EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VI PENHA DE FRANÇA DA CAPITAL — SP

PROCESSO : Nº. 10005012-72.2014.8.26.0006/01

CARTÓRIO : 4º OFÍCIO.

AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

REQUERENTE : ELZA DE OLIVEIRA NOVAES E OUTROS.

REQUERIDO : DEJANIRA DE OLIVEIRA COZZETE E OUTROS.

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.

LAUDO

CAPÍTULO I - RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Rua Dr. João Augusto de Assunção, nº 199 e 201, Bairro da

Penha na Vila Jaú, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Fevereiro de 2.016.

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 517.000,00 (quinhentos e dezessete mil reais)

CAPÍTULO II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL.

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

CAPÍTULO III - VISTORIA

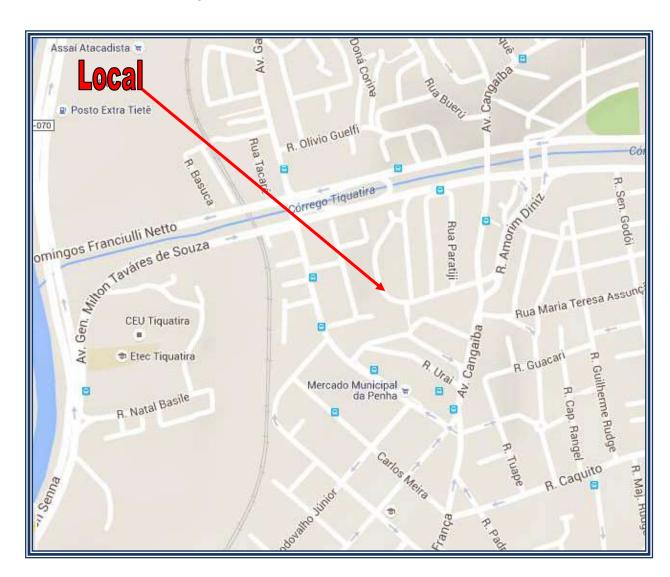
3.1. Localização

O imóvel localiza-se à Rua Dr. João Augusto de Assunção, nº 199 e 201, Bairro da Penha na Vila Jaú do Município de São Paulo, SP;

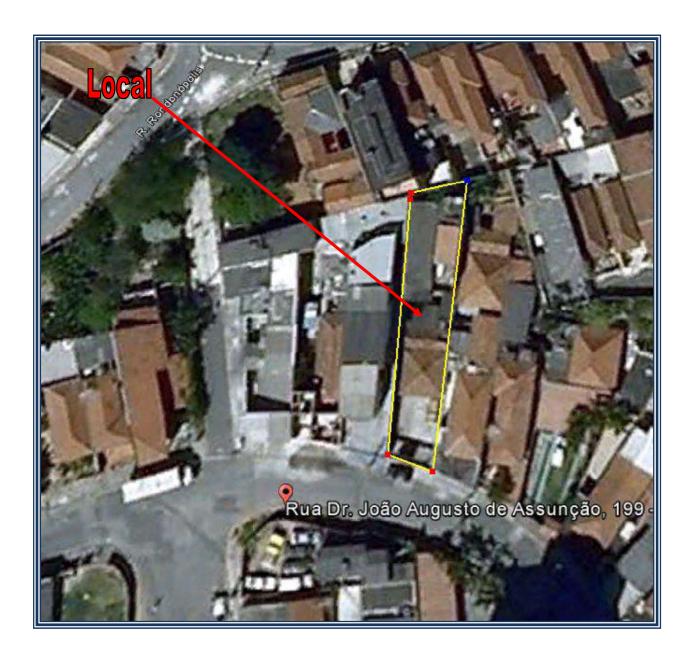
3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 060, Quadra 112, e Índice Fiscal 460,00.

3.3. Planta Localização



3.3.1 Imagem Google



3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontrase em Zona PE – ZM1 - 08, Zona Mista de Baixa Densidade.

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Dr. João Augusto de Assunção, que lhe dá acesso.

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.8. Dimensões

O terreno, conforme Compromisso de Venda e Compra (fls. 12) possui a seguinte descrição:

"UM TERRENO medindo 7m de frente, 9m de fundos, 35,40m no lado direito e 39,75m pelo lado esquerdo, área total de 300,56m², confrontando-se pelo lado direito com o lote nº 04, no lado esquerdo com o lote nº 02 e nos fundos com a Viela Sanitária".

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 300,56m² foi obtida através de consulta ao Compromisso de Venda e Compra (fls.12).

3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Dr. João Augusto de Assunção.

3.11. Benfeitorias 01

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Econômico
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Estuque.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Madeira.
Caixilhos:	Alumínio.
Janelas:	Alumínio.
Tipo das janelas	Correr / Vitrô.
Cobertura:	Telhas de barro.
Compartimentos:	Sala, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, cozinha e despensa.
Idade estimada:	35 (trinta e cinco) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Área Construída:	61,82m ²

Observações: 1. A área construída é resultado de medição no local por este Perito.

3.11.1 Benfeitorias 02

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simples (-)
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Madeira.
Caixilhos:	Alumínio.
Janelas:	Alumínio.
Tipo das janelas	Correr / Vitrô.
Cobertura:	Laje.
Compartimentos:	Sala, 03 (três) dormitórios, 02 (dois) banheiros e cozinha.
Idade estimada:	20 (vinte) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Área Construída:	76,38m ²

Observações: 1. A área construída é resultado de medição no local por este Perito.

3.11.2 Benfeitorias 03

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simples
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Madeira.
Caixilhos:	Ferro.
Janelas:	Ferro.
Tipo das janelas	Correr / Vitrô.
Cobertura:	Laje.
Compartimentos:	Sala, 02 (dois) dormitórios, 02 (dois) banheiros, cozinha e área de serviço.
Idade estimada:	20 (vinte) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Área Construída:	130,28m ²

Observações: 1. A área construída é resultado de medição no local por este Perito.

3.12. Ilustração fotográfica interna da benfeitoria 01.





Vista da benfeitoria 01 e sala.





Quarto e cozinha.



Banheiro.



Despensa.

3.12.1 Ilustração fotográfica interna da benfeitoria 02.





Vista da benfeitoria 02 e sala.





Quarto I e banheiro I.





Quarto II e banheiro II.



Cozinha.

3.12.2 Ilustração fotográfica interna da benfeitoria 03.





Vista da benfeitoria 03 e sala.





Quarto e Cozinha.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO

4.1 - VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\} x At$$

е

$$Vu = Vo x \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

 $At = 300.56 \text{ m}^2$

Ms = Vo = R\$ 1.065,74 m²

Vu = R\$ 990,16m²

Fp = 7,00 m

Fr = 10,00 (frente de referência)

Pe = 42,93 (profundidade equivalente)

Pmi = 25,00 (profundidade mínima)

Pma = 40,00 m (profundidade máxima)

Expoente do fator de frente "f" = 0,20

Expoente do fator de profundidade "p" = 0,50

Cálculo do fator testada:

$$Cf = (Fr / Fp)^f$$

Cf =
$$(10,00 / 7,00)^{0,20}$$
;

$$Cf = 1,0739$$

Cálculo do Fator Profundidade:

$$1/Cp = (Pma/Pe) + \{[1 - (Pma/Pe)] \times (Pma/Pe)^p\}, \text{ quando } Pma \leq Pe \leq 3Pma$$

$$1/Cp = (40,00/42,93) + [[1 - (40,00/42,93)] \times (40,00/42,93)^{0.50}]$$

$$Cp = 1,0024$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R$$
\$ 1.065,74/m² / {1+[(1,0739 - 1) + (1,0024 - 1)]} x 300,56 m²

$$VT = 297.602,10$$

Observação: Para o calculo do valor da média saneada de R\$ 1.065,74 (um mil e sessenta e cinco reais e setenta e quatro centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

4.2 - VALOR DA BENFEITORIA 01

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.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de fevereiro de 2.016 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Econômico
Custo de reprodução:	R\$ 968,46m ² (R ₈ N x 0,786)
le	35 anos
I _r	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Foc	0,534
Área Construída:	61,82m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c$$
 Onde

Vb = Valor da Benfeitoria

Vu = Valor Unitário da benfeitoria

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao estado de conservação

Ac = Área construída da benfeitoria

 $Vb1 = 968,46 \times 0,534 \times 61,82$

 $V_{b1} = R$ \$ 31.970,68

4.2.1 – VALOR DA BENFEITORIA 02

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.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de fevereiro de 2.016 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simples (-)
Custo de reprodução:	R\$ 1.123,71m ² (R ₈ N x 0,912)
le	20 anos
I _r	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Foc	0,735
Área Construída:	76,38m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c$$
 Onde

Vb = Valor da Benfeitoria

Vu = Valor Unitário da benfeitoria

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao estado de conservação

Ac = Área construída da benfeitoria

 $Vb2 = 1.123,71 \times 0,735 \times 76,38$

 $V_{b2} = R$ \$ 63.084,38

4.2.2 - VALOR DA BENFEITORIA 03

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.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de fevereiro de 2.016 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simples
Custo de reprodução:	R\$ 1.301,13m ² (R ₈ N x 1,056)
l _e	20 anos
I _r	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Foc	0,735
Área Construída:	130,28m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c$$
 Onde

Vb = Valor da Benfeitoria

Vu = Valor Unitário da benfeitoria

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao estado de conservação

Ac = Área construída da benfeitoria

Vb3 = $1.301,13 \times 0,735 \times 130,28$

 $V_{b3} = R$ \$ 124.591,68

4.3 - Valor Total do Imóvel (V_i)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

$$Vi = Vt + Vb$$
, onde $Vb = (Vb1 + Vb2 + Vb3)$

$$Vi = 297.602,10 + (31.970,75 + 63.084,38 + 124.591,68)$$

Vi = R\$ 517.248,91

Ou em números redondos,

 $V_i = R$ 517.000,00$

(quinhentos e dezessete mil reais)

CAPÍTULO V - ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 22 (vinte e dois) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2.016.

JUAREZ PANTALEÃO PERITO JUDICIAL

ANEXO I - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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".

Cumpre 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:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$
 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% (cinqüenta 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% (cingüenta 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% (cinqüenta 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, co 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:

$$Vt = At \times Vu$$

 $Vu = Ms \times (Cf + Cp)$

Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor básico unitário;

Ms = Média saneada;

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Cp = 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:

- F	Frente de referência:	10,00 m
- F	Profundidade mínima para a região:	25,00 m
- F	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 (Fr = 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.

 $C_f = (F_r/F_p)^f$, dentro dos limites: $F_r/2 \le F_p \le 2F_r$

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

Cálculo do coeficiente de profundidade.

Cp = (Pmi/Pe)p, dentro dos limites: ½Pmi ≤ Pe < Pmi

- Para Pe inferior a ½Pmi, adota-se Cp = (2)p

1/Cp = (Pma/Pe) +{[1 - (Pma/Pe)] . (Pma/Pe)p}, dentro dos limites:

 $Pma \le Pe \le 3Pma$

- Para Pe superior a 3P_{ma}, adota-se na fórmula acima Pe = 3 P_{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:.

Coeficiente 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.

Coeficiente 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".

Coeficiente 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.- DEPRECIAÇÃO 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 obsoletismo "Foc", através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

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.

<u>Observação</u>: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "le" e a vida referencial "Ir".

Onde:

ROSS:
$$\underline{A} = \underline{1} (\underline{x} + x2)$$

HEIDECKE =
$$A + (1 - A)$$
. 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 Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

		ELEME	NTOS DA AV	/ALIAÇÃO		
DADOS DA FICHA	1					
NÚMERO DA PESQUI	SA : SAO PAULO	-SP - 2016		⊠UTIUZAD O E	ATA DA PESO	QUISA: 04/02/2016
SETOR: 60 Q	UADRA: 138	INDICE DO LOCA	L: 499,00	CHAVE GEOGRÁF	RCA:	
DADOS DA LOCA	LIZAÇÃO					
ENDEREÇO: RUA ALE	BERTO COLOME	BERO		NÚMERO: 0		
COMP.: AO LADO 92	BAI	RRO:		CIDADE: SAO F	AULO - SP	
CEP:	UF:	SP				
DADOS DA REGIÁ	io					
MELHORAMENTO	S:					
⊠ PAVIMENTAÇÃO	REDE DE CO	OLETA DE ESGOTO	REDE DE ILU	MINAÇÃO PÚBLICA		
⊠ REDE DE GÁS	REDE DE DIS	STRIBUIÇÃO DE ÁGUA	▼ IV A CABO			
DADOS DO TERRE	NO					
ÁREA (Ar) m²:	92,00	TESTADA - (cf) m	(4,00 PROF. EQUIV.	(Pe):	23,00
ACESSIBIUDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DA	BENFEIT	DRIA				
TIPO DA EDIFICAÇÃO	: Casa	USO DA EDIFICA	ÇÃO : Residencia	ÁREA CONS	TRUIDA:	270,00 M ^a
PADRÃO CONSTR.:	casa médio		C	ONSERVAÇÃO: a - n	ovo	
COEF. PADRÃO:	1,386 IDADE	REAL: 1 anos C	COEF.DE DEPRECI	AÇÃO (k): 0,994	CUSTO BA	SE (R\$): 1.232,14
VAGAS: 0	F	AVIMENTOS : 0				
VALOR CALCU	L A D O (R\$):	458.324,88	VALOR	ARBITRADO(R\$)	:	0,00
FATORES ADICIO	NAIS					
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 TRAN	SAÇÃO					
NATUREZA: Oferta	VALOR VE	NDA (R\$): 620.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R	\$): 0,00	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

VIRTUDE IMÓVEIS

SR. ALBERTO

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICION	IAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,08	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.083,43
TESTADA Cf:	0,15	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.205,98
PROFUNDIDADE Cp:	0.04	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,1131
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA FI:	0,00				

		ELEME	NTOS DA	AVALIAÇ	ÃO		
DADOS DA FICHA	A 2						
NÚMERO DA PESQUI	SA : SAO PAUL	O - SP - 2016			UTILIZADO DA	ATA DA PES	QUISA: 04/02/2016
SETOR: 60 Q	UADRA: 309	ÍNDICE DO LOCA	L: 583,00	CHA	VE GEOGRÁFI	CA:	
DADOS DA LOCA	LIZAÇÃO						
ENDEREÇO: RUA NO	DRBERTO ESTEV	ES		N	ÚMERO: 115		
COMP.:	ВА	AIRRO:		CII	DADE : SAO PA	AULO - SP	
CEP:	UF	: SP					
DADOS DA REGIÁ	ÃO						
MELHORAMENTO	s:						
⊠PAVIMENTAÇÃO	REDE DE	COLETA DE ESGOTO	REDE DE	LUMINAÇÃ	O PÚBLICA		
⊠ REDE DE GÁS	REDE DE D	ISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	▼ TV A CAB	ю			
DADOS DO TERRI	ENO						
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	(6,00	PROF. EQUIV.	(Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular		ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano						
CONSISTÊNCIA:	seco						
DADOS DA	BENFEIT	ORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO): Casa	USO DA EDIFICA	ÇÃO : Residen	cial	ÁREA CONST	RUÍDA :	160,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa médio			CONSERV	AÇÃO: e - rep	oaros simple	s
COEF. PADRÃO:	1,386 IDADE	REAL: 26 anos C	OEF.DE DEPRE	CIAÇÃO (k): 0,688	CUSTO BA	SE (R\$): 1.232,14
VAGAS: 0		PAVIMENTOS:0					
VALOR CALCU	LADO(R\$):	187.988,68	VALC	RARBIT	R A D O (R\$):		0,00
FATORES ADICIO	NAIS						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICION	IAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICION	IAL 06:	1,00	
DADOS DA TRAN	ISAÇÃO						
NATUREZA: Oferta	VALOR V	ENDA (R\$): 380.000,00		VALOR	LOCAÇÃO (R\$): 0,00	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

PYTON IMÓVEIS

SRA. MAGDA

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SF	1	FATORES ADICION	AIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,21	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.026,74	
TESTADA Cf:	0,11	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	920,57	
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8966	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00			
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00			
TOPOGRAFIA FI:	0,00					

		ELEME	NTOS DA AV	/ALIAÇÃO		
DADOS DA FICHA	A 3					
NÚMERO DA PESQUI	SA : SAO PAULO	- SP - 2016		⊠UTILIZADO [DATA DA PES	QUISA: 04/02/2016
SETOR: 60 Q	UADRA: 310	INDICE DO LOCA	L: 604,00	CHAVE GEOGRÁF	FICA:	
DADOS DA LOCA	LIZAÇÃO					
ENDEREÇO: RUA NO	ORBERTO ESTEVE	S		NÚMERO: 174		
COMP.:	BAI	RRO:		CIDADE: SAO F	AULO - SP	
CEP:	UF	SP				
DADOS DA REGIÁ	ÃO					
MELHORAMENTO	os :					
⊠ PAVIMENTAÇÃO	REDE DE C	OLETA DE ESGOTO	REDE DE ILU	MINAÇÃO PÚBLICA		
⊠ REDE DE GÁS	REDE DE DI	STRIBUIÇÃO DE ÁGUA	▼ IV A CABO			
DADOS DO TERRI	ENO					
ÁREA (Ar) mº:	180,00	TESTADA - (cf) m	(6,00 PROF. EQUIV	(Pe):	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DA	BENFEIT	DRIA				
TIPO DA EDIFICAÇÃO): Casa	USO DA EDIFICA	ÇÃO : Residencia	ÁREA CONS	TRUIDA:	190,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa médio (-)		C	ONSERVAÇÃO: e - re	paros simple	5
COEF. PADRÃO:	1,212 IDADE	REAL: 28 anos C	COEF.DE DEPRECI	AÇÃO (k): 0,67	CUSTO BA	SE (R\$): 1.232,14
VAGAS: 0	F	AVIMENTOS : 0				
VALOR CALCU	L A D O (R\$):	190.671,40	VALOR	ARBITRADO(R\$)	:	0,00
FATORES ADICIO	NAIS					
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 TRAN	ISAÇÃO					
NATUREZA: Oferta	VALOR VE	NDA (R\$): 450.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R	\$): 0,00	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

NATÁLIA IMÓVEIS

SRA. VANESSA

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICION	IAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,24	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.190,71
TESTADA Cf:	0,11	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.034,92
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8692
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA FI:	0,00				

		ELEME	NTOS DA	AVALIAÇÃO		
DADOS DA FICHA	A 4		000,000,000,000,000,000,000,000,000,000,000			
NÚMERO DA PESQUI	SA : SAO PAULO	-SP - 2016		UTILIZADO	DATA DA PES	QUISA: 04/02/2016
SETOR: 60 Q	UADRA: 207	INDICE DO LOCA	L: 374,00	CHAVE GEOGRÁ	FICA:	
DADOS DA LOCA	LIZAÇÃO					
ENDEREÇO: RUA PA	RATIJI			NÚMERO: 19		
COMP.:	BAI	RRO:		CIDADE: SAO	PAULO - SP	
CEP:	UF:	SP				
DADOS DA REGIÁ	ÃO					
MELHORAMENTO	os :					
⊠ PAVIMENTAÇÃO	REDE DE CO	DLETA DE ESGOTO	REDE DE	LUMINAÇÃO PÚBLICA		
⊠ REDE DE GÁS	REDE DE DIS	TRIBUIÇÃO DE ÁGUA	∑ TV A CAE	0		
DADOS DO TERRI	ENO					
ÁREA (Ar) mº:	120,00	TESTADA - (cf) m	t .	6,00 PROF. EQUIV	/. (Pe) :	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DA	BENFEIT	DRIA				
TIPO DA EDIFICAÇÃO) : Casa	USO DA EDIFICA	ÇÃO : Resider	cial ÁREA CON	STRUIDA:	300,00 M
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (+)			CONSERVAÇÃO: e - r	eparos símple	es
COEF. PADRÃO:	1,200 IDADE	REAL: 22 anos C	OEF.DE DEPR	CIAÇÃO (k): 0,72	20 CUSTO BA	ASE (R\$): 1.232,14
VAGAS: 0	F	AVIMENTOS:0				
VALOR CALCU	LADO(R\$):	319.370,69	VALO	R ARBITRADO(RS) :	0,00
FATORES ADICIO	SIANO					
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 TRAN	ISAÇÃO					
NATUREZA: Oferta	VALOR VE	NDA (R\$): 480.000,00		VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	R.S. IMOVEIS					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

SR. GILBERTO

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICION	IAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,23	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	938,58
TESTADA Cf:	0,11	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.366,14
PROFUNDIDADE Cp:	0,12	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,4555
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA FI:	0,00				

		ELEME	NTOS DA	VALIAÇÃO		
DADOS DA FICHA	A 5					
NÚMERO DA PESQUI	SA : SAO PAULO	D - SP - 2016		⊠ UTILIZAD	O DATA DA PE	SQUISA: 04/02/2016
SETOR: 60 Q	UADRA: 138	INDICE DO LOCA	L: 501,00	CHAVE GEO	GRÁFICA:	
DADOS DA LOCA	LIZAÇÃO					
ENDEREÇO: RUA RO	NDONÓPOLIS			NÚMERO:	284	
COMP.:	BA	JRRO:		CIDADE: S	SAO PAULO - SP	
CEP:	UF	: SP				
DADOS DA REGIÃ	ÃO					
MELHORAMENTO	os :					
⊠ PAVIMENTAÇÃO	REDE DE C	OLETA DE ESGOTO	REDE DE I	LUMINAÇÃO PÚBLIC	CA	
⊠ REDE DE GÁS	REDE DE D	STRIBUIÇÃO DE ÁGUA	∑ TV A CAB	o		
DADOS DO TERRI	ENO					
ÁREA (Ar) m²:	144,00	TESTADA - (cf) m		6,00 PROF. E	QUIV. (Pe):	24,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA	A: Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DA	BENFEIT	ORIA				
TIPO DA EDIFICAÇÃO): Casa	USO DA EDIFICA	ÇÃO : Residen	cial ÁREA C	CONSTRUIDA:	128,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples			CONSERVAÇÃO:	d - entre regular	e reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,056 IDADE	REAL: 25 anos C	OEF.DE DEPRE	CIAÇÃO (k):	0,757 CUSTO B	ASE (R\$): 1.232,14
VAGAS: 0		PAVIMENTOS:0				
VALOR CALCU	L A D O (R\$):	126.075,25	VALC	RARBITRADO	(R\$):	0,00
FATORES ADICIO	NAIS					
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 TRAN	ISAÇÃO					
NATUREZA: Oferta	VALOR VE	NDA (R\$): 300.000,00		VALOR LOCAÇÂ	(O (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	TOYOTA IMÓV	/EIS				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

SRA. DILMA

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,08	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	999,48
TESTADA Cf:	0,11	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.045,80
PROFUNDIDADE Cp:	0,02	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0464
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA FI:	0,00				

		ELEME	NTOS DA	AVALIAÇ	ÃO			
DADOS DA FICHA	A 6							
NÚMERO DA PESQUI	SA: SAO PAULO) - SP - 2016		⊠u	TIUZADO D	ATA DA PES	QUISA: 04/02/20	16
SETOR: 60 G	UADRA: 041	INDICE DO LOCA	L: 440,00	CHAV	E GEOGRÁFI	CA:		
DADOS DA LOCA	ALIZAÇÃO							
ENDEREÇO: RUA UR	ŘÁ			NÚ	MERO: 124			
COMP.:	ВА	IRRO:		CID	ADE: SAO PA	AULO - SP		
CEP:	UF	: SP						
DADOS DA REGIA	ÃO							
MELHORAMENTO)S:							
⊠PAVIMENTAÇÃO	REDE DE C	OLETA DE ESGOTO	REDE DE	ILUMINAÇÃO	PÚBLICA			
⊠ REDE DE GÁS	REDE DE DI	STRIBUIÇÃO DE ÁGUA	∑ TV A CA	30				
DADOS DO TERR	ENO							
ÁREA (Ar) mº:	250,00	TESTADA - (cf) m	(10,00 P	ROF. EQUIV.	(Pe) :	25,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	E	SQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	plano							
CONSISTÊNCIA:	seco							
DADOS DA	BENFEIT	ORIA						
TIPO DA EDIFICAÇÃO): Casa	USO DA EDIFICA	ÇÃO : Resider	icial .	ÁREA CONST	RUIDA:	100,00	M²
PADRÃO CONSTR.:	casa proletário			CONSERVA	ÇÃO: g-rep	aros impor	tantes	
COEF. PADRÃO:	0,576 IDADE	REAL: 35 anos C	OEF.DE DEPR	ECIAÇÃO (k):	0,404	CUSTO BA	ASE (R\$): 1.232,14	
VAGAS: 0	j	PAVIMENTOS:0						
VALOR CALCU	LADO(R\$):	28.672,39	VAL	RARBITI	R A D O (R\$):		0.00	
FATORES ADICIO	SIANC							
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONA	AL 03:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONA	AL 06:	1,00		
DADOS DA TRAN	ISAÇÃO							
NATUREZA: Oferta	VALOR VE	NDA (R\$): 250.000,00		VALOR L	OCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA:	CMI IMÓVEIS							

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

SRA. CIDA

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICION	IAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,05	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	785,31
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	821,01
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0455
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA FI:	0,00				

ANEXO III - QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: ELZA DE OLIVEIRA NOVAES X DEJANIRA DE OLIVEIRA

DATA: 05/02/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0.9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação:	RESIDENCIAL HORIZONTAL MEDIO
---------------------------------	------------------------------

Fr	ı	Ce	Pmi	Pma	р	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

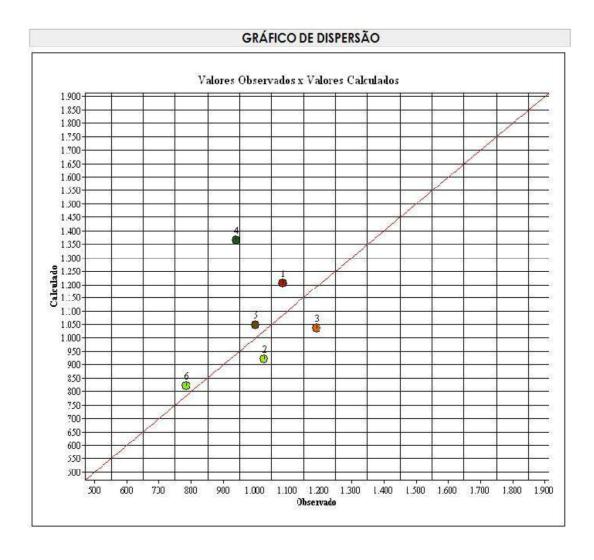
FATOR	ÍNDICE	
∐ocalização	460,00	
▼ Testada	7,00	
Profundidade		
Frentes Múltiplas	Não	
Área		
☐ Topografia	plano	
Consistência	seco	

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.		Endereço	dereço Valor Unitário Homogeneiz		Variação Paradigma	Variação Avaliando	
	1	RUA ALBERTO COLOMBERO ,0	1.083,43	1.205,98	1,1131	1,0000	
	2	RUA NORBERTO ESTEVES ,115	1.026,74	920,57	0,8966	0,9998	
\boxtimes	3	RUA NORBERTO ESTEVES , 174	1.190,71	1.034,92	0,8692	0,9998	
\boxtimes	4	RUA PARATIJI ,19	938,58	1,366,14	1,4555	1,0004	
\boxtimes	5	RUA RONDONÓPOLIS ,284	999,48	1.045,80	1,0464	1,0000	
\boxtimes	6	RUA URÁ ,124	785,31	821,01	1,0455	1,0000	

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.083,43	1.205,98
2	1.026,74	920,57
3	1.190,71	1.034,92
4	938,58	1.366,14
5	999,48	1.045,80
6	785,31	821,01



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA DR. JOÃO AUGUSTO DE ASSUNÇÃO 199 201 SAO PAULO - SP Data: 05/02/2016

Cliente: ELZA DE OLIVEIRA NOVAES X DEJANIRA DE OLIVEIRA Área m²: 300,56 Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO Vu = R\$ 1.065,74/m2

(um mil e sessenta e cinco reais e setenta e quatro centavos)

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

 Média Unitários : 1.004,04
 Média Unitários : 1.065,74

 Desvio Padrão : 136,98
 Desvio Padrão : 196,07

 - 30% : 702,83
 - 30% : 746,01

 + 30% : 1.305,25
 + 30% : 1.385,46

Coeficiente de Variação: 13,6400 Coeficiente de Variação: 18,4000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAUIII		GRAUII		GRAUI		8
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas		Completa qto aos fatores usados no tratamento		Adoção de situação paradigma	\boxtimes	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12		5	\boxtimes	3		2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados		Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	⊠	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores		2
	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatoree	0,80 a 1,25	⊠	0,50 a 2,00		0,40 a 2,50 *a		3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.065,74

 TESTADA:
 -0,0700
 PROFUNDIDADE
 0,0000

 FRENTES MULTIPLAS:
 0,0000
 FATOR ÁREA:
 0,0000

 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):
 990,16000
 VALOR TOTAL (R\$):
 297.602,10

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 947.59 INTERVALO MÍNIMO: 907.67 INTERVALO MÁXIMO: 1.183.89 INTERVALO MÁXIMO: 1.072.65

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III