

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO**

PROCESSO : Nº 0012964-32.2017.8.26.0001
CARTÓRIO : 9º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS
RÉQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRAMADO E CANELA
REQUERIDO : CECILIA DEL GIORNO E OUTROS

LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO,
engenheira civil, perita judicial, CREA nº 5069745235, intimado nos autos da presente ação,
vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar o LAUDO DE
AVALIAÇÃO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1- RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO

Localização: Rua Voluntários da Pátria, nº 4130, 94-A e respectiva vaga de garagem, Bairro Santana, São Paulo/SP – CEP: 02021-030.

Data da Avaliação: Abril / Maio de 2018

Valor de mercado para venda: R\$ 453.000,00
(Quatrocentos e cinquenta e três mil reais)

2- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1. A presente perícia objetiva, conforme nomeação nas folhas 112/113 dos Autos, a apuração do justo, real e atual valor de mercado do apartamento e respectiva vaga de garagem, com matrícula nº 36.070 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, localizado na Rua Voluntários da Pátria, nº 4.130, apartamento 94-A, Bairro Santana em São Paulo/SP, penhorado devido a uma Ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMÍNIAS.

2.2. Esta Perita Judicial após análise minuciosa do processo procedeu à vistoria técnica no imóvel em questão para avaliação. Foi procedido comunicado antecipado do dia e horário da vistoria através de e-mail e contato telefônico junto aos Ilustres Advogados:

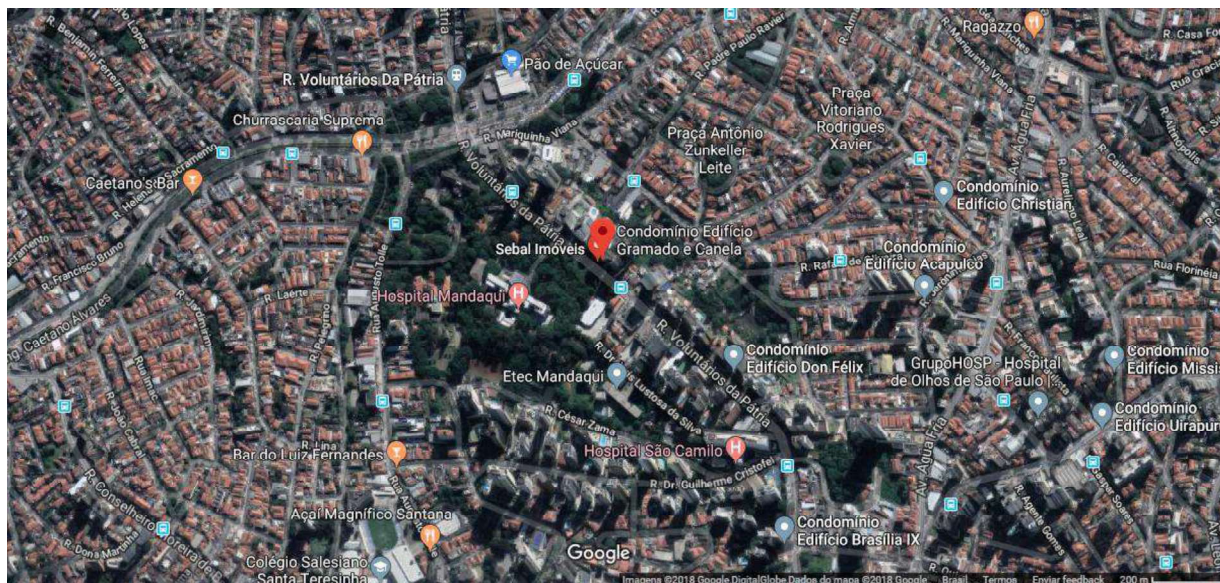
- Doutora Celia Lucia Ferreira de Carvalho - Requerente
Tel: 11 3729-6697 / 11 3729-6698 - e-mail: celialfc@uol.com.br
- Doutora Aline Del Giorno - Requerida
Tel: 11 95864-8714 – e-mail: delgio_2010@yahoo.com.br

3- VISTORIA

3.1. Localização

Rua Voluntários da Pátria, nº 4.130, apartamento 94-A – Santana – São Paulo/SP – CEP: 02021-030

3.2. Planta de Localização

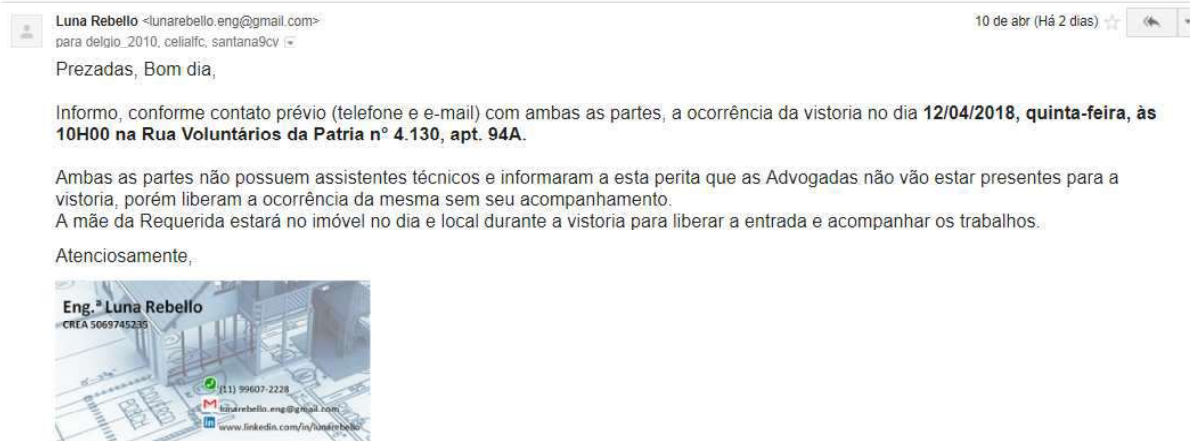


Planta de localização do imóvel em questão

3.3. Data da vistoria técnica

A vistoria do imóvel em questão ocorreu no dia 12/04/2018 às 10h00 conforme confirmado anteriormente com os Advogados das partes e a 9ª Vara Cível do Fórum de Santana pelo e-mail abaixo.

VISITA TÉCNICA - PROCESSO 0012964-32.2017.8.26.0001 - AVALIAÇÃO



Cópia do e-mail de confirmação às partes

Ressalto o erro de informação no e-mail, pois a vistoria foi acompanhada pela proprietária/requerida Cecília Del Giorno, ao invés de sua mãe como descrito no e-mail.

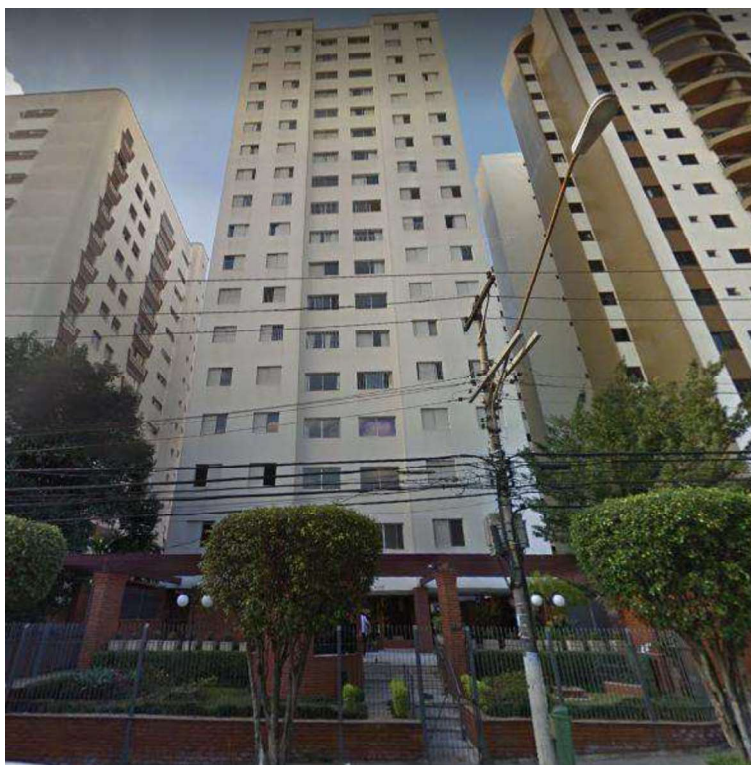
3.4. Documentos solicitados

Após a vistoria foram solicitados cópia do IPTU para confirmação de dados retirados da matrícula do imóvel e da certidão de dados cadastrais, porém os documentos não foram encaminhados a esta perita até a presente data.



Cópia do e-mail de solicitação

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista externa do prédio



Vista da Rua Voluntários da Pátria olhando à direita, em direção a Avenida Engenheiro Caetano Álvares – imagem retirada do Google Street View, por conta de problema técnico com foto externa da vistoria



Vista da Rua Voluntários da Pátria olhando à esquerda, em direção a Rua Lúcia Goularte Cerqueira – imagem retirada do Google Street View, por conta de problema técnico com foto externa da vistoria

3.6. Características da região

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Voluntários da Pátria, Edifício Gramado, apartamento 94, integrante do Condomínio Gramado e Canela localizado no nº 4.130.

O Condomínio fica circunscrito no quarteirão da Rua Voluntários da Pátria, Rua Marquinha Viana, Rua Mateus Leme e Rua Lúcia Goularte Cerqueira. Em frente ao condomínio tem o Hospital Mandaqui e seu pronto socorro e a pouco mais de 500 metros tem o Hospital São Camilo. Na Rua Voluntários da Pátria tem uma Clínica Delboni, diversos estacionamentos e cafés.

A Avenida Engenheiro Caetano Álvares encontra-se a 300 metros e agrega diversos tipos de serviços e comércios (supermercado Pão de açúcar, banco e lojas). A Avenida é um ponto importante para a locomoção da população local com importantes linhas de ônibus. Há um ponto de ônibus a poucos metros da entrada do condomínio.

E ainda há uma distância média de 1 km do condomínio existem algumas escolas infantis e estaduais.

3.7. Zoneamento

Com relação à Lei de uso e ocupação do Solo do Município, o imóvel avaliando se encontra na Subprefeitura Santana/Tucuruvi no Setor ZC-ZEIS – Zona Centralidade Lindeira à ZEIS, sendo definida como porções de territórios formadas pelos lotes lindeiros às vias e destinadas majoritariamente a incentivar usos não residenciais para promover a diversificação de usos. ZEIS – uso predominantemente de moradia digna para a população de baixa renda.

3.8. Melhoramentos Públicos

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos disponíveis no município: redes de água, esgoto, águas pluviais, iluminação pública e domiciliar, comunicações, pavimentação, guias e sarjetas de concreto, bem como todos os serviços comunitários.

Ótima localização para o transporte público – ônibus – por conta de diversas linhas de ônibus que passam na Rua Voluntários da Pátria e na Avenida Engenheiro Caetano Álvares importante ligação para os moradores da região.

4- IMÓVEL

4.1. Descrição do prédio gramado

Trata-se de um Condomínio com dois prédios de dezessete andares e dois subsolos, nº 4.130, o apartamento em questão fica no prédio Gramado, o mais próximo da entrada do condomínio. O segundo prédio chamado Canela fica no fundo do terreno. O prédio possui uma boa área de lazer constituída por piscina, quadra externa, sala de jogos e playground.

O prédio fica em área alta não suscetível á alagamentos e enchentes.

Classe/Grupo/Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Pintura
Pavimentos	Dezessete (17) pavimentos.
Subsolos	Dois (2) subsolos.
Elevadores	Dois (2) elevadores, cada um atende dois apartamentos diferentes.
Apartamentos por andar	Quatro (4) apartamentos por andar
Idade real prédio	35 anos (certidão de dados cadastrais)
Idade estimada	30 anos
Estado da edificação	(d) entre regular e necessitando de reparos simples
Dispositivos de segurança	Portaria e segurança por câmeras.
Dispositivos de lazer	Piscina, Quadra externa, Salão de Festas, Salão de Jogos, Academia e Playground.

4.2. Descrição do apartamento

O imóvel possui uma sala de estar, uma cozinha com lavanderia e despensa, dois quartos, uma suíte e um banheiro. O apartamento passou por reforma iniciada em 2012, conforme relato da proprietária, mas está inacabada.

O apartamento é voltado para parte de trás do terreno.

Área útil de 67,26m²

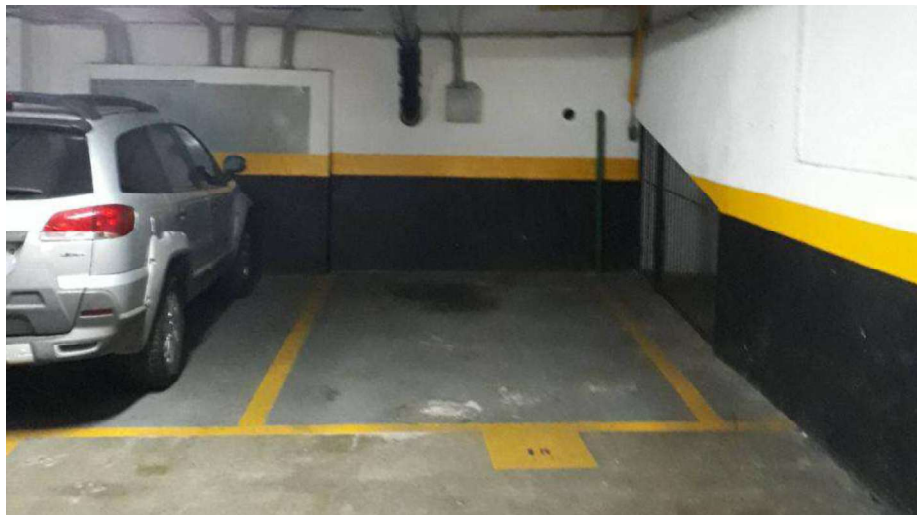
Área comum de 50,86m²

Área total construída de 118,12m² com fração ideal de 0,88350% (matrícula do imóvel – presente no corpo do processo)

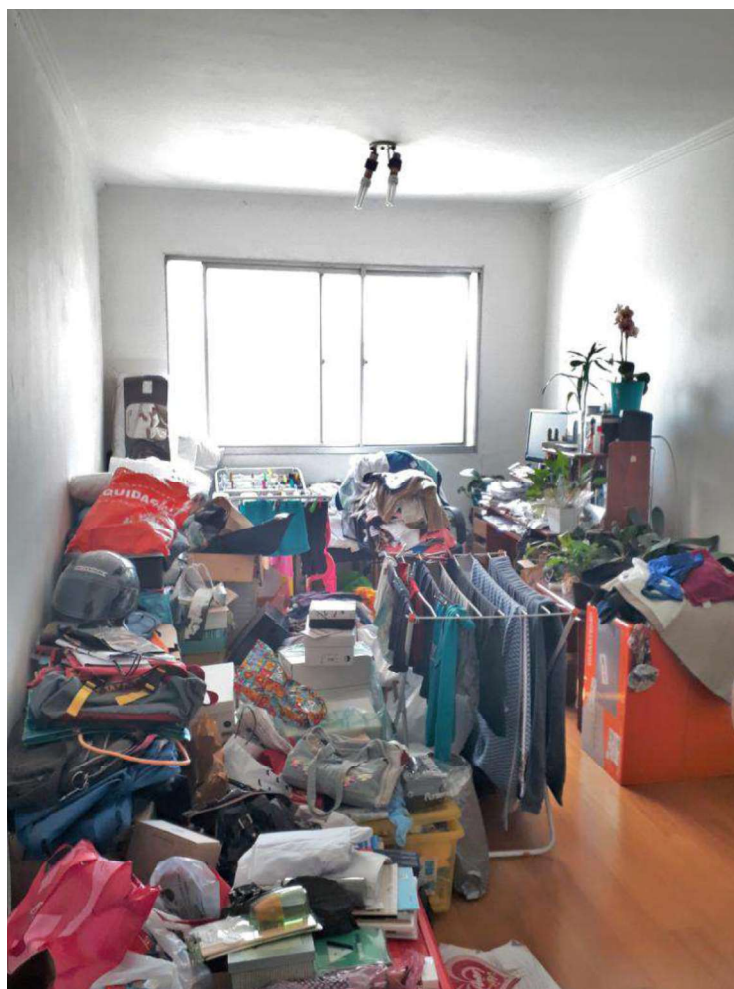
Piso	Porcelanato / tacos de madeira
Revestimento interno	Porcelanato / Pintura sem acabamento
Portas	Madeira sem acabamento
Forro	Laje e gesso com pintura sem acabamento
Janelas	Tipo de correr alumínio, original do prédio.
Compartimentos	Cozinha / Lavanderia / Despensa / Sala / Banheiro / Dois Quartos / Suíte
Nº de vagas de garagem	Uma (1) vaga de garagem no primeiro subsolo

4.3. Ilustração fotográfica interna

Na matrícula do imóvel (36.070) a vaga de garagem consta como lugar indeterminado, porém conforme indicado pela moradora a vaga do apartamento é fixa.



Vaga de garagem, fácil acesso localizada no primeiro subsolo próximo aos elevadores



Sala de estar – ambiente geral

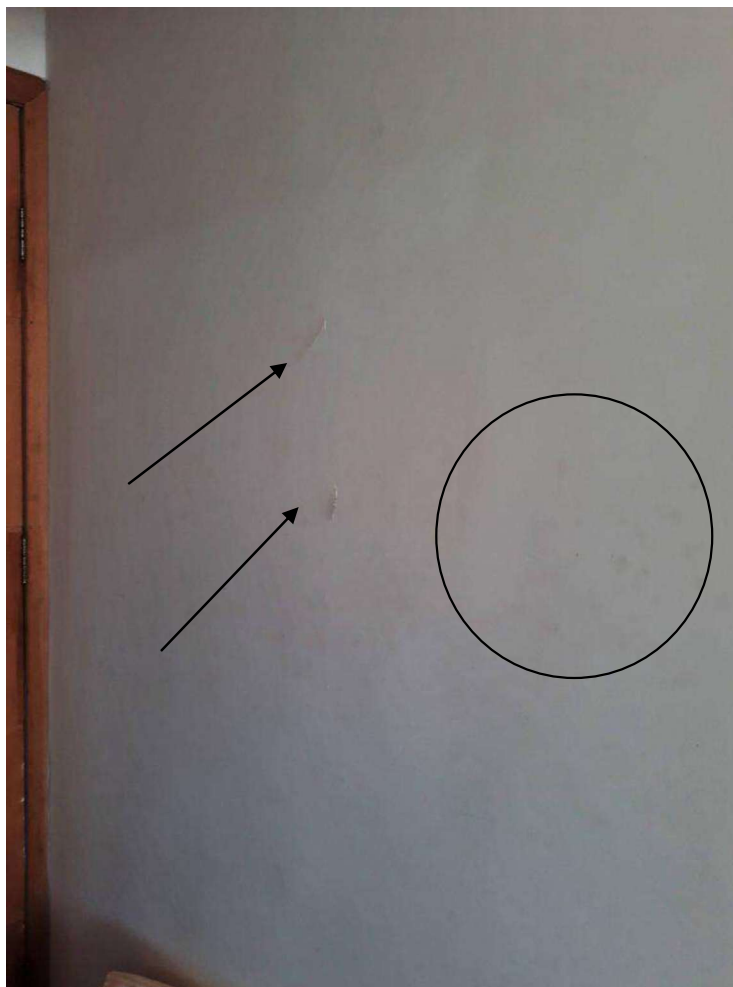


Vista da janela da sala



Detalhe do piso em tacos de madeira presente na sala, corredor e quartos. O piso foi instalado na reforma do apartamento pela proprietária e não apresenta anomalias com coloração preservada, sem riscos de uso.

A parede em detalhe apresenta riscos de uso.



Riscos de uso nas paredes da sala com manchas e batidas



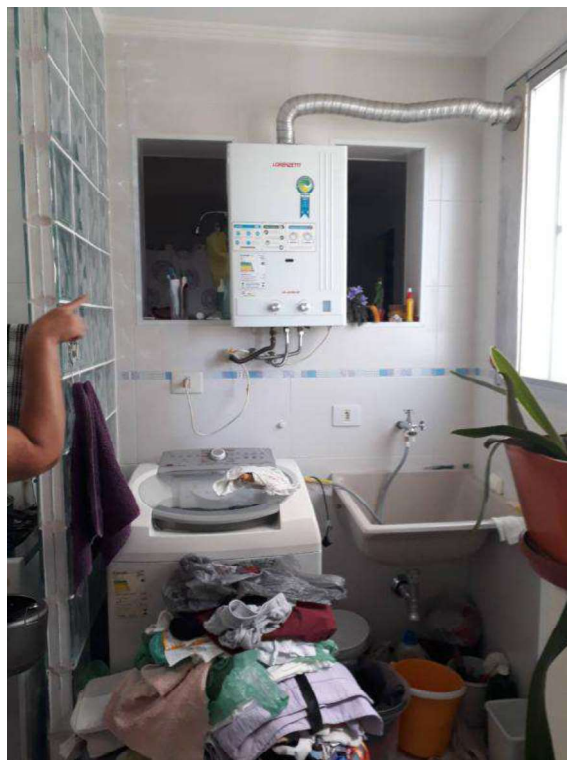
Caixa de disjuntores nova – realizada durante reforma da proprietária



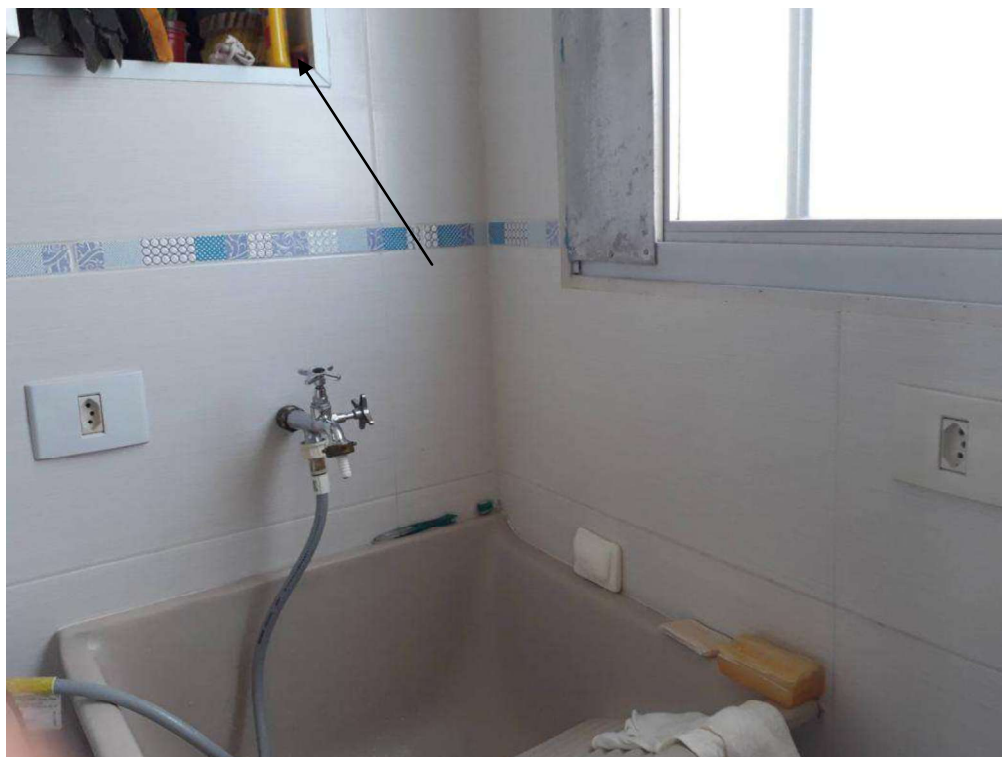
Vista da cozinha com piso em porcelanato, e abertura para lavanderia e despensa (final do corredor à direita) – forro com pintura nova e armários improvisados.



Detalhe da parede em porcelanato com detalhes em azul e caixa de disjuntores



Lavanderia com porcelanato nas paredes e piso, tomadas novas, aquecedor de água e duas janelas, sem vidro, que dão direto para os banheiros da casa.



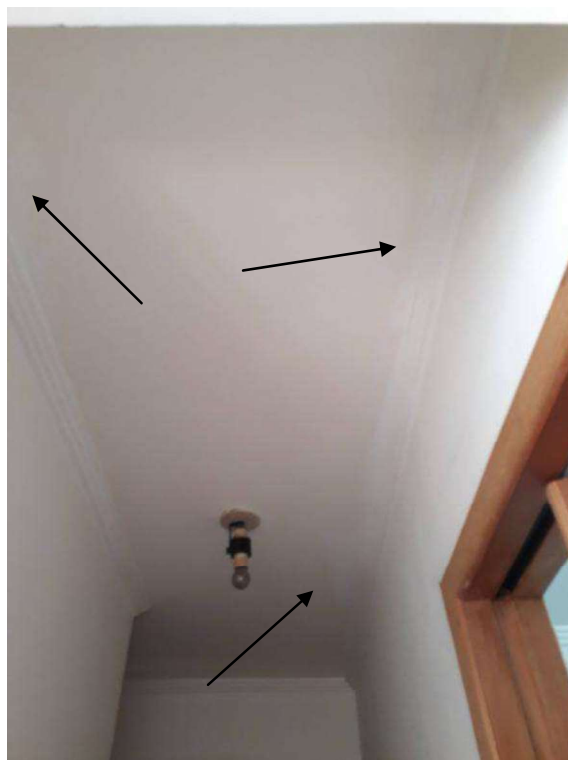
Detalhe das tomadas da lavanderia, que segue de modelo para todas as tomadas da casa. E detalhe da falta de vidro na separação da lavanderia/banheiro.



Vista da despensa com porcelanato nos pisos e paredes com pintura branca e armários improvisados.



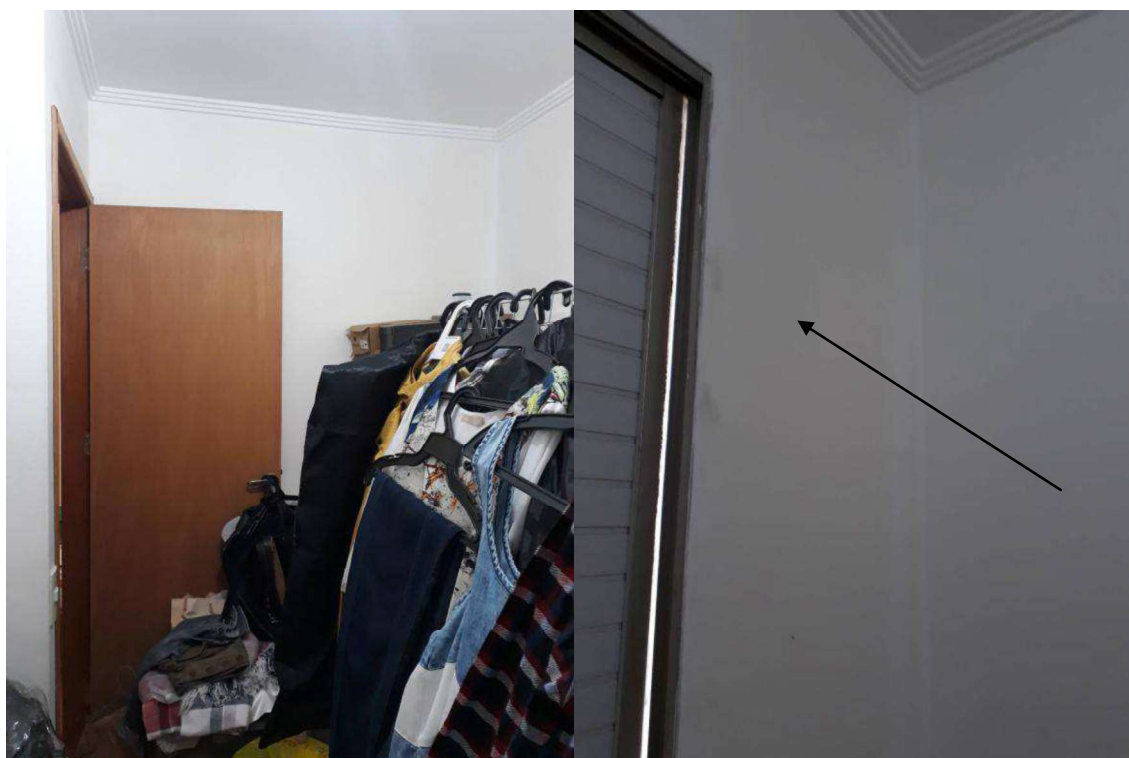
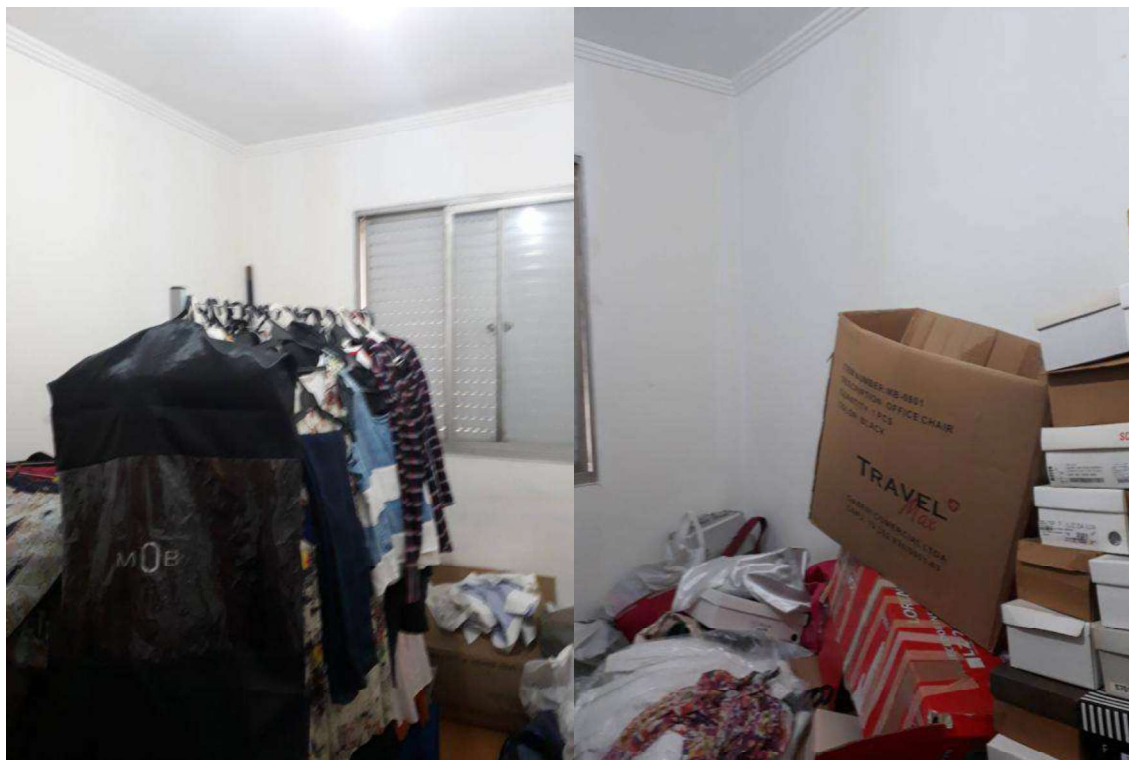
Corredor da sala para os quartos e porta de madeira do lavabo sem acabamento nenhum.



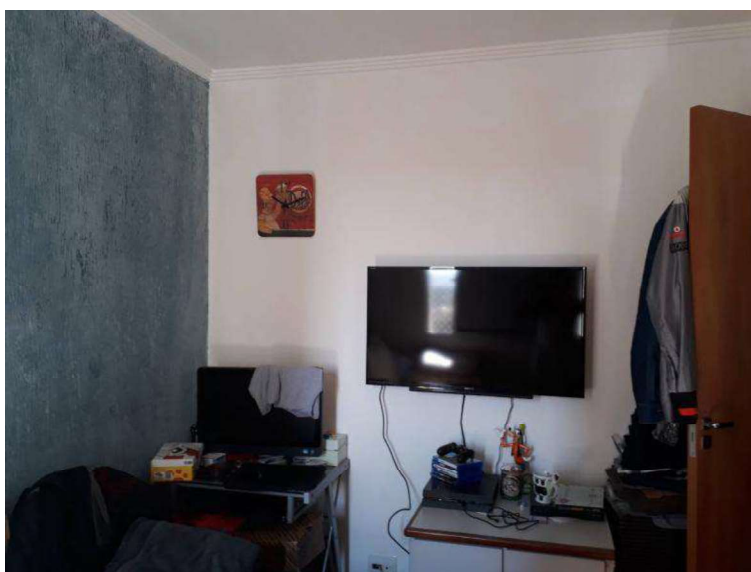
Detalhe da pintura do teto e paredes, que estão inacabadas.



Vista do lavabo com pisos e paredes em porcelanato sem anomalias e novos, o banheiro encontra-se inacabado sem pia lavatória e sem janela (lavanderia/banheiro)



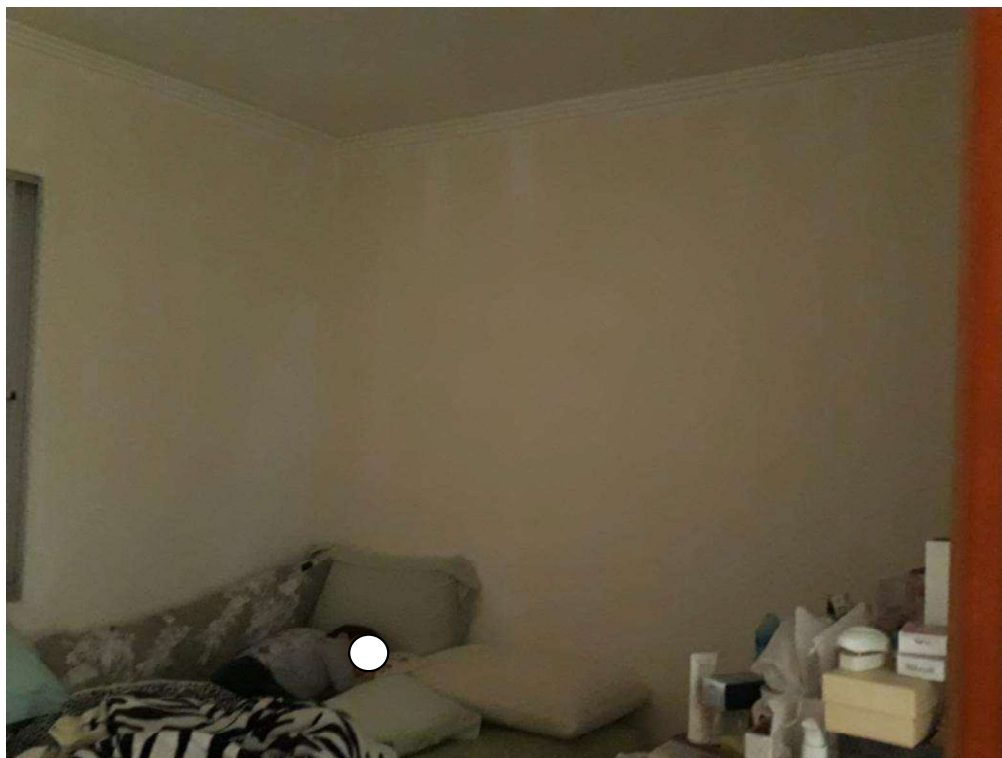
Vistas do primeiro dormitório, utilizado como depósito – ficando um pouco prejudicada a vistoria – é possível verificar o piso de madeira, pintura danificada por conta de uso e caixas apoiadas nas paredes e porta de entrada sem acabamento.



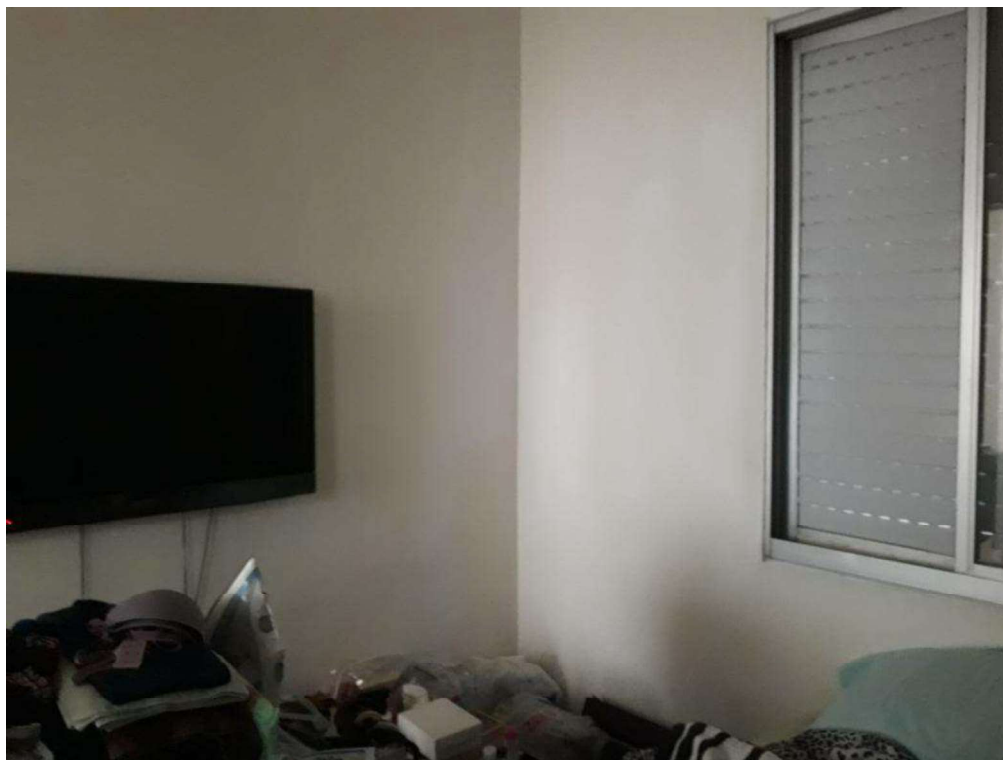
Vista do segundo dormitório com acabamento do piso em madeira sem anomalias e porta sem acabamento.



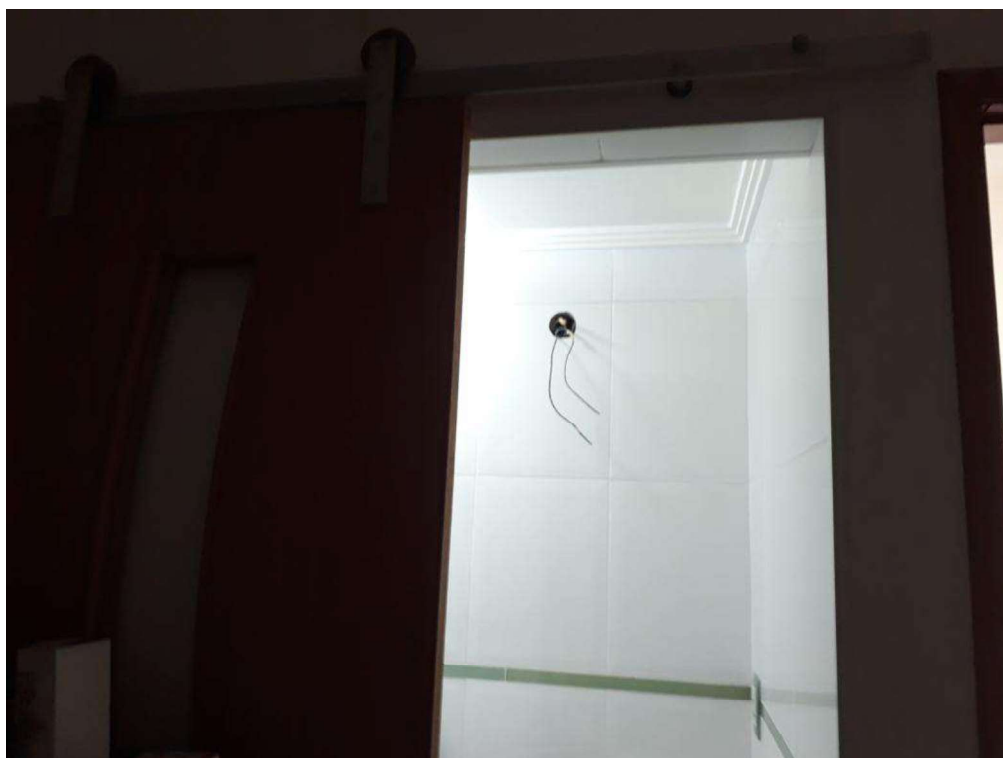
Paredes e teto do segundo dormitório seguem o padrão do resto do apartamento com falta de acabamento e necessidade de pintura.



Vista da suíte detalhe das paredes e teto com falta de acabamento



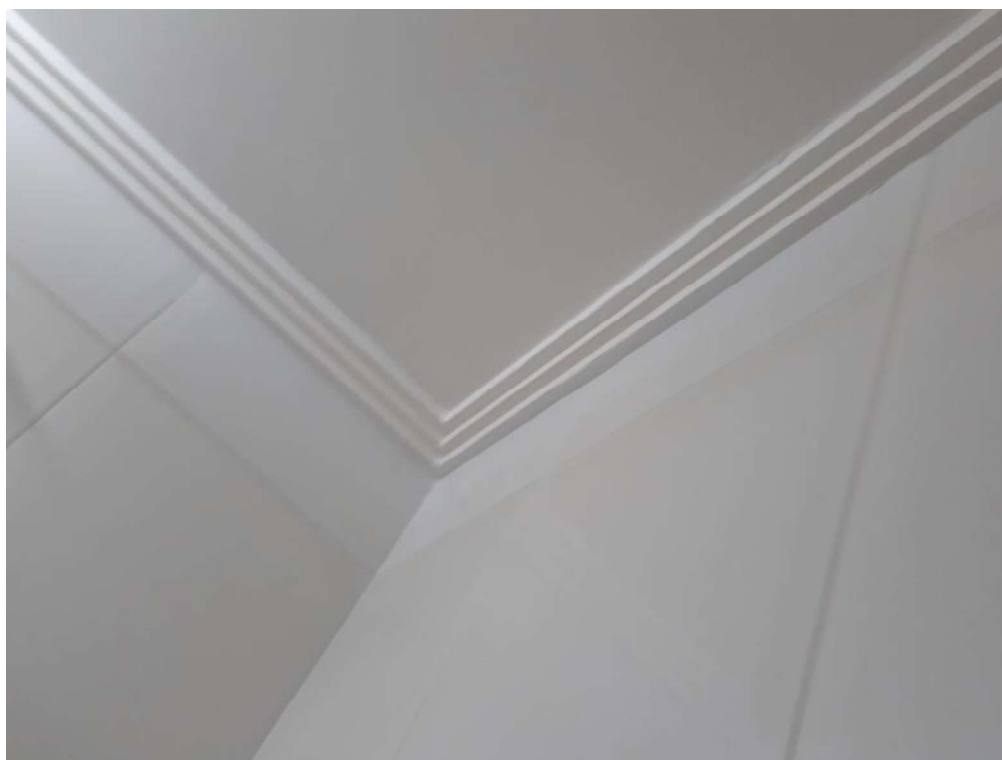
Vista do suíte com detalhe da janela seguindo o padrão dos caixilhos do prédio



Porta do banheiro da suíte sem acabamento e sem vidro.



Banheiro suíte com revestimento novo, sem janela entre lavanderia/banheiro, chuveiro encontra-se sem o registro e foi informado que não é utilizado pela proprietária



Teto do banheiro da suíte precisando de demão de tinta para acabamento

Luna Domingues de Andrade Rebello

Engenheira Civil

5. ENCERRAMENTO

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

Acompanham 4 (quatro) anexos.

Luna Domingues de Andrade Rebello

Engenheira Civil

Perita Judicial

São Paulo, 07 de Maio de 2018

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO : Nº 0012964-32.2017.8.26.0001
CARTÓRIO : 9º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRAMADO E CANELA
REQUERIDO : CECILIA DEL GIORNO E OUTROS

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fatores Homogeneizantes

1.1 Fator oferta (Ff)

Elementos providos de oferta devem ter um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

1.2 Fator localização (FI)

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avaliando tendo no numerador o valor do local do apartamento avaliando (ILa) e no denominador, o do apartamento comparativo (ILe).

1.3 Fator área (Fa)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$Ah = [(Ae / Aa)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

Ah = Área homogeneizada
 Ae = Área do elemento comparativo
 Aa = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$Ae - Aa \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad Ae - Aa > 30\% \rightarrow 1/8$$

1.4 Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados segundo o método Ross/Heidecke que leva em conta obsolescimento, tipo de construção e acabamento, além do estado de conservação da edificação.

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação
 K = coeficiente Ross/Heidecke de estado de conservação da edificação

1.5 Fator padrão construtivo do prédio (Fpc)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2002.

O valor básico unitário (V_u) deve ser homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [((V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{oc} + F_{pc} - n + 1))]$$

V_u = Valor unitário básico de imóvel

V_a = Valor de oferta do imóvel comparativo

A_u = Área privativa

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{oc} = Fator de obsolescência apartamento comparativo

F_{pc} = Fator padrão construtivo do apartamento comparativo

n = Número de fatores

Os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte **situação paradigma**:

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Médio com elevador (1,926)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro) fatores
Idade real	35 (trinta e cinco) anos
Área privativa	67,26 m ²
Vaga garagem	1 vagas
Idade estimada	30 (trinta) anos
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	(d) entre regular e necessitando de reparos simples
Índice local	1.378,00
Data-base	Abril/Maio de 2018

2. Validações

Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, obsolescência e padrão construtivo) devem ser testados, e suas condições de homogeneização verificadas e comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Conforme previsto no item 4 do 10.6 da Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2011. Tabelas 1 a 3 do anexo III.

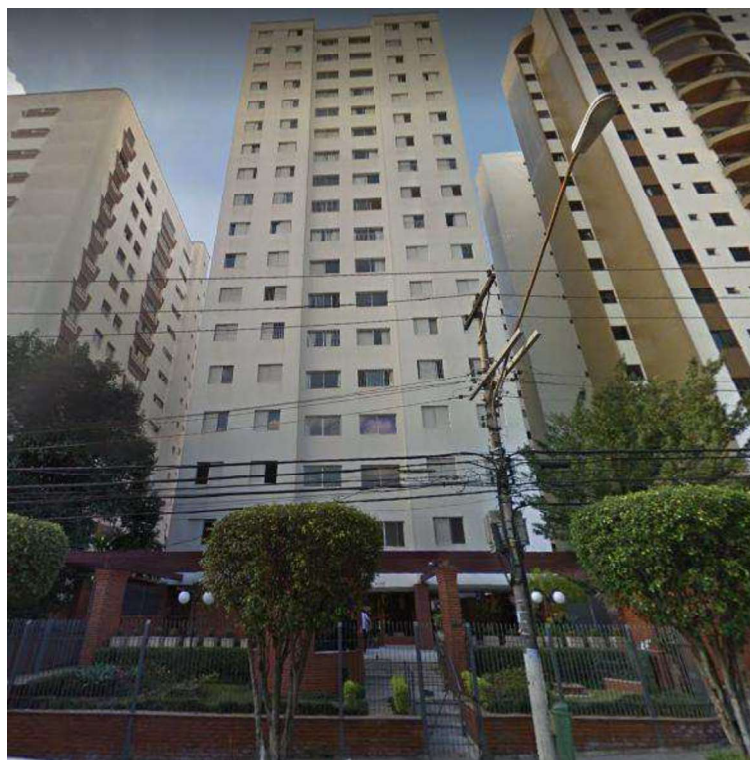
3. Saneamento da amostra

Após as validações dos fatores é feita uma homogeneização dos valores somente com os fatores que reduziram o coeficiente de variação da amostra – tabela 4. Com isso é realizada o saneamento da amostra final, onde todos os valores devem estar dentro de faixa de +/- 30% média da amostra. Anexo IV – tabela 5.

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

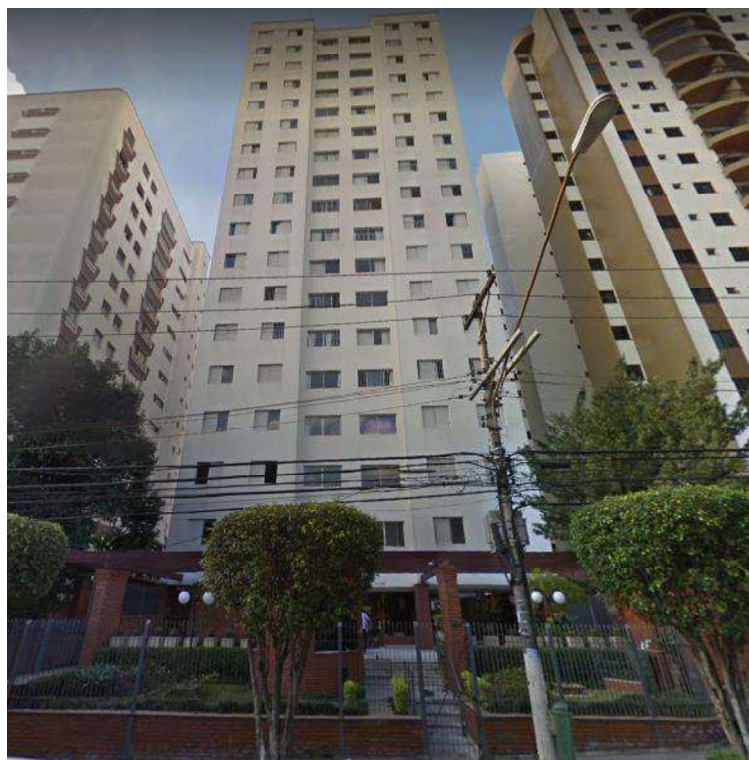
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

Fonte de Informação	Mirante Imóveis - Luan Tel: (11) 2971-7963 / (11) 94255-0167
Data	Abril de 2018 (Oferta)
Localização	Rua Voluntários da Pátria, 4130 – apt. 143A
Índice local	1.378,00
Área privativa	67,26 m ²
Dormitórios	3 dormitórios, sendo 1 suíte
Vaga de Garagem	1 (uma) vaga
Padrão Construtivo	Padrão médio (1,926)
Idade Estimada	30 anos
Vida Referencial	60 anos
Estado de conservação	(c) regular
Valor de Venda	R\$ 500.000,00

Ilustração fotográfica

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

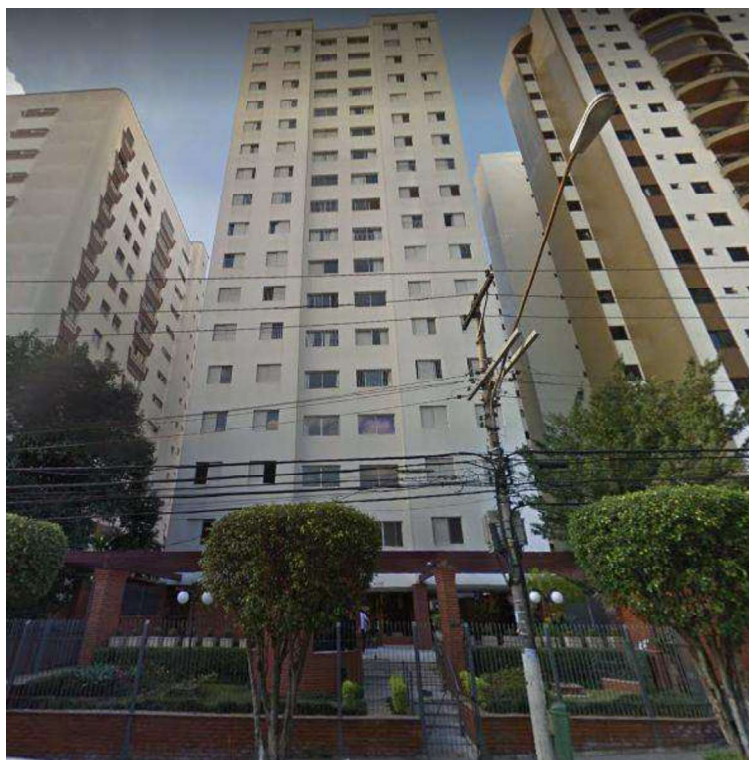
Fonte de Informação	Mirante Imóveis - Luan Tel: (11) 2971-7963 / (11) 94255-0167
Data	Abril de 2018 (Oferta)
Localização	Rua Voluntários da Pátria, 4130 – apt. 132B
Índice local	1.378,00
Área privativa	67,26 m ²
Dormitórios	3 dormitórios, sendo 1 suíte
Vaga de Garagem	1 (uma) vaga
Padrão Construtivo	Padrão médio (1,926)
Idade estimada	30 anos
Vida Referencial	60 anos
Estado de conservação	(c) regular
Valor de Venda	R\$ 500.000,00

Ilustração fotográfica

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

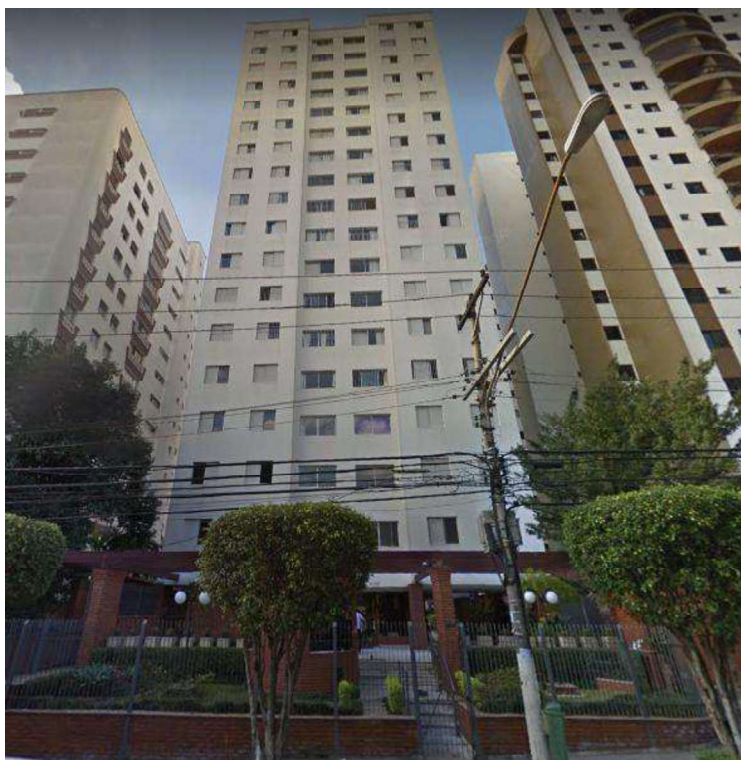
Fonte de Informação	Lello Imóveis - Eliana Tel: (11) 2281-3400 / (11) 99900-1559
Data	Abril de 2018 (Oferta)
Localização	Rua Voluntários da Pátria, 4130 – apt. 2º andarB
Índice local	1.378,00
Área privativa	67,28 m ²
Dormitórios	3 dormitórios, sendo 1 suíte
Vaga de Garagem	1 (uma) vaga
Padrão Construtivo	Padrão simples (1,926)
Idade estimada	30 anos
Vida Referencial	60 anos
Estado de conservação	(c) regular
Valor de Venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

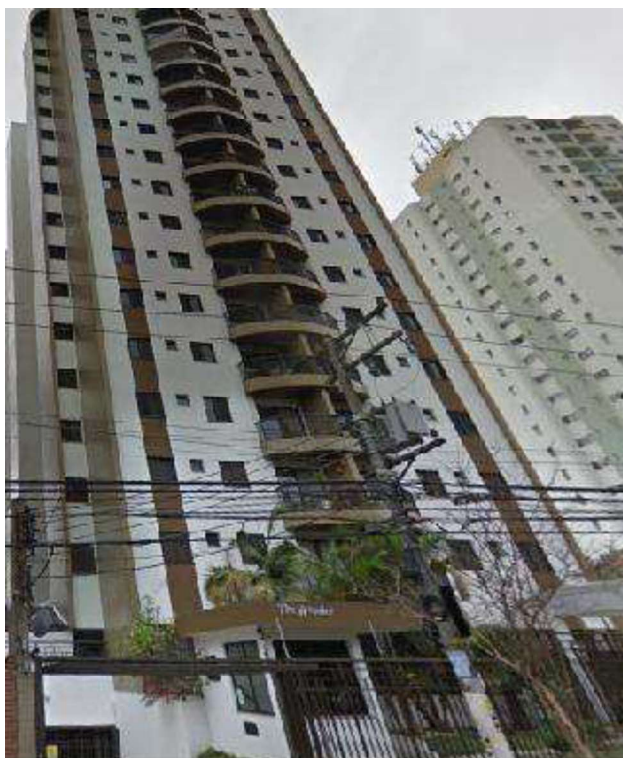
Fonte de Informação	Mirante Imóveis - Luan Tel: (11) 2971-7963 / (11) 94255-0167
Data	Abril de 2018 (Oferta)
Localização	Rua Voluntários da Pátria, 4130 – apt. 144
Índice local	1.378,00
Área privativa	67,26 m ²
Dormitórios	3 dormitórios, sendo 1 suíte
Vaga de Garagem	1 (uma) vaga
Padrão Construtivo	Padrão médio (1,926)
Idade Estimada	30 anos
Vida Referencial	60 anos
Estado de conservação	(b) Entre nova e regular
Valor de Venda	R\$ 520.000,00

Ilustração fotográfica

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

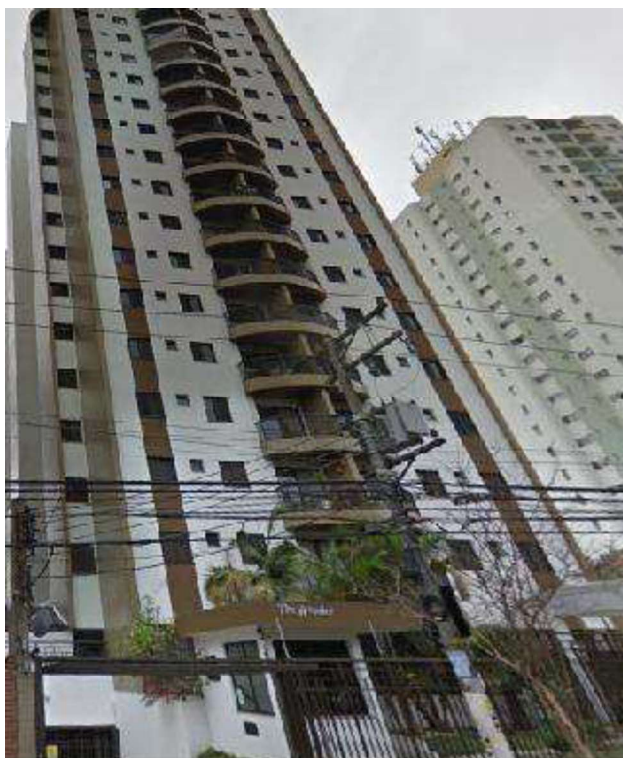
Fonte de Informação	Lello Imóveis - Eliana Tel: (11) 2281-3400 / (11) 99900-1559
Data	Abril de 2018 (Oferta)
Localização	Rua Voluntários da Pátria, 4110 – apt.154A
Índice local	1.378,00
Área privativa	76,00 m ²
Dormitórios	3 dormitórios, sendo 1 suíte
Vaga de Garagem	2 (duas) vagas
Padrão Construtivo	Padrão superior (2,406)
Idade Estimada	15 anos
Vida Referencial	60 anos
Estado de conservação	(d) Entre regular e necessitando de reparos simples
Valor de Venda	R\$ 540.000,00

Ilustração fotográfica



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

Fonte de Informação	Mirante Imóveis - Luan Tel: (11) 2971-7963 / (11) 94255-0167
Data	Abril de 2018 (Oferta)
Localização	Rua Voluntários da Pátria, 4110 – apt. 132B
Índice local	1.378,00
Área privativa	76,00 m ²
Dormitórios	4 dormitórios, sendo 1 suíte
Vaga de Garagem	2 (duas) vagas
Padrão Construtivo	Padrão superior (2,406)
Idade Estimada	15 anos
Vida Referencial	60 anos
Estado de conservação	(c) regular
Valor de Venda	R\$ 620.000,00

Ilustração fotográfica

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

Fonte de Informação	Lello Imóveis - Eliana Tel: (11) 2281-3400 / (11) 99900-1559
Data	Abril de 2018 (Oferta)
Localização	Rua Voluntários da Pátria, 4040 – apt. 144
Índice local	1.378,00
Área privativa	78,00 m ²
Dormitórios	3 dormitórios
Vaga de Garagem	1 (uma) vaga
Padrão Construtivo	Padrão médio (1,926)
Idade Estimada	25 anos
Vida Referencial	60 anos
Estado de conservação	(d) entre regular e necessitando de reparos simples
Valor de Venda	R\$ 470.000,00
Apartamento oferecido também	Mirante – R\$ 480.000,00; Lar Teto – R\$ 500.000,00

Ilustração fotográfica



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

Fonte de Informação	Lello Imóveis - Eliana Tel: (11) 2281-3400 / (11) 99900-1559
Data	Abril de 2018 (Oferta)
Localização	Rua Voluntários da Pátria, 4040 – apt. 11º andar
Índice local	1.378,00
Área privativa	78,00 m ²
Dormitórios	3 dormitórios
Vaga de Garagem	1 (uma) vaga
Padrão Construtivo	Padrão médio (1,926)
Idade Estimada	25 anos
Vida Referencial	60 anos
Estado de conservação	(c) regular
Valor de Venda	R\$ 500.000,00

Ilustração fotográfica

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

Fonte de Informação	Lello Imóveis - Eliana Tel: (11) 2281-3400 / (11) 99900-1559
Data	Abril de 2018 (Oferta)
Localização	Rua Voluntários da Pátria, 4040 – apt. 17º andar
Índice local	1.378,00
Área privativa	78,00 m ²
Dormitórios	3 dormitórios
Vaga de Garagem	1 (uma) vaga
Padrão Construtivo	Padrão médio (1,926)
Idade Estimada	25 anos
Vida Referencial	60 anos
Estado de conservação	(c) regular
Valor de Venda	R\$ 600.000,00

Ilustração fotográfica



ANEXO III – VERIFICAÇÃO E VALIDAÇÃO DOS FATORES

1 – Homogeneização dos valores - Apuração dos coeficientes de variação dos fatores obrigatórios

Elemento	Valor ofertado ou negociado	Fator Oferta	Área do Terreno	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Transposição (Localização) - FI			
					Índice Fiscal	Fator Localizaçã o	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
#	V0	Ff	At	Vo	If	FI	ΔV1	Vu1
Paradigma			67,26		R\$ 1.378,00			
1	R\$ 500.000,00	0,9	67,26	R\$ 6.690,45	R\$ 1.378,00	R\$ 1,00	R\$ -	R\$ 6.690,45
2	R\$ 500.000,00	0,9	67,26	R\$ 6.690,45	R\$ 1.378,00	R\$ 1,00	R\$ -	R\$ 6.690,45
3	R\$ 550.000,00	0,9	67,26	R\$ 7.359,50	R\$ 1.378,00	R\$ 1,00	R\$ -	R\$ 7.359,50
4	R\$ 520.000,00	0,9	67,26	R\$ 6.958,07	R\$ 1.378,00	R\$ 1,00	R\$ -	R\$ 6.958,07
5	R\$ 540.000,00	0,9	76,00	R\$ 6.394,74	R\$ 1.378,00	R\$ 1,00	R\$ -	R\$ 6.394,74
6	R\$ 620.000,00	0,9	76,00	R\$ 7.342,11	R\$ 1.378,00	R\$ 1,00	R\$ -	R\$ 7.342,11
7	R\$ 470.000,00	0,9	78,00	R\$ 5.423,08	R\$ 1.378,00	R\$ 1,00	R\$ -	R\$ 5.423,08
8	R\$ 500.000,00	0,9	78,00	R\$ 5.769,23	R\$ 1.378,00	R\$ 1,00	R\$ -	R\$ 5.769,23
9	R\$ 600.000,00	0,9	78,00	R\$ 6.923,08	R\$ 1.378,00	R\$ 1,00	R\$ -	R\$ 6.923,08
Média				R\$ 6.616,75				R\$ 6.616,75
Desvio Padrão				R\$ 660,63				R\$ 660,63
Coef. Variação				9,98%				9,98%

Tabela 1 – parte 1

Fator de adequação ao obsolescimento e conservação - Foc					Fator Área				Fator Padrão Construtivo				Vu Final Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Resultante
Coef. Residual	Coef. De Hoss/ Heideck	Fator - Foc	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Def. Expoente	Fator Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Valor Padrão Construtivo	Fator Padrão Construtivo	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
R	K	Foc	ΔV2	Vu2	Ae-Aa	Ah	ΔV3	Vu3	Fpc		ΔV4	Vu4	Vu	
0,2	0,574	0,659			20,178				1,926					
0,2	0,609	0,687	-R\$ 272,60	R\$ 6.417,85	0%	1,000	R\$ -	R\$ 6.690,45	1,926	1,000	R\$ -	R\$ 6.690,45	R\$ 6.417,85	0,959
0,2	0,609	0,687	-R\$ 272,60	R\$ 6.417,85	0%	1,000	R\$ -	R\$ 6.690,45	1,926	1,000	R\$ -	R\$ 6.690,45	R\$ 6.417,85	0,959
0,2	0,609	0,687	-R\$ 299,86	R\$ 7.059,64	0%	1,000	R\$ -	R\$ 7.359,50	1,926	1,000	R\$ -	R\$ 7.359,50	R\$ 7.059,64	0,959
0,2	0,623	0,698	-R\$ 390,54	R\$ 6.567,53	0%	1,000	R\$ -	R\$ 6.958,07	1,926	1,000	R\$ -	R\$ 6.958,07	R\$ 6.567,53	0,944
0,2	0,7755	0,820	-R\$ 1.256,50	R\$ 5.138,24	13%	1,031	R\$ 198,32	R\$ 6.593,06	2,406	0,800	-R\$ 1.275,76	R\$ 5.118,98	R\$ 4.060,80	0,635
0,2	0,8225	0,858	-R\$ 1.701,18	R\$ 5.640,93	13%	1,031	R\$ 227,70	R\$ 7.569,81	2,406	0,800	-R\$ 1.464,76	R\$ 5.877,35	R\$ 4.403,87	0,600
0,2	0,645	0,716	R\$ 430,21	R\$ 4.992,87	16%	1,038	R\$ 204,61	R\$ 5.627,60	1,809	1,065	R\$ 350,75	R\$ 5.773,82	R\$ 5.548,23	1,023
0,2	0,684	0,747	-R\$ 679,46	R\$ 5.089,77	16%	1,038	R\$ 217,67	R\$ 5.986,90	1,809	1,065	R\$ 373,13	R\$ 6.142,37	R\$ 5.680,58	0,985
0,2	0,684	0,747	-R\$ 815,35	R\$ 6.107,73	16%	1,038	R\$ 261,21	R\$ 7.184,29	1,809	1,065	R\$ 447,76	R\$ 7.370,84	R\$ 6.816,70	0,985
				R\$ 5.936,93				R\$ 6.740,03				R\$ 6.442,43	R\$ 5.885,89	
				R\$ 748,69				R\$ 627,31				R\$ 766,47	R\$ 1.058,19	
				12,61%				9,31%				11,90%	17,98%	

Tabela 1 – parte 2

2 – Verificação Conjunta dos Fatores

Elemento	Vu Final Homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3		4	
		Transposição		Conservação		Área		Padrão Construtivo	
		Variação do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado	Variação do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado	Variação do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado	Variação do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado
#	V0	ΔV1	Vu' → (-)ΔV1	ΔV2	Vu' → (-)ΔV2	ΔV3	Vu' → (-)ΔV3	ΔV4	Vu' → (-)ΔV4
Paradigma									
1	R\$ 6.519,12	R\$ -	R\$ 6.519,12	R\$ 3.045,36	R\$ 3.473,76	0,000	6519,12	-3216,698	9.735,819
2	R\$ 6.519,12	R\$ -	R\$ 6.519,12	R\$ 3.045,36	R\$ 3.473,76	0,000	6519,12	-3216,698	9.735,819
3	R\$ 7.171,03	R\$ -	R\$ 7.171,03	R\$ 3.349,90	R\$ 3.821,13	0,000	7171,03	-3538,368	10.709,401
4	R\$ 6.617,51	R\$ -	R\$ 6.617,51	R\$ 3.004,80	R\$ 3.612,71	0,000	6617,51	-3345,366	9.962,877
5	R\$ 4.256,07	R\$ -	R\$ 4.256,07	R\$ 1.399,92	R\$ 2.856,15	198,321	4057,75	-3736,908	7.992,978
6	R\$ 4.494,41	R\$ -	R\$ 4.494,41	R\$ 1.215,13	R\$ 3.279,28	227,701	4266,71	-4290,524	8.784,934
7	R\$ 5.353,50	R\$ -	R\$ 5.353,50	R\$ 2.151,05	R\$ 3.202,44	204,614	5148,88	-2425,246	7.778,743
8	R\$ 5.358,76	R\$ -	R\$ 5.358,76	R\$ 1.951,90	R\$ 3.406,86	217,674	5141,08	-2580,048	7.938,807
9	R\$ 6.430,51	R\$ -	R\$ 6.430,51	R\$ 2.342,28	R\$ 4.088,23	261,209	6169,30	-3096,058	9.526,569
Média	R\$ 5.857,78		R\$ 5.857,78		R\$ 3.468,26		R\$ 5.734,50		R\$ 9.129,55
Desvio Padrão	R\$ 1.026,65		R\$ 1.026,65		R\$ 356,13		R\$ 1.113,81		R\$ 1.045,00
CV	17,53%		17,53%		10,27%		19,42%		11,45%

Tabela 2

3 – Validação dos Fatores

VALIDAÇÃO DE FATORES				
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		9,98%		
Transposição	obrigatório	9,98%	17,53%	Usar
Conservação	obrigatório	12,61%	10,27%	Não Usar
Área	obrigatório	9,31%	19,42%	Usar
Padrão construtivo	obrigatório	11,90%	11,45%	Não Usar
Todos			17,53%	

Tabela 3

**ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA E APURAÇÃO
DO VALOR MÉDIO (R\$/M²)**

4 – Aplicação dos fatores homogeneizantes

Elemento	Valor ofertado ou negociado	Fator Oferta	Área do Terreno	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)			Vu Final Homogeneizado (R\$/m²)
					Fator Localização	Fator Área	
#	V0	Ff	At	Vo	Fl	Ah	Vu
Paradigma			67,26				
1	R\$ 500.000,00	0,9	67,26	R\$ 6.690,45	R\$ 1,00	1,000	R\$ 6.690,45
2	R\$ 500.000,00	0,9	67,26	R\$ 6.690,45	R\$ 1,00	1,000	R\$ 6.690,45
3	R\$ 550.000,00	0,9	67,26	R\$ 7.359,50	R\$ 1,00	1,000	R\$ 7.359,50
4	R\$ 520.000,00	0,9	67,26	R\$ 6.958,07	R\$ 1,00	1,000	R\$ 6.958,07
5	R\$ 540.000,00	0,9	76,00	R\$ 6.394,74	R\$ 1,00	1,031	R\$ 6.593,06
6	R\$ 620.000,00	0,9	76,00	R\$ 7.342,11	R\$ 1,00	1,031	R\$ 7.569,81
7	R\$ 470.000,00	0,9	78,00	R\$ 5.423,08	R\$ 1,00	1,038	R\$ 5.627,69
8	R\$ 500.000,00	0,9	78,00	R\$ 5.769,23	R\$ 1,00	1,038	R\$ 5.986,90
9	R\$ 600.000,00	0,9	78,00	R\$ 6.923,08	R\$ 1,00	1,038	R\$ 7.184,29

Tabela 4

5 – Saneamento da amostra

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)
	Todos os elementos
1	6.690,45
2	6.690,45
3	7.359,50
4	6.958,07
5	6.593,06
6	7.569,81
7	5.627,69
8	5.986,90
9	7.184,29
Média	6.740,03
Média + 30%	8.762,03
Média - 30%	4.718,02
Desvio padrão	627,31
Elementos	9

Tabela 5

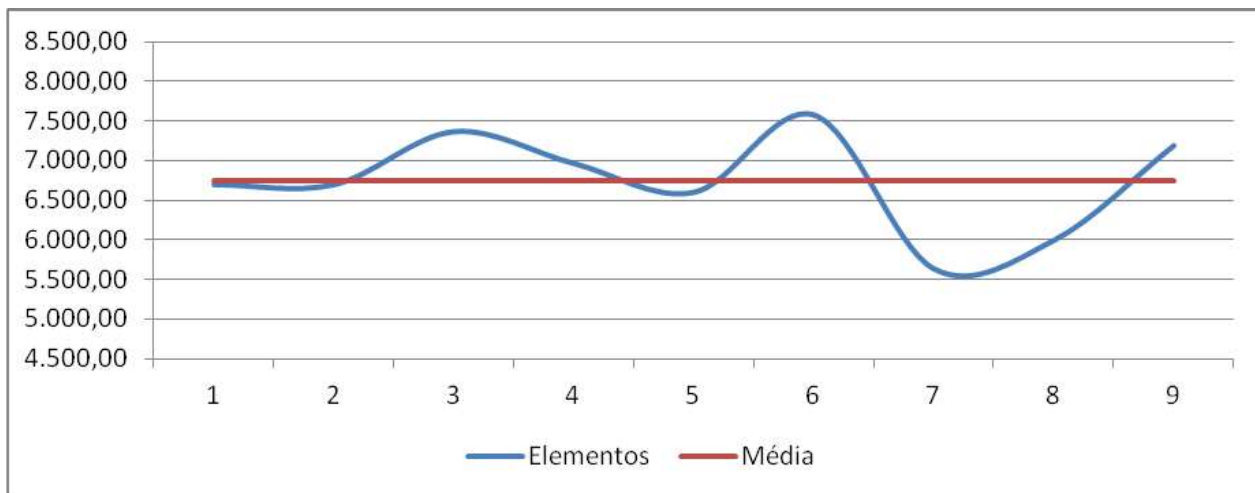


Gráfico 1

Tabela 5 – Saneamento da amostra - todos os elementos estão dentro do intervalo da média + ou - 30%. Com isso, temos:

Vu = Valor unitário = R\$ 6.740,03/ m2

Valor de venda = Vu x Área do avaliando = 6.740,03 x 67,26 = R\$ 453.334,11

Valor de venda = R\$ 453.000,00