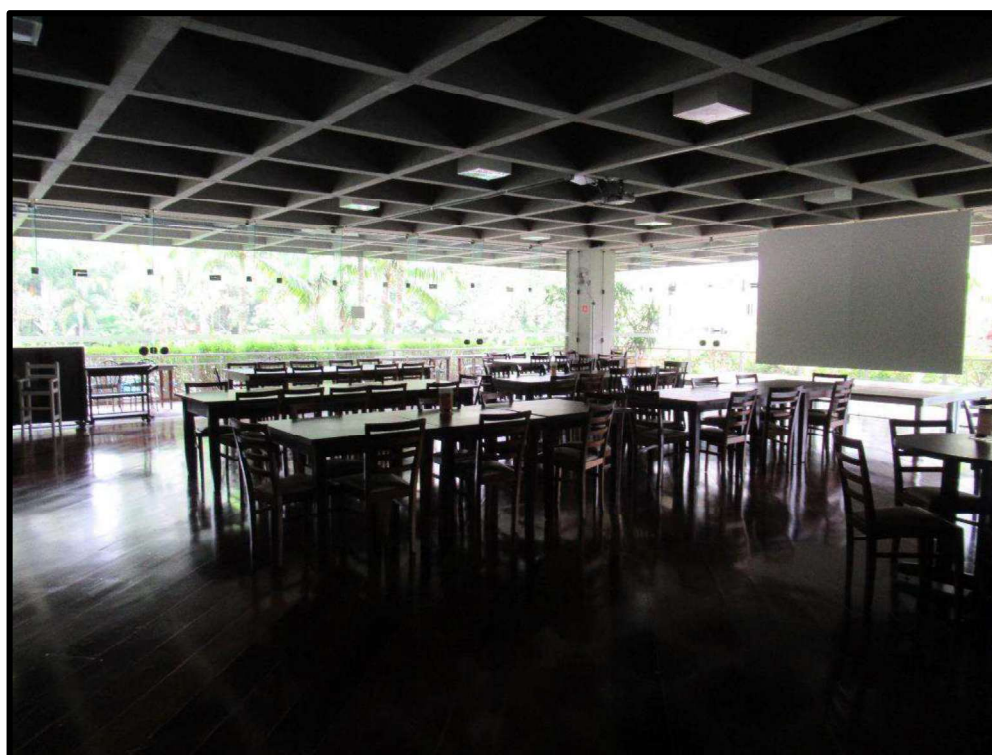
**Foto 37:** Auditório



**Foto 38:** Auditório



**Foto 39:** Auditório



**Foto 21:** Restaurante





Foto 41: Restaurante



Foto 22: Sala de jogos



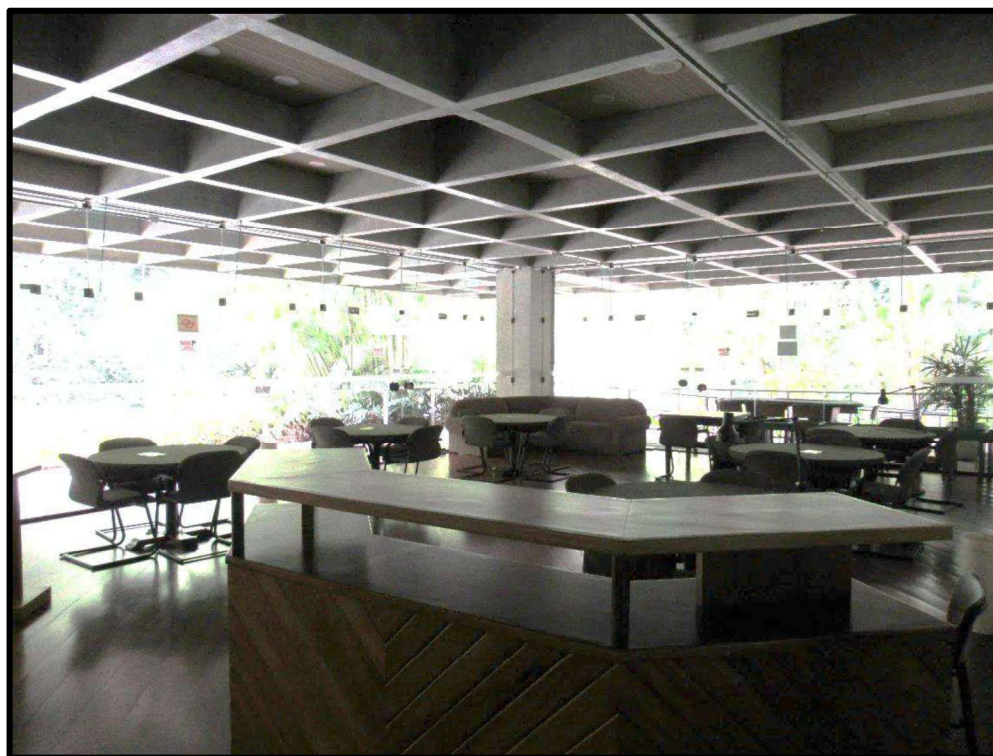


Foto 43: Sala de jogos



Foto 44: Biblioteca



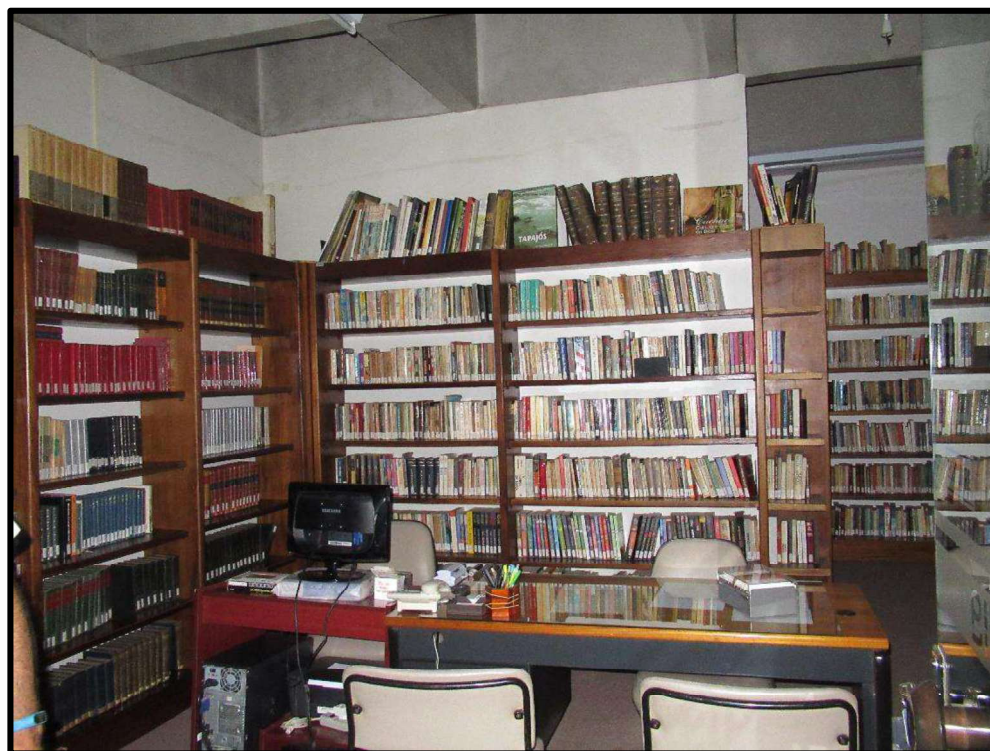


Foto 55: Biblioteca

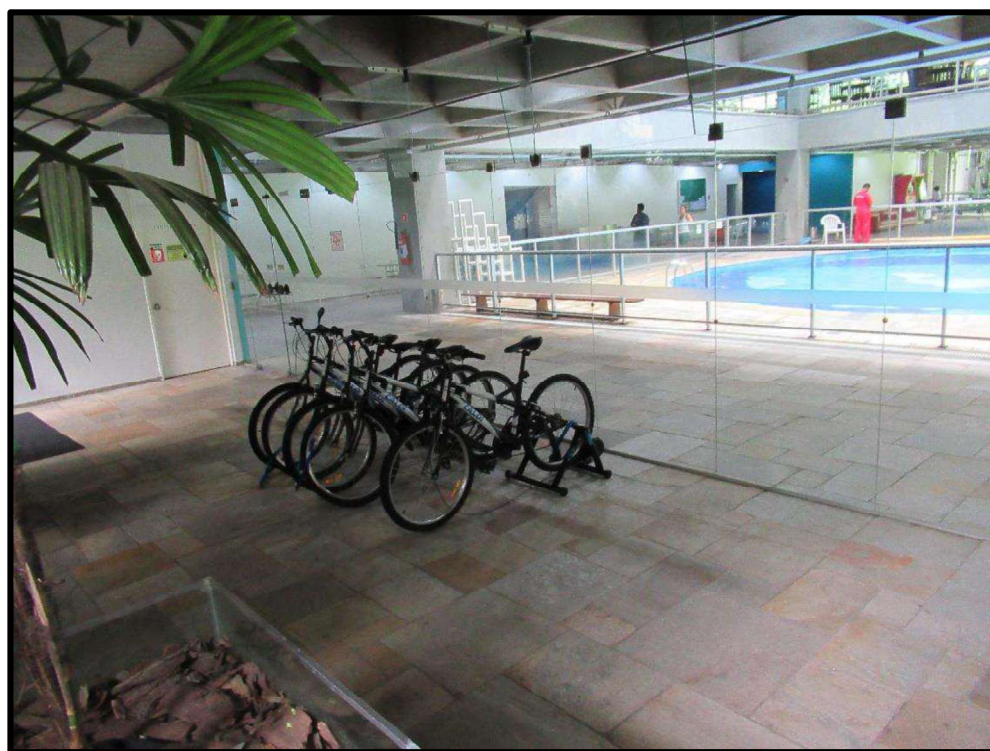
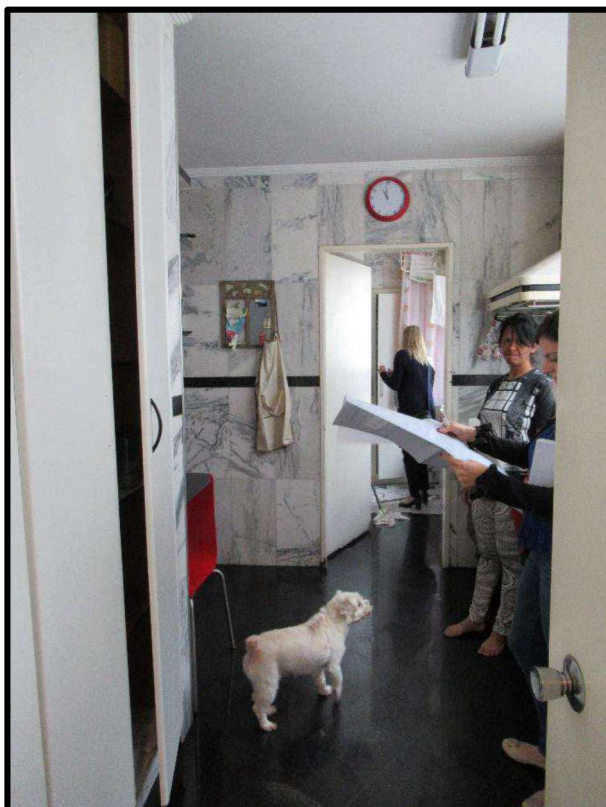
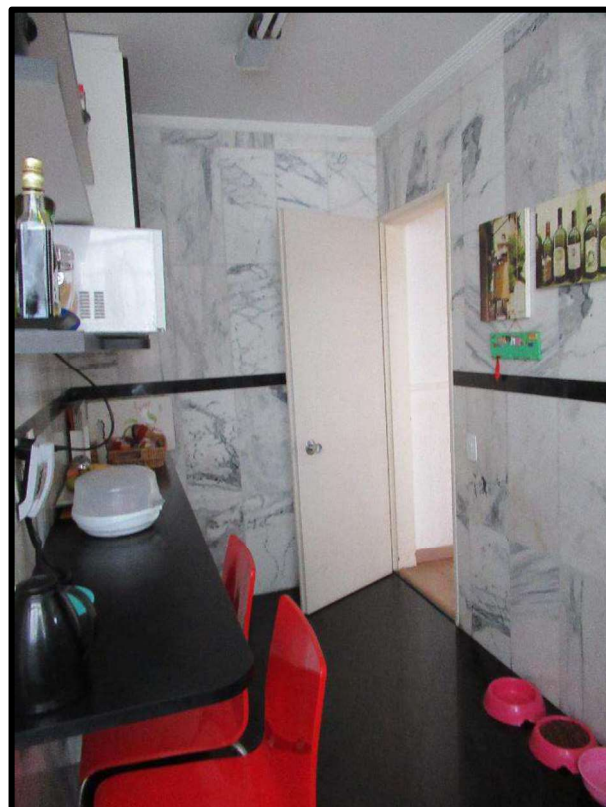


Foto 56: Bicicletas para deslocamento interno dos moradores

O apartamento 21 A é composto de cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, lavabo, sala, escritório, 3 dormitórios, sendo 1 suíte e banheiro.



**Foto 57:** Cozinha



**Foto 58:** Entrada cozinha





Foto 59: Cozinha



Foto 60: Área de serviço



Foto 23: Banheiro de serviço



Foto 24: Lavabo



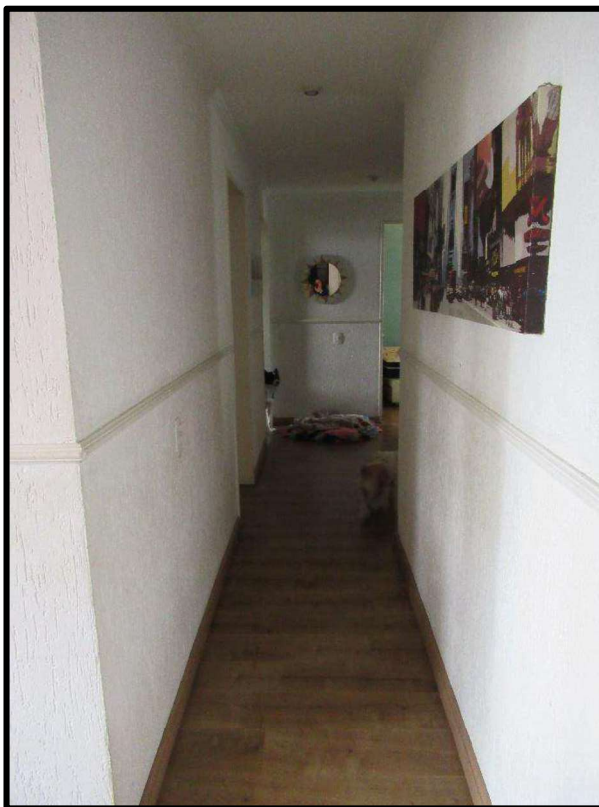


Foto 63: Corredor de acesso aos quartos



Foto 25: Sala

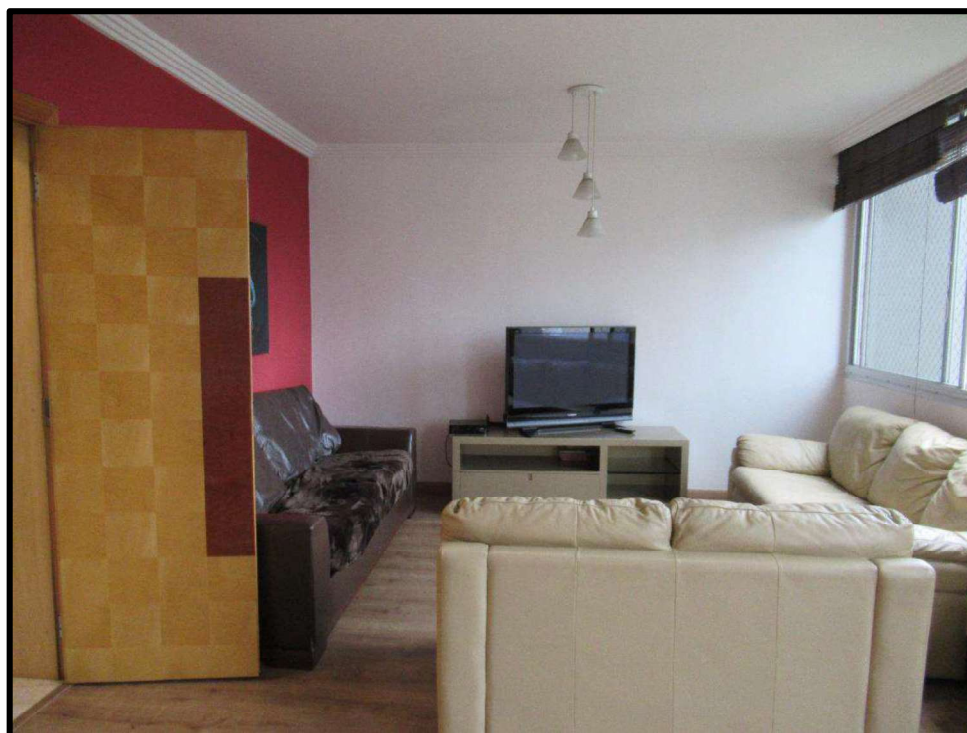


Foto 65: Sala

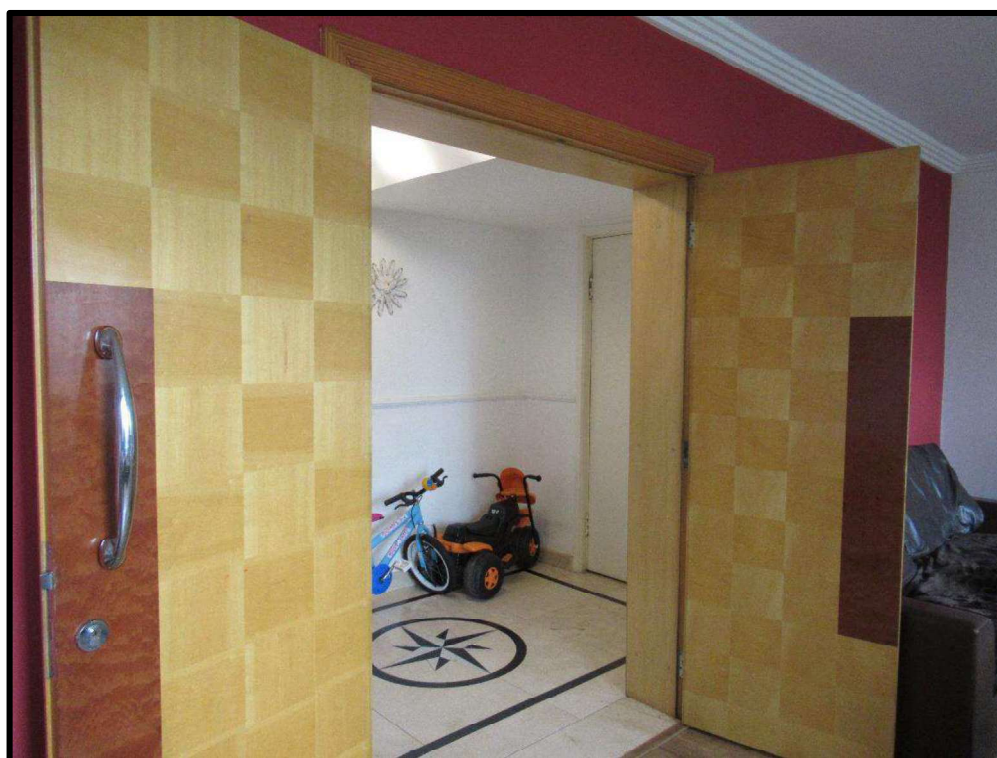


Foto 66: Entrada social



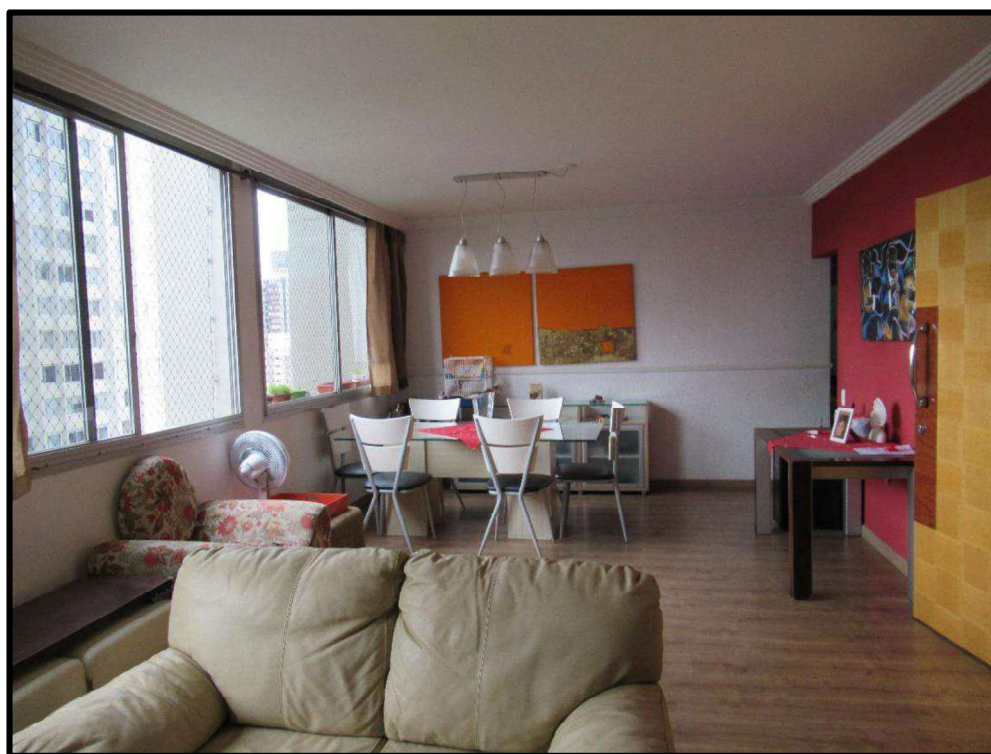


Foto 67: Sala

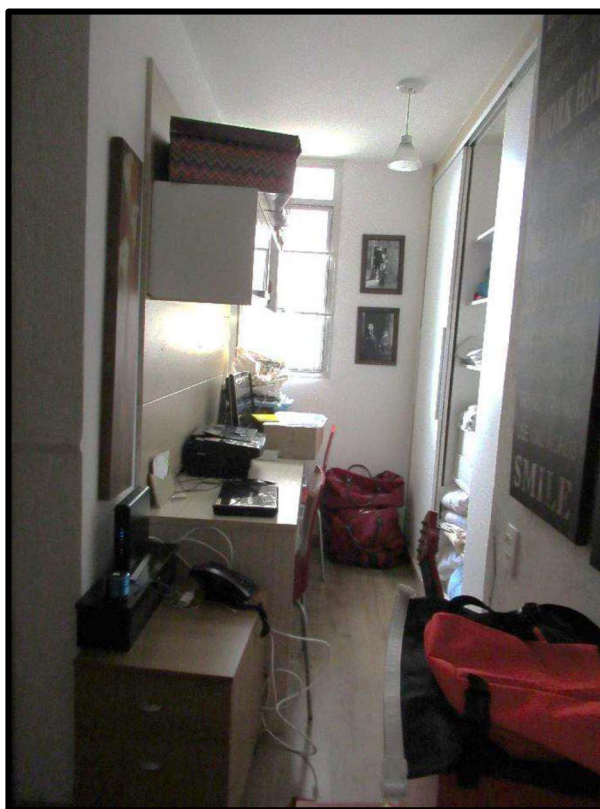


Foto 68: Escritório - originalmente quarto de empregada



Foto 26: Escritório / corredor



Foto 70: Quarto das crianças



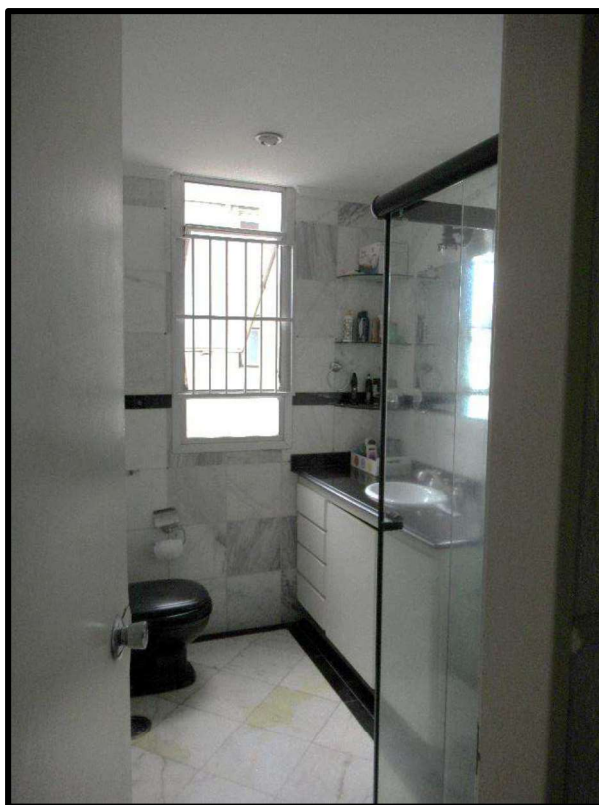
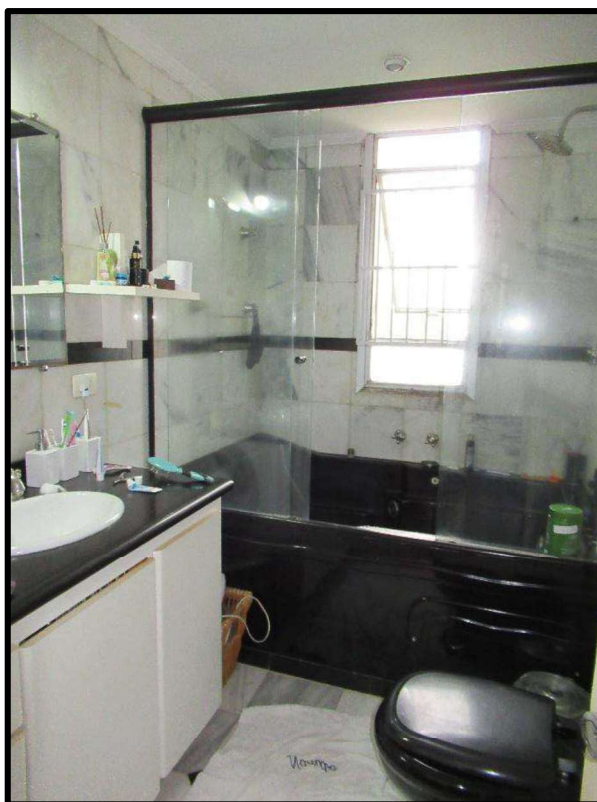


Foto 71: Banheiro



Foto 72: Quarto casal

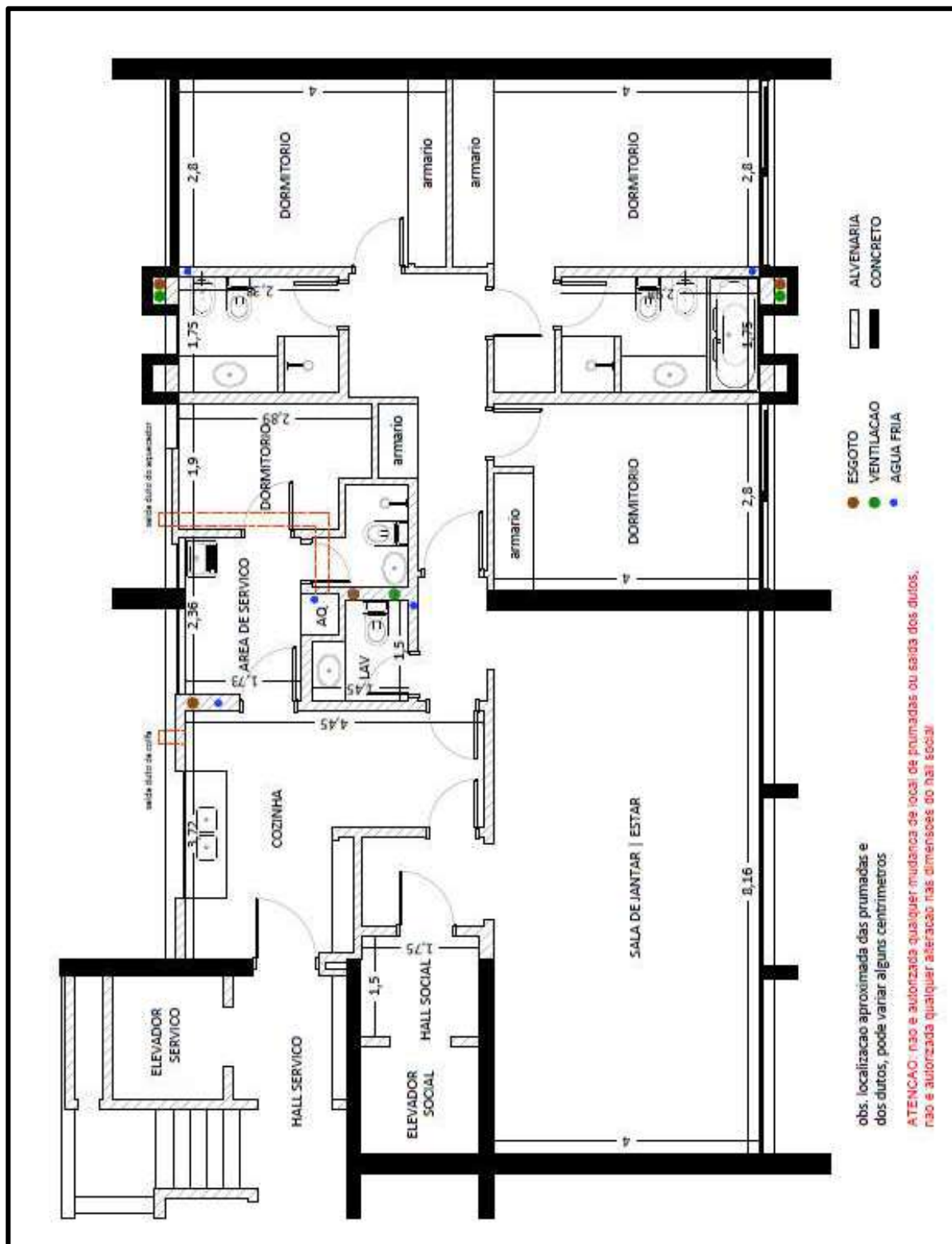


**Foto 27:** Banheiro - quarto casal

O imóvel possui idade de 41 anos, estando o estado de conservação da construção, classificado como entre regular e necessitando de reparos simples.



Figura 5: Planta do apartamento tipo



### 3. AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras.

Fatores utilizados na homogeneização:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 10%

Ce = de acordo com o número de frentes do imóvel

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

EC = de acordo com o estado de conservação

#### 3.1 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

Valor do imóvel =  $V = Au \times q \times Fob \times Ic$

Onde,

Au = área útil em m<sup>2</sup>

q = valor unitário em R\$/m



**V. TABELA DE COEFICIENTES**

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - P <sub>c</sub>			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Média	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Média	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
			Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%
			Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%
			1.3.3- Padrão Média	1,512	1,746	1,980	60	20%
			Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%
			Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%
Com elevador			2,172	2,406	2,640	60	20%	
1.3.5- Padrão Fino			2,652	3,066	3,480	50	20%	
1.3.6- Padrão Luxo			3,490	-	-	50	20%	
2.1.1- Padrão Econômico			0,600	0,780	0,960	70	20%	
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Simples	0,972	1,206	1,440	70	20%	
		Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%	
		2.1.3- Padrão Média	1,452	1,656	1,860	60	20%	
		Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%	
		Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%	
		Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%	
		2.1.5- Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%	
		2.1.6- Padrão Luxo	3,630	-	-	50	20%	
		2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%	
		2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%	
		2.2.3- Padrão Média	1,368	1,659	1,871	80	20%	
		2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%	
3. ESPECIAL	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%	
		3.1.2- Padrão Média	0,229	0,293	0,357	20	10%	
		3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%	

\* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{41}{60} = 68\%$$

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "I <sub>r</sub> " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



**Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**

**Engenheira Civil**

Ref	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	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 pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

K é obtido na Tabela da página 16 da Edificação de Valores de Venda - Versão 2.002.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

$$F_{ob} = R + k \times (1 - R) = 0,20 + 0,394 \times (1 - 0,20) = 0,515$$



### 3.2 Valor do Imóvel (V)

O valor do imóvel é obtido através da expressão a seguir.

$$V = Au \times q$$

- Valor apto 21 A

$$V = Au \times q$$

$$V = 140,5030 \text{ m}^2 \times \text{R}\$4.268,69/\text{m}^2$$

$$V = \text{R}\$599.763,75 \text{ (novembro/2018)}$$

O valor encontrado para o imóvel avaliando é **R\$600.000.000,00 (novembro/2018) - seiscentos mil reais.**

$$V = \text{R}\$600.000,00 \text{ (novembro/2018)}$$

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 46 (trinta e seis) páginas, todas elas rubricadas nos seus anversos, exceto esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 05 de novembro de 2018.








Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares








## **ANEXOS**

- Cálculos e amostras
  - Dados

## ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto
1	<b>Endereço:</b> Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	<b>Fonte:</b> Francisco Santos Imóveis Sr. Francisco Tel.: 3744-6044	
2	<b>Endereço:</b> Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	<b>Fonte:</b> Francisco Santos Imóveis Sr. Francisco Tel.: 3744-6044	
3	<b>Endereço:</b> Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	<b>Fonte:</b> Francisco Santos Imóveis Sr. Francisco Tel.: 3744-6044	
4	<b>Endereço:</b> Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	<b>Fonte:</b> Coelho Imóveis Sr. Nondas Tel.: 2532-1897	
5	<b>Endereço:</b> Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	<b>Fonte:</b> Coelho Imóveis Sr. Nondas Tel.: 2532-1897	

Nº	Dados	Foto
6	<b>Endereço:</b> Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	<b>Fonte:</b> Lux Imóveis Sr. Lineu Tel.: 3744-044	
7	<b>Endereço:</b> Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	<b>Fonte:</b> Lux Imóveis Sr. Lineu Tel.: 3744-044	
8	<b>Endereço:</b> Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	<b>Fonte:</b> Lux Imóveis Sr. Lineu Tel.: 3744-044	
9	<b>Endereço:</b> Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	<b>Fonte:</b> 4 Torres Imóveis Sr. Inácio Tel.: 3744-4004	
10	<b>Endereço:</b> Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338	
	<b>Fonte:</b> 4 Torres Imóveis Sr. Inácio Tel.: 3744-4004	



**DADOS DOS ELEMENTOS**

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Au (m <sup>2</sup> )	Idade
1	600.000,00	Oferta	140,00	41
2	650.000,00	Oferta	149,00	41
3	670.000,00	Oferta	150,00	41
4	1.400.000,00	Oferta	245,00	41
5	1.300.000,00	Oferta	205,00	41
6	1.200.000,00	Oferta	205,00	41
7	950.000,00	Oferta	202,00	41
8	835.000,00	Oferta	149,00	41
9	950.000,00	Oferta	205,00	41
10	980.000,00	Oferta	202,00	41

Elemento	Valor (R\$)	qu (R\$/m <sup>2</sup> )	Ic	Ec	%V	K	Fob	Fo
1	600.000,00	4.285,71	2,172	e	68	0,351	0,481	0,90
2	650.000,00	4.362,42	2,172	e	68	0,351	0,481	0,90
3	670.000,00	4.466,67	2,172	d	68	0,394	0,515	0,90
4	1.400.000,00	5.714,29	2,406	b	68	0,428	0,542	0,90
5	1.300.000,00	6.341,46	2,406	a	68	0,429	0,543	0,90
6	1.200.000,00	5.853,66	2,406	b	68	0,428	0,542	0,90
7	950.000,00	4.702,97	2,406	d	68	0,394	0,515	0,90
8	835.000,00	5.604,03	2,172	a	68	0,429	0,543	0,90
9	950.000,00	4.634,15	2,406	e	68	0,351	0,481	0,90
10	980.000,00	4.851,49	2,406	d	68	0,394	0,515	0,90

**Dados do imóvel avaliando:**

Ic = 2,172 padrão superior  
 Fob = 0,515  
 idade = 41 anos  
 EC = d

**APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO**

Elemento	Fator Oferta		Fator Padrão Construtivo				Fator Depreciação			Resultado da aplicação dos fatores				
	Valor unitário R\$/ m²	Fator Oferta deduzido do fator oferta	Ic	Fator Padrão Construt	Dif (R\$) Padrão Constr	Unitário Homog pela Construt	Fob	Fator Deprec	Dif (R\$) Deprec	Unitário Homog pela Deprec	Unitário só com fator Oferta	Pad Constr + Deprec para a média	Pad Constr + Deprec para o avaliando	coef geral homog. Para a média Saneada
1	4.285,71	0,9	2,172	1,00	0,00	3.857,14	0,481	1,07	274,36	4.131,51	3.857,14	4.131,51	4.131,51	1,07
2	4.362,42	0,9	2,172	1,00	0,00	3.926,17	0,481	1,07	279,27	4.205,45	3.926,17	4.205,45	4.205,45	1,07
3	4.466,67	0,9	2,172	1,00	0,00	4.020,00	0,515	1,00	-1,56	4.018,44	4.020,00	4.018,44	4.018,44	1,00
4	5.714,29	0,9	2,406	0,90	-500,18	4.642,68	0,542	0,95	-259,80	4.883,06	5.142,86	4.382,88	4.382,88	0,85
5	6.341,46	0,9	2,406	0,90	-555,08	5.152,24	0,543	0,95	-296,29	5.411,02	5.707,32	4.855,95	4.855,95	0,85
6	5.853,66	0,9	2,406	0,90	-512,38	4.755,92	0,542	0,95	-266,13	5.002,16	5.268,29	4.489,78	4.489,78	0,85
7	4.702,97	0,9	2,406	0,90	-411,66	3.821,02	0,515	1,00	-1,64	4.231,03	4.232,67	3.819,37	3.819,37	0,90
8	5.604,03	0,9	2,172	1,00	0,00	5.043,62	0,543	0,95	-261,84	4.781,79	5.043,62	4.781,79	4.781,79	0,95
9	4.634,15	0,9	2,406	0,90	-405,63	3.765,10	0,481	1,07	296,67	4.467,40	4.170,73	4.061,77	4.061,77	0,97
10	4.851,49	0,9	2,406	0,90	-424,66	3.941,68	0,515	1,00	-1,70	4.364,64	4.366,34	3.939,99	3.939,99	0,90
Média	<b>5.081,68</b>					<b>4.292,56</b>				<b>4.549,65</b>	<b>4.573,52</b>	<b>4.268,69</b>	<b>4.268,69</b>	
Desvio padrão	<b>728,92</b>					<b>543,88</b>				<b>450,90</b>	<b>656,03</b>	<b>350,91</b>	<b>350,91</b>	
Coef. Var.	<b>14,34%</b>					<b>12,67%</b>				<b>9,91%</b>	<b>14,34%</b>	<b>8,22%</b>	<b>8,22%</b>	
Superior (+30%)	6.606,19	5.945,57				5.580,32				5.914,54		<b>5.549,30</b>	<b>5.549,30</b>	
Inferior (-30%)	3.557,18	3.201,46				3.004,79				3.184,75		<b>2.988,08</b>	<b>2.988,08</b>	
Cálculo do unitário (médio) = 4.268,69														
Intervalo de Confiança de 80% = 161,77														
t = (n-1) = 9 1,383														
Desvio Pad. (s) = 350,91														
Fórmula = t x s / (n-1)^0,5														
<b>Avaliação = 4.268,69</b>														
Intervalo inferior = 4.106,92														
Intervalo superior = 4.430,46														
Amplitude = 7%														
<b>Grau de Precisão III</b>														



Tabela de Probabilidade

**Distribuição t (Student)**

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496