

1016

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

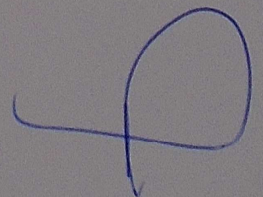
EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP

TJSP-1012 08-JAN-2018 10:41 000039720

PROCESSO : N°. 0641234-46.1996.8.26.0100
CARTÓRIO : 30º OFÍCIO.
AÇÃO : CONSIGNÁTORIA DE ALUGUEIS (OBRIGAÇÕES).
REQUERENTE : MARIA DE LOURDES MONTEIRO LEITE RIBEIRO.
REQUERIDO : AXEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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



1037

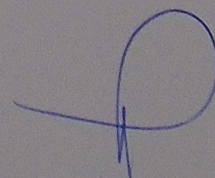
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO I – RESUMO DOS VALORES DOS IMÓVEIS

Conforme determinação de fls. 953 na apuração do justo, real e atual valor, para a data base de dezembro de 2.017, dos seguintes bens:

- 1) Imóvel localizado à Rua Bela Cintra, nº 911, Bairro Cerqueira Cesar do Município de São Paulo;
- 2) Casa localizada à Rua Lourenço Castanho, nº 254, Bairro Vila Nova Conceição do Município de São Paulo;
- 3) Imóvel localizado à Rua vinte e Cinco de Março, 113, Bairro Centro do Município de São Paulo;
- 4) Apartamento localizado à Rua Teodoro Sampaio, nº 1424, apartamento nº 171, Bairro Pinheiros do Município de São Paulo;
- 5) Vaga de garagem indeterminada designada pelo nº 87 localizada à Rua Teodoro Sampaio, nº 1424, Bairro Pinheiros do Município de São Paulo;

Vem, respeitosamente, apresentar um resumo dos valores dos imóveis e do veículo automotor, posteriormente, os laudos de avaliação.



5048

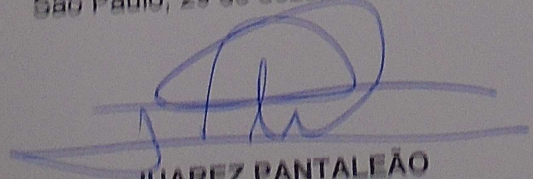
RESUMO DE VALORES DOS IMÓVEIS

	ENDEREÇO	R\$
01	Imóvel localizado à Rua Bela Cintra, nº 911, Bairro Cerqueira Cesar do Município de São Paulo;	7.274.000,00
02	Casa localizada à Rua Lourenço Castanho, nº 254, Bairro Vila Nova Conceição do Município de São Paulo;	1.392.000,00
03	Imóvel localizado à Rua Vinte e Cinco de Março, 113, Bairro Centro do Município de São Paulo;	7.112.000,00
04	Apartamento localizado à Rua Teodoro Sampaio, nº 1424, apartamento nº 171, Bairro Pinheiros do Município de São Paulo;	950.000,00
05	Vaga de garagem indeterminada designada pelo nº 87 localizada à Rua Teodoro Sampaio, nº 1424, Bairro Pinheiros do Município de São Paulo;	42.000,00
	TOTAIS	16.770.000,00

(dezesseis milhões e setecentos e setenta mil reais)

Nestes Termos
P. Deferimento

São Paulo, 29 de dezembro de 2.017.


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

1019

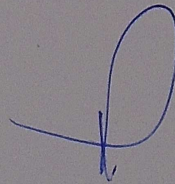
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de 05 (cinco) imóveis situados no Município de São Paulo, devido a uma ação de **CONSIGNÁTORIA DE ALUGUEIS (OBRIGAÇÕES)**.

Por ocasião da vistoria no imóvel localizado à Rua Vinte e Cinco de Março, nº 113, foi constatado que o imóvel a ser avaliado encontra-se unificado à outro (s) terreno (s) tendo sido erigido sobre toda sua superfície uma benfeitoria com características indivisíveis, para tanto, a avaliação corresponderá a fração ideal sobre seu todo.

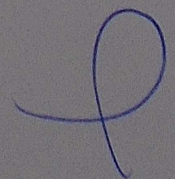
Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



3060

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

IMÓVEL – 4 e 5
RUA TEODORO SAMPAIO, Nº 1.424
AP- 171 e VG - 87



CAPÍTULO III – VISTORIA

3.1. Localização

Os imóveis avaliando localizam-se à Rua Teodoro Sampaio, nº 1.424, apartamento nº 171, e vaga de garagem indeterminada sob nº 87, Bairro Pinheiros, do Município de São Paulo, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores.

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 013, Quadra 064, e Índice Fiscal 3.621,00.

3.3. Planta de localização.



3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em PI - Zona ZM3b - 09, Zona Mista de Alta Densidade- b.

3.5. Ilustração fotográfica externa.



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rua Teodoro Sampaio, que lhe dá acesso.

3.6. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais

3.7. Topografia

A topografia apresenta-se plana.

3.8. Características do Solo.

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

3.9. Fração Ideal do Terreno.

A fração ideal do terreno, conforme matrícula nº 44.234 (fls. 934) é de 0,5036%.

3.10. Características do Prédio.

Classe / Grupo / Padrão:	Residência / Apartamento / Superior
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pintura Látex / Cerâmico
Pavimentos:	29 (vinte e nove) pavimentos superiores, sendo térreo mais 28 (vinte e oito) andares.
Subsolo:	02 (dois) subsolos.
Elevadores	02 (dois) elevadores.
Apartamentos / andar:	02 (dois) por andar.
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Dispositivos de segurança:	Portaria e sistema de vídeo
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, piscinas, quadra poliesportiva, academia, churrasqueira, área infantil e sauna.

3.11. Características do apartamento.

Piso:	Carpete de madeira / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos.
Portas / Janelas:	Ferro / Alumínio.
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante
Compartimentos	Sala de estar e jantar conjugadas, 03 (três) dormitórios, sendo uma suíte, 02 (dois) banheiros, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada.
Vaga de garagem	Sem vaga de garagem
Idade Estimada:	38 (trinta e oito) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Área Útil:	Útil: 114,19m ²

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à matrícula 44234 (fls.934).

3.11. Características do apartamento.

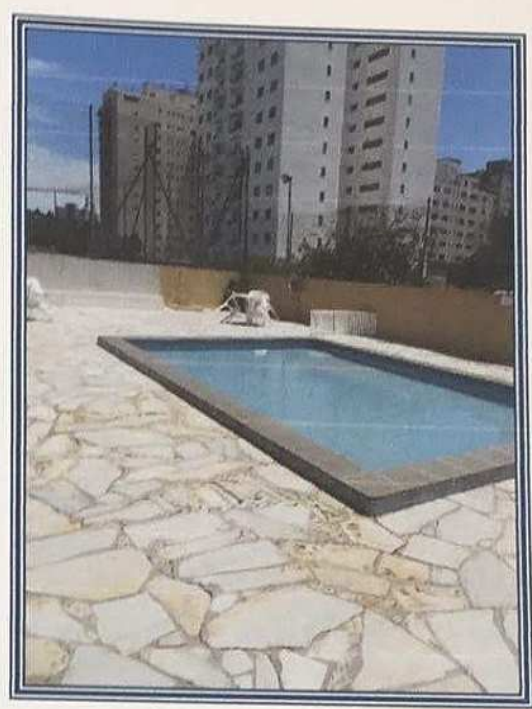
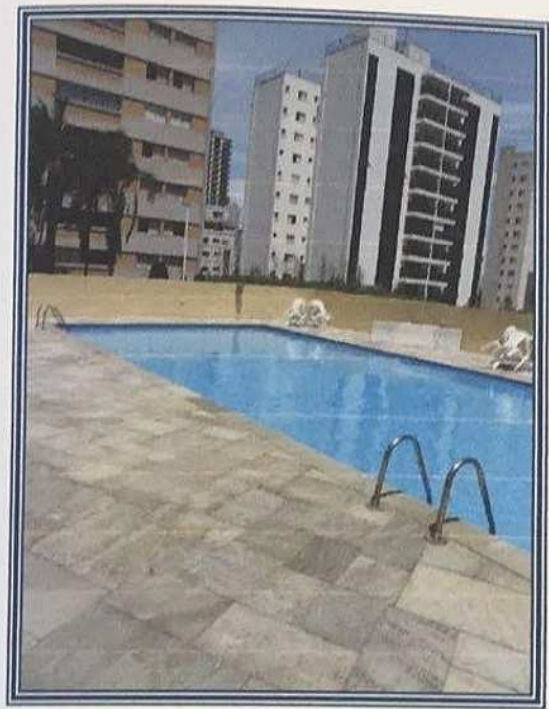
Piso:	Carpete de madeira / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos.
Portas / Janelas:	Ferro / Alumínio.
Ferro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante
Compartimentos	Sala de estar e jantar conjugadas, 03 (três) dormitórios, sendo uma suíte, 02 (dois) banheiros, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada.
Vaga de garagem	Sem vaga de garagem
Idade Estimada:	38 (trinta e oito) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Área Útil:	Útil: 114,19m ²

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à matrícula 44234 (fls.934).

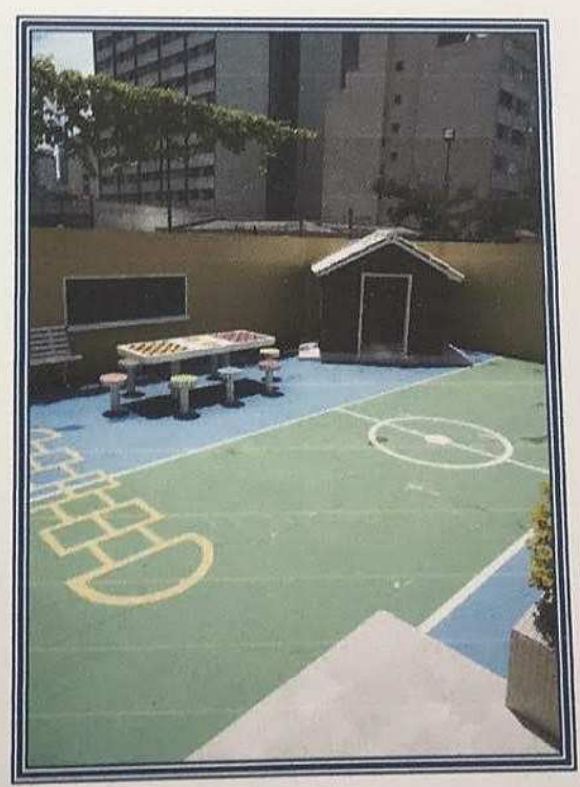
1065

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

3.12. Ilustração fotográfica da área de lazer.



Piscinas.

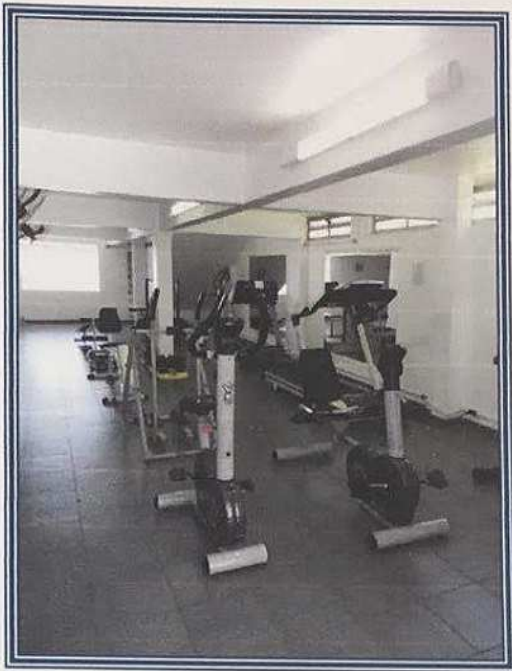


Quadra poliesportiva e área infantil.

A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

3066

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Salão de festas e academia.



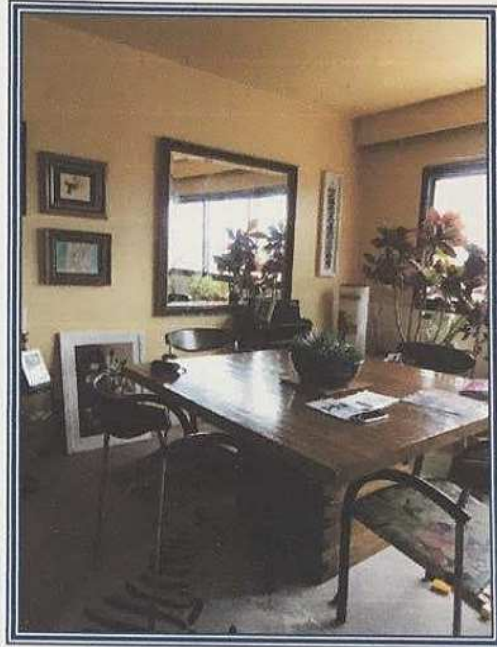
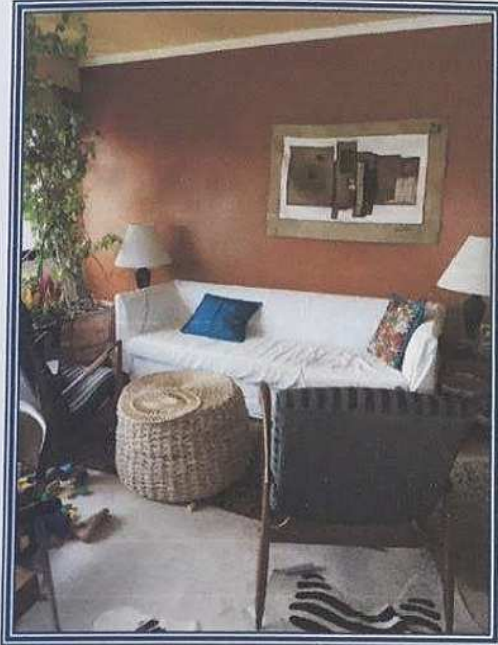
Playground.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized loop.

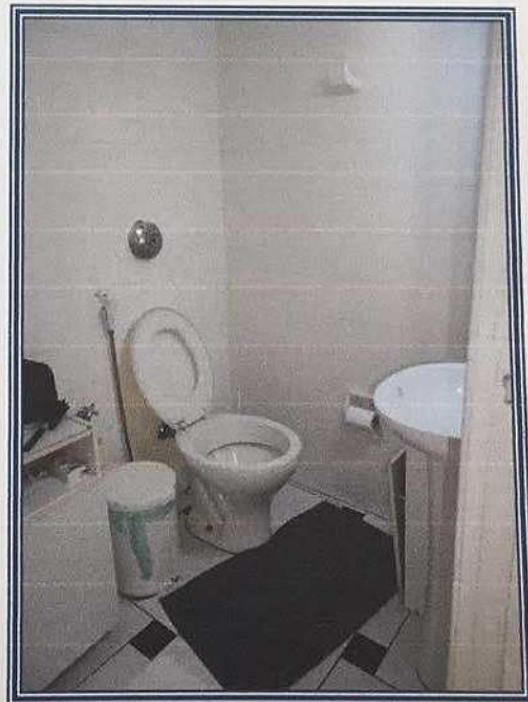
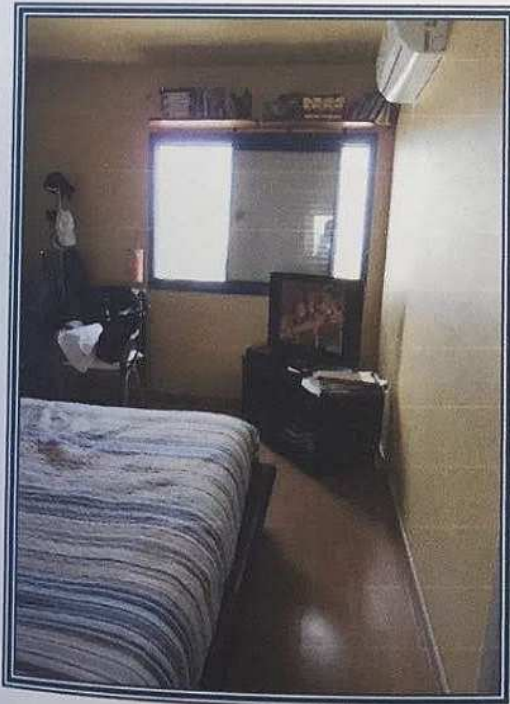
1067

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

3.12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade 171.



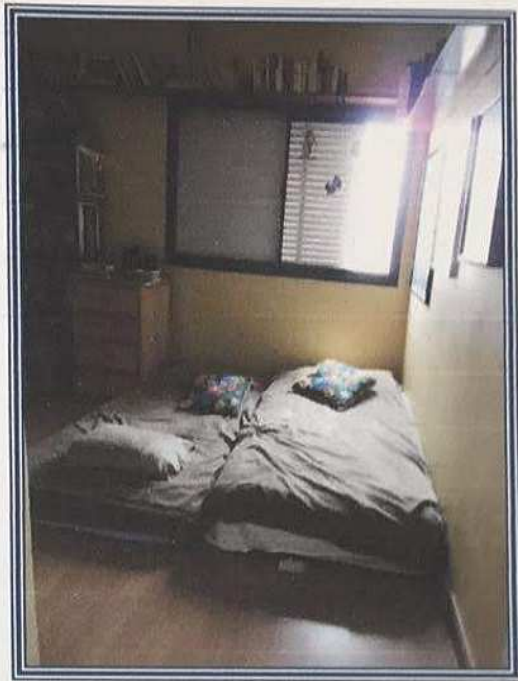
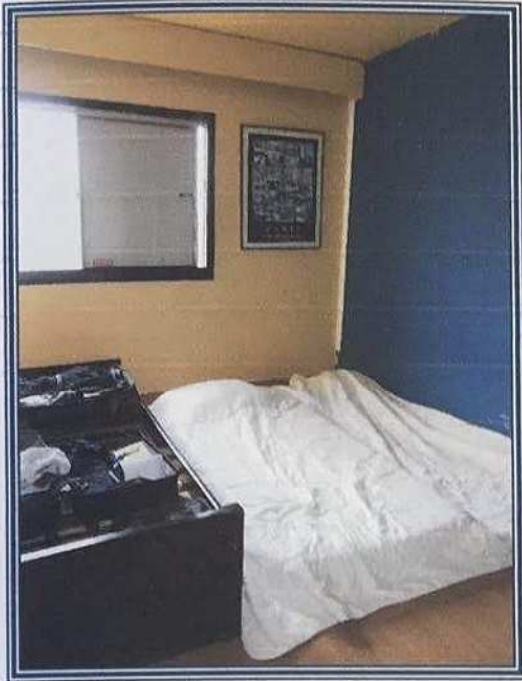
Vista da sala de estar e sala de jantar conjugadas.



Quarto e banheiro da suíte.

1068

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

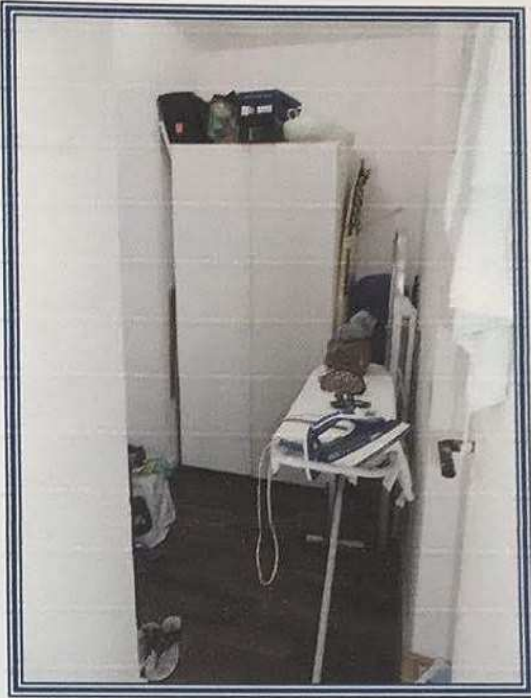
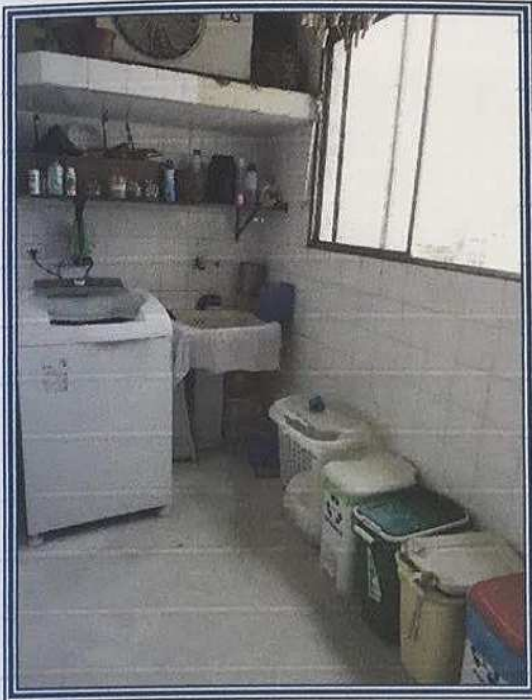


Quartos II III.



Banheiro e cozinha.

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive-like shape.



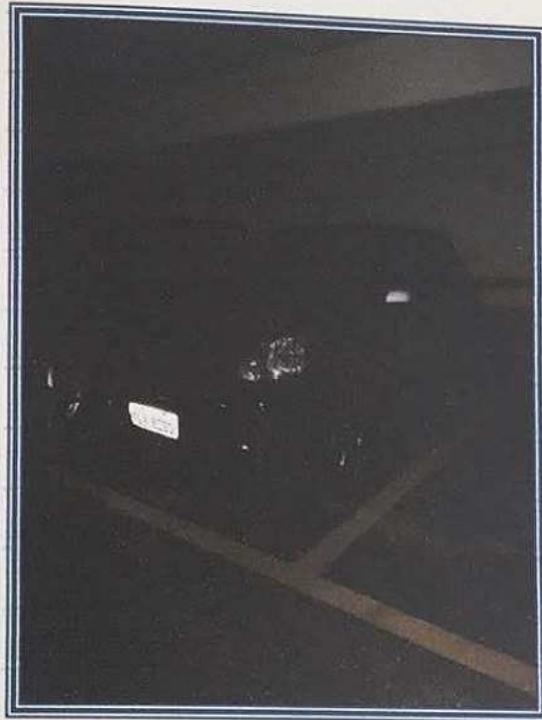
Área de serviço e quarto de empregada.



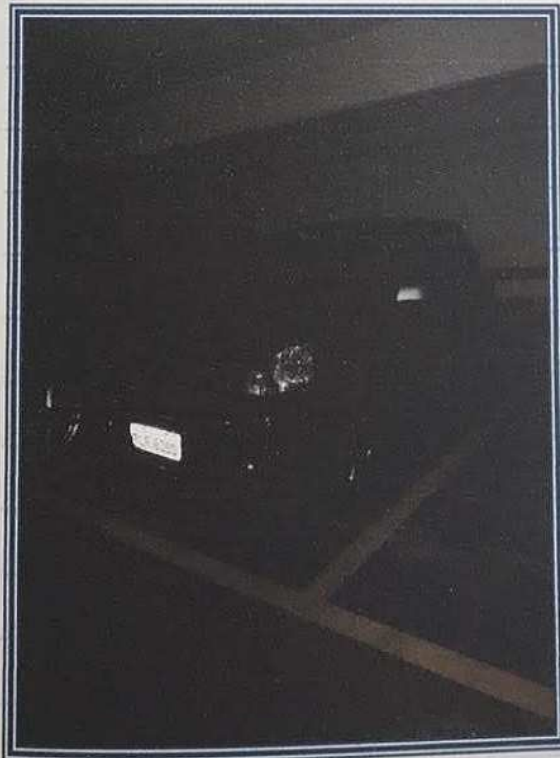
Banheiro de empregada.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a large, stylized loop.

3.12.2 - Ilustração fotográfica da vaga de garagem.



Vista da vaga de garagem.



Outra vista da vaga de garagem.

[Handwritten signature]


CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 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.



4.2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de dezembro de 2.017, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 8.320,53/\text{m}^2$$

4.3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$V_a = 8.320,53 \times 11419\text{m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 950.121,32$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 950.000,00$$

(novecentos e cinquenta mil reais)



4.4. Valor da vaga (V_{vaga})

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

Obs: a área útil da vaga de garagem foi obtida através de medição no local.

$$V_{vaga} = (V_u / 2) \times \text{área útil da vaga de veículos.}$$

$$V_{vaga} = (8.320,53 / 2) \times 10,00m^2$$

$$V_{vaga} = R\$ 41.602,65$$

Ou, em números redondos,

$$V_{vaga} = R\$ 42.000,00$$

(quarenta e dois mil reais)



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 59 (cinquenta e nove) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.


Acompanham 10 (dez) anexos.

São Paulo, 29 de dezembro de 2017.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
Imóveis 1, 2, 3 e 4



1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumpra informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na **"Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp"**.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa **"GEOAVALIAR"**, desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) – A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente “f”, será igual a “0,20”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

Coefficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

Coefficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

Coefficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

2.- BENFEITORIAS:-

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R8-N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2011".

2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "Foc", através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "le" e a vida referencial "lr".

Onde:

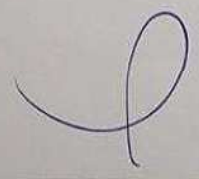
ROSS:
$$\frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left(\frac{x}{n} + x^2 \right)$$

HEIDECKE = $A + (1 - A) \cdot C$ Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação



O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

3338

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

**ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO
RUA TEODORO SAMPAIO**

l

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 – 2.011.

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.

1120

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:

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Superior com elevador (2,406)
Área útil:	114,19m ²
Número de fatores utilizados (n):	4 (quatro)
Idade Estimada:	38 (trinta e oito) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
F _{cc} :	0,556
Índice fiscal	3.621,00
Data-base	Dezembro de 2.017

1121

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

**ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
RUA TEODORO SAMPAIO**

l

1122

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 13 QUADRA: 0,61 ÍNDICE DO LOCAL: 3,00/4,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/12/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CONEGO EUGENIO LEITE
 COMP.: REFWEB-10917d BAIRRO: NÚMERO: 540
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - 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 (At) m²: 1,00 TESTADA - (c-f) 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: e - reparos simples
 COEF. DEP. (B): 0,662 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA m²: 117,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 117,00
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 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 (R\$): 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: OUTRAS IMOVEIS
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-997009750

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M2/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 112,00M² + 10,00M²/2 = 117,00M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 8,35	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.846,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.143,85	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.710,65
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0.871,6
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

1123

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 13 QUADRA: 061 ÍNDICE DO LOCAL: 3.700,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/12/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANCISCO LETÃO
COMP.: REFWEB-409 BARRIO: NÚMERO: 205
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - 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 (A_t) 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

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (Q): 0,534 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 80,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 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: Overta VALOR VENDA (R\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: BEN-HUR IMÓVEIS

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-27685776

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M2 + ÁREA DE GARAGEM M²/2
ÁREA HOMOGENEIZADA = 75,00M2 + 10,00M²/2 = 80,00M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: -40,83	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.562,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 300,84	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.822,51
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0272
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

5524

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/12/2017
 SETOR: 13 QUADRA: 064 ÍNDICE DO LOCAL: 3.621,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA TEODORO SAMPAIO NÚMERO: 1424
 COMP.: REFWEB-273239 BARRIO: 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: Reg.Mar 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: e - reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,51 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A PRIVATIVA m²: 124,19 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 124,19

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APIO/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 (R\$): 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: LOPES PRIME IMÓVEIS TELEFONE: (11)-38941000
 CONTATO: CORRETOR

OBSERVAÇÃO:
 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M2/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 114,19M² + 20,00M²/2 = 124,19M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.971,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 482,01	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.453,66
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0605
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

[Handwritten signature]

1125

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/12/2017
 SETOR: 13 QUADRA: 064 ÍNDICE DO LOCAL: 3.621,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA TEODORO SAMPAIO NÚMERO: 1424
 COMP.: AP-818 BARRIO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: BF: 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 (Av) m²: 1,00 TESTADA - (C) 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: e - reparos simples
 COEF. DEF. (K): 0,51 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A PERMANENTE m²: 119,19 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 119,19
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 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: Overta VALOR VENDA (R\$): 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: PROPRIETÁRIO
 CONTATO: SR. CLÁUDIO TELEFONE: (19)-981008441

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M2/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 114,19M² + 10,00M²/2 = 119,19M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.550,97
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 456,57	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.007,54
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.060,5
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

SETOR: 13 QUADRA: 064 ÍNDICE DO LOCAL: 3.621,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/12/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA TEODORO SAMPAIO

COMP.: AP-62B BARRIO:

CEP: UF: SP

NÚMERO: 1424
CIDADE: SAO PAULO - 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 (A _T) M ² :	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	N5o
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEF. (K): 0,51 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 124,19 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 124,19

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 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 (R\$): 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: PROPRIETÁRIA

TELEFONE: (11)-992337551

CONTATO: SRA. STELLA

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M²

ÁREA HOMOGENEIZADA = 114,19M² + 20,00M²/2 = 124,19M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.174,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	433,81	FT ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.608,30
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.0605
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00		
		FT ADICIONAL05:	0,00		
		FT ADICIONAL06:	0,00		

5327
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

**ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA
RUA TEODORO SAMPAIO**

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: MARIA DE LOURDES M LEITE X AXEL EMP IMOB (4-5)

DATA: 20/12/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITONA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.621,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 38
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

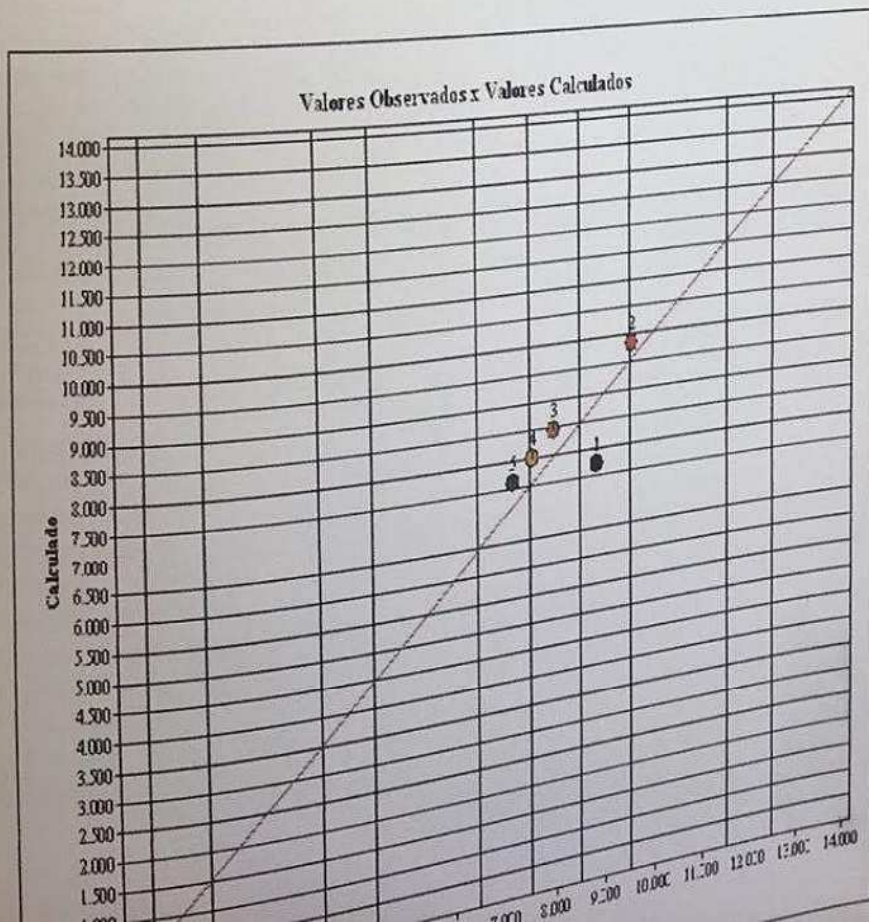
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
			7.710,65	0,8716
		8.846,15		1,0272
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA CONEGO EUGENIO LEITE ,540	9.562,50	9.822,51	1,0605
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA FRANCISCO LEITÃO ,205	7.971,66	8.453,66	1,0605
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA TEODORO SAMPAIO ,1424	7.550,97	8.007,54	1,0605
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA TEODORO SAMPAIO ,1424	7.174,49	7.608,30	1,0605
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA TEODORO SAMPAIO ,1424			

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.846,15	7.710,65
2	9.562,50	9.822,51
3	7.971,66	8.453,66
4	7.550,97	8.007,54
5	7.174,49	7.608,30

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA TEODORO SAMPAIO 1.424 AP-171 SAO PAULO - SP
 Cliente : MARIA DE LOURDES M LEITE X AXEL EMP IMOB (4-5) Data : 20/12/2017
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 114,19 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 8.320,53

(oito mil e trezentos e vinte reais e cinquenta e três centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.221,15
 Desvio Padrão : 974,26
 - 30% : 5.754,81
 + 30% : 10.687,50

Coefficiente de Variação : 11,8500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.320,53
 Desvio Padrão : 901,51
 - 30% : 5.824,37
 + 30% : 10.816,69

Coefficiente de Variação : 10,8300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>	
1 Caracter. do imóvel avaliado		<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de info m ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de info m ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação info m ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
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\$): 8.320,53
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.320,53000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 7.702,47
 INTERVALO MÁXIMO : 8.938,59

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR TOTAL (R\$): 950.121,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.702,46
 INTERVALO MÁXIMO : 8.938,58