

P4 710/02

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL
 COMARCA DE SÃO CARLOS/SP
 CARTÓRIO DA 3ª Vara Cível
 PROCESSO: 0024976-81.2007.8.26.0566
 Nº Ordem: 710/02-2

REQUERENTES(S): BANCO DO BRASIL S.A.
 REQUERIDOS(S): JOÃO ELÍDIO BIANCHINI E OUTRO

566 FSCL-17-00026344-5 060417 0926 09

Processo: 0024976-81.2007.8.26.0566

Nº Ordem: 710/02-2

ROGÉRIO GIGLIO FERREIRA, engenheiro civil, Perito nomeado nos autos de "EXECUÇÃO - AUTOS SUPLEMENTARES", movida por BANCO DO BRASIL S.A. contra JOÃO ELÍDIO BIANCHINI E OUTRO, em curso por este Juízo e respectivo Cartório Cível, tendo concluído seu trabalho pericial, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência:

- a) Apresentar em anexo, o correspondente LAUDO DE AVALIAÇÃO solicitado em referida ação, requerendo sua juntada aos autos.
- b) Requerer o levantamento de seus honorários (fl. 378).

NESTES TERMOS,
P. DEFERIMENTO.

São Carlos, 5 de abril de 2017.


Rogério Giglio Ferreira
 Eng.º Civil - CREA 068.502386.6
 Perito Judicial

ANEXO 01
ANEXO 02
ANEXO 03

Croqui do imóvel - c
Documentação fotográfica
Pesquisa, tratamento por fatores e cálculos estatísticos

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE SÃO CARLOS/SP.
CARTÓRIO DA 3ª Vara Cível
PROCESSO: 0024976-81.2007.8.26.0566
N. ORDEM: 710/02-2

AÇÃO : EXECUÇÃO - AUTOS SUPLEMENTARES

REQUERENTE(S) : BANCO DO BRASIL S.A.

REQUERIDOS (S) : JOÃO ELÍDIO BIANCHINI E OUTRO

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

1.1. Objetivo

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1 Valor do Terreno: (Vt)

3.2. Valor das Benfeitorias (Vb)

3.3. Valor Total do Imóvel (Vi)

4. CONCLUSÃO

5. ENCERRAMENTO

- ANEXO 01 : Croqui do imóvel - chácara
ANEXO 02 : Documentação fotográfica
ANEXO 03 : Pesquisa, tratamento por fatores e cálculos estatísticos

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

No transcorrer deste trabalho serão obedecidos aos preceitos básicos da NBR-14653 (Norma Brasileira para Avaliações de Bens) da ABNT e também aos critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

1.1. Objetivo

O presente laudo pericial tem por escopo encontrar o valor atual e de mercado para o imóvel constituído de uma chácara, objeto da **Matrícula nº 15.238 do CRI local** e assim descrita:

UMA CHÁCARA E SUAS EVENTUAIS BENFEITORIAS, situada neste município de São Carlos, no loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, constituído da CHÁCARA DE Nº 11 (ONZE), da QUADRA 13 (TREZE), da planta desse loteamento e assim descrita: mede 42,00 metros de frente para a Rua "D", sem número; 14,10 metros em curva na confluência com pela Rua "D" com a Rua "G", com a qual faz esquina; 91,00 metros da frente aos fundos de um lado na confrontação com a Rua "G"; 100,00 metros da frente aos fundos de outro lado, na confrontação com a chácara 12; e, 51,00 metros de largura nos fundos, encerrando uma área de 5.082,00 metros quadrados, confrontando pelos fundos com a quadra 01".

A penhora recai sobre os direitos da parte ideal pertencente ao executado JOÃO ELÍDIO BIANCHINI sobre este imóvel (50% da nua propriedade), cabendo esclarecer que há usufruto relativo a este mesmo imóvel em favor de Lydio Bianchini e Zenaide Stefanutti Bianchini.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é objeto da Matrícula nº 15.238 do C.R.I. da Comarca de São Carlos.

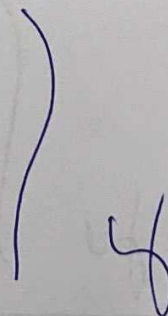
Trata-se de uma chácara que corresponde ao lote nº 11, da Quadra 13, do loteamento denominado VALE DA SANTA FELICIDADE, o qual possui formato quase retangular, encerrando uma área total de 5.082,00 m².

O signatário procedeu vistoria no imóvel na manhã do dia 04/04/2017. Nesta oportunidade, foram tiradas as fotos do anexo 01 deste laudo.

A região onde se localiza a propriedade avalianda é conhecida como do Varjão", a qual conta com diversos loteamentos de chácaras de recreio, como Tutóia do Vale, Chácaras Leila, Tibaia de São Fernando, Vale da Santa Felicidade etc., tendo ainda, em regiões próximas, outros loteamentos de chácaras como Encontro Valparaíso I e II, Quinta dos Buritis e Aracê de Santo Antônio etc.

A região do Varjão situa-se na parte norte do Município de São Carlos, sendo que sua entrada principal tem frente para a Rodovia SP-318 (saída para Ribeirão Preto), distando aproximadamente 6000 metros a partir do trevo com a Rodovia Washington Luiz.

A figura a seguir ilustra a região do Varjão no contexto regional:



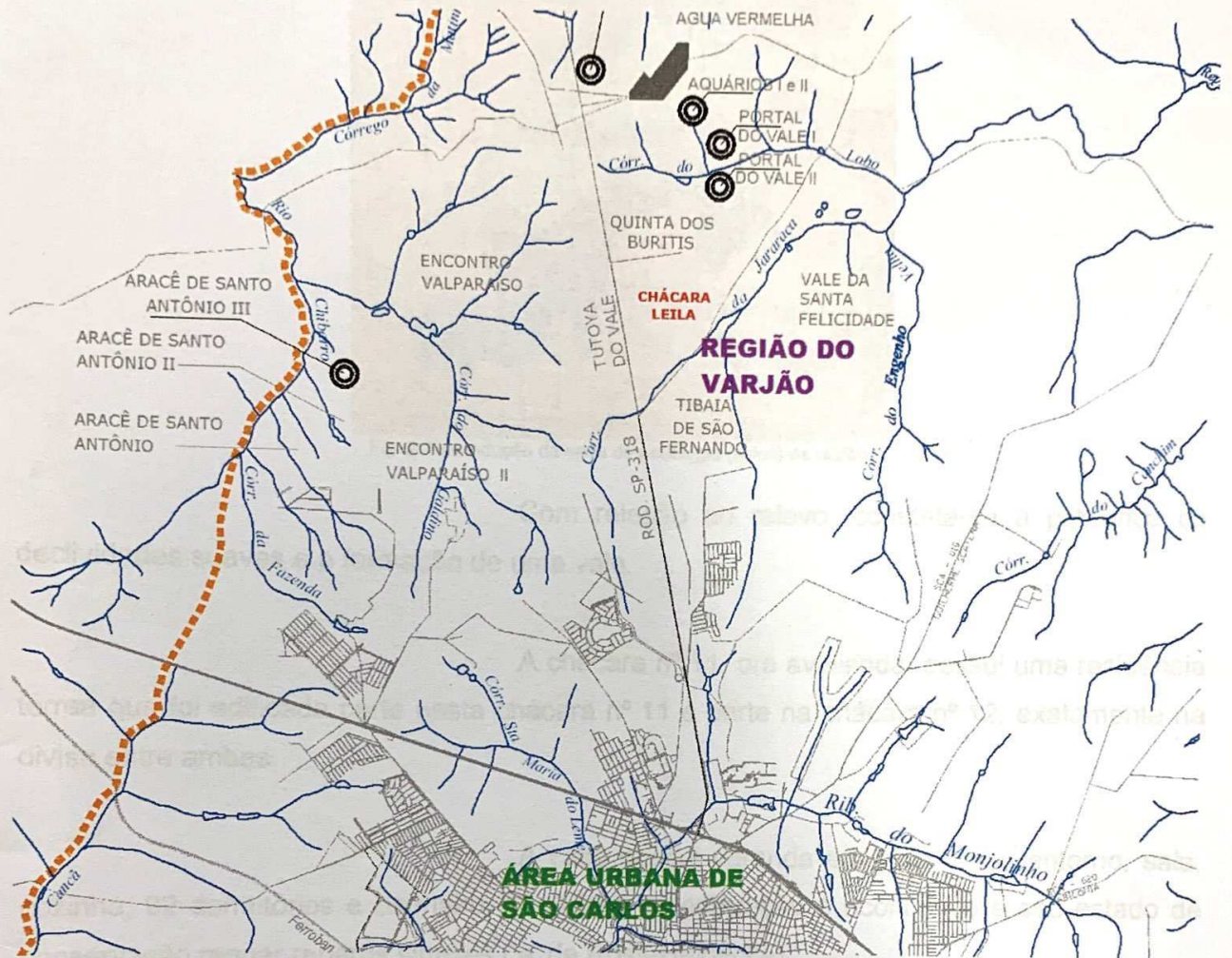
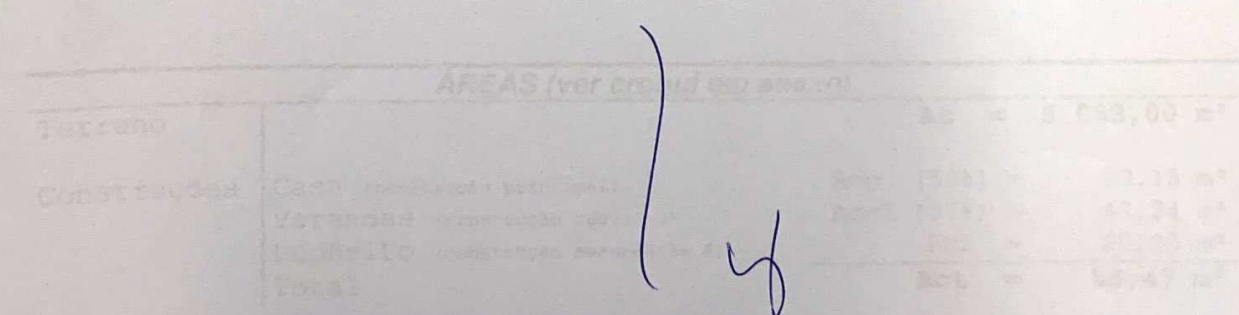


Fig. 1: Situação da região.

De acordo com a classificação apresentada por Prado¹, através do mapa de pedologia elaborado para a região, identifica-se na região, principalmente nas áreas mais baixas (na qual se insere o imóvel avaliando), terras do tipo AQ (Areias Quatzosas) e também do tipo HI (Hidromórficos), tratando-se estes últimos de áreas alagadiças. A figura a seguir ilustra cópia parcial da carta de pedologia da região.



¹ PRADO, Hélio do. Os solos do Estado de São Paulo: mapas pedológicos. Piracicaba, 1997.

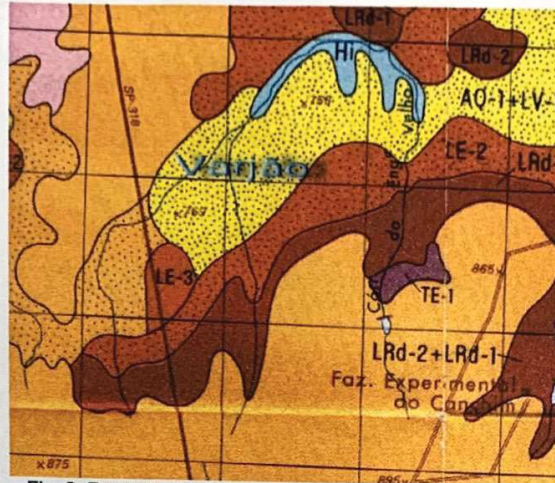


Fig. 2: Reprodução da carta de pedologia (solos) da região.

Com relação ao relevo, constata-se a presença de declividades suaves e a formação de uma vale.

A chácara nº 11, ora avalianda, possui uma residência térrea que foi edificada parte nesta chácara nº 11 e parte na chácara nº 12, exatamente na divisa entre ambas.

A casa possui varanda em todo o seu entorno, sala, cozinha, 02 dormitórios e banheiro. O padrão da edificação é econômico e seu estado de conservação requer reparos simples ('e' de Ross-Heidecke).

Além da casa, há na chácara um pequeno depósito, assim como foi construído recentemente um barracão pelo inquilino (Sr. Nilton Fábio Milani), além de outras pequenas benfeitorias que não agregam valor ao imóvel. A chácara é servida por rede de energia elétrica, mas não há rede de água nem poço.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

		ÁREAS (ver croqui em anexo)	
Terreno		At = 5.082,00 m²	
Construções	Casa (construção principal)	Acp (50%) =	29,18 m ²
	Varandas (construção secund.1)	Acs1 (50%) =	47,24 m ²
	Depósito (construção secundária 2)	Ac2 =	20,05 m ²
	Total	Act =	96,47 m²

394
 2

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Padrão construtivo	• Residencial econômico
Idade de cálculo	• 33 anos.
Estado de conservação	• Necessitando de reparos simples
Alvenaria	• Tijolos comuns revestidos com massa mista.
Esquadrias	• Parte de madeira e parte de ferro.
Telhado	• Telha cerâmicas sobre estrutura.
Pintura	• Látex.

ACABAMENTOS

CÔMODO	PISO	FORRO	PAREDES	OBS:
CASA				
Varanda	Lajota cerâmica	Não há	Látex sem massa	
Sala	Lajota cerâmica	Laje	Látex sem massa	
Cozinha	Lajota cerâmica	Laje	Látex sem massa e azulejos em 2 fiadas sobre a pia	
02 dormitórios	Lajota cerâmica	Laje	Látex sem massa	
Banheiro	Cerâmica esmaltada	Laje	Azulejos até 1,85 m	
DEPÓSITO	Cimentado	Não há	Somente reboco	

Há também no imóvel um estábulo, um galinheiro e um chiqueiro, todos de madeira e construídos recentemente pelo inquilino que reside no local, Nilton Fábio Milani. Tais benfeitorias podem ser removidas, de modo que não integram a presente avaliação.

3. VALOR DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será dado pela soma das parcelas relativas ao terreno e às construções existentes.

3.1 Valor do Terreno: (Vt)

Utilizaremos o método comparativo de dados de mercado para se avaliar o terreno. Tal método consiste numa pesquisa de ofertas ou negócios de terrenos ocorridos dentro da região avalianda, que após sofrerem uma homogeneização, através da aplicação de fatores corretivos adequados e tratamento estatístico de dados, fornece o Valor Unitário Básico (Vu) de terrenos da região.

De acordo com a pesquisa, tratamento por fatores e cálculos estatísticos apresentados no anexo 03 deste laudo, tem-se:

$$Vu = R\$ 28,21/m^2$$

Valor do Terreno: (Vt)

Desta forma, calculado o Valor Unitário Básico de terrenos na região, determinamos a seguir, o valor final do terreno avaliando.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Medidas do Terreno	TESTADA (Fp) :	50,00	m
	ÁREA (A) :	5.082,00	m ²
	PROF. EQ. (Pe) :	101,64	m
Coeficientes:			Utilizado
Cpr =	0,00 (transp.)		<input checked="" type="checkbox"/>
Ct =	0,00 (testada)		<input type="checkbox"/>
Ca =	-0,09 (área)		<input checked="" type="checkbox"/>
Cp =	0,00 (prof.)		<input type="checkbox"/>
Σ =	-0,09 R\$/m ²		<input type="checkbox"/>
Vu =	28,21 R\$/m ²		
Vu.trat. =	28,12 R\$/m ²		

$$Vt = R\$ 142.905,84$$

Em números inteiros:

$$Vt = R\$ 142.906,00$$

3.2. Valor das Benfeitorias (Vb)

Será adotado o "Método de Valores de Venda" para se avaliar as construções existentes, com a utilização das tabelas constantes do trabalho "Valores de Venda de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP". A adequação de valores para a cidade de São Carlos e chácaras de lazer, conforme preconiza o item 1.5 do citado trabalho, será feita através da aplicação de uma redução de 20%.

a) Valores Unitários

De acordo com referida publicação, a construção principal possui padrão "econômico", cujo valor unitário de venda é dado por um coeficiente que multiplica o R8-N, índice de custo da construção civil publicado mensalmente pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo), cujo último valor publicado é o seguinte:

$$R8-N = 1.297,15 \text{ R\$/m}^2 - \text{mar/17}$$

b) Depreciação

Os valores unitários tabelados referem-se a construções novas, sendo necessário, portanto, se calcular um coeficiente de depreciação que represente a situação física do imóvel na atualidade.

Para tanto, adotaremos o "Método de Ross-Heidecke", que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como, o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O "Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação", **Foc**, será dado por:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão.

K = coeficiente de Ross/Heidecke – tabelado.

c) Cálculo do Valor da construção

398

O valor total das construções será dado pela somatória dos produtos das áreas construídas pelos respectivos valores unitários, multiplicada pelo fator de adequação ao obsoleto e estado de conservação, ou seja:

$$V_c = Foc \times \Sigma (A_{ci} \times q_i)$$

Aplicando a metodologia ao imóvel avaliando, temos:

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES				
H82QN :	1.297,15	mar/17		
Kaj. :	0,80			
Kconstr :	0,672			
Idade :	33			
Áreas construídas (m²)		casa econômico (-)		Unit. (R\$/m2)
Acp :	29,18	qp =	1,000	697,35
Acs1 :	47,24	q1 =	0,500	348,67
Acs2 :	20,05	q2 =	0,300	209,20
Acs3 :		q3 =	-	-
Acs4 :		q4 =	-	-
Ac total:	96,47	Ac.eq. =	58,82	m2
Depreciação:				
Vutil =	70	anos	% Vutil =	47,1%
"R" =	20,0%		1-α =	0,653
estado =	e	reparos simples		18,1%
K =	0,535			
Foc =	0,628			
Vc =		R\$ 25.755,17		

Considerando ainda um adicional de R\$ 7.000,00 a título de outras benfeitorias, como cercas internas, eletrificação etc., temos que o valor total das benfeitorias, Vb, será dado por:

$$V_b = R\$ 25.755,17 + R\$ 70.000,00 = R\$ 32.755,17$$

Em números redondos:

$$V_b = R\$ 35.755,00$$

3.3. Valor Total do Imóvel (Vi)

O valor total do imóvel será dado pela soma do valor do terreno com o valor total das benfeitorias existentes sobre a chácara penhorada, ou seja:

$$Vi = Vt + Vb$$

$$Vi = R\$ 142.906,00 + 35.755,00$$

Ou, seja:

$$\underline{Vi = R\$ 178.661,00}$$

6. ENCEPAMENTO

Este laudo de avaliação é composto de ONZE (11)

Nada mais, o signatário compromete-se à elaboração deste

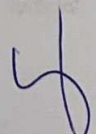
HONRADO PELA NOMINAÇÃO

São Carlos, 5 de abril de 2017.

Rogério Giglio Ferreira

Engº Civil - CREA 068.502386.6

Valor: 100,00



4. CONCLUSÃO

Após as vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, este Jurisperito conclui que o valor atual e de mercado para o imóvel avaliando, é de **R\$ 178.661,00 (cento e setenta e oito mil, seiscentos e sessenta e um reais)**.

Caso se considere a praxe de se atribuir 1/3 do valor total do imóvel ao usufruto e 2/3 à nua-propriedade, em analogia com o artigo 18 da Lei Estadual nº 9.591 de 30/12/1.966, que "dispõe a respeito do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a eles relativos", o valor dos **direitos da parte ideal** pertencente ao executado JOÃO ELÍDIO BIANCHINI sobre este imóvel (**50% da nua propriedade**), corresponde a **R\$ 59.553,67 (cinquenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e três reais e sessenta e sete centavos)**.

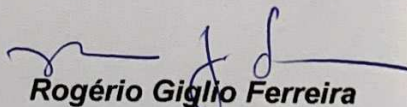
5. ENCERRAMENTO

Este laudo de avaliação é composto de ONZE (11) laudas e TRÊS (03) anexos.

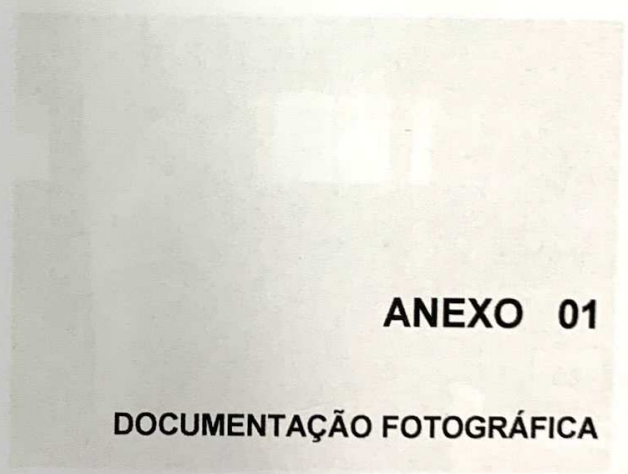
Nada mais, o signatário coloca-se à disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO!

São Carlos, 5 de abril de 2017.

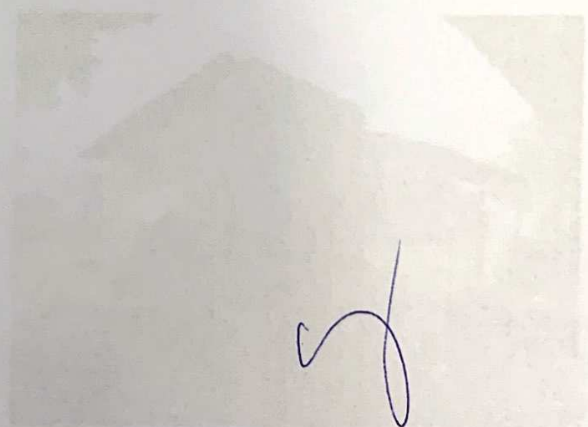
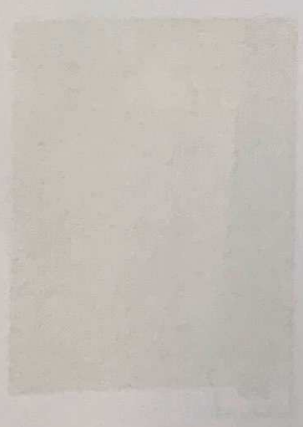

Rogério Giglio Ferreira

Eng.º Civil - CREA 068.502386.6
Perito Judicial

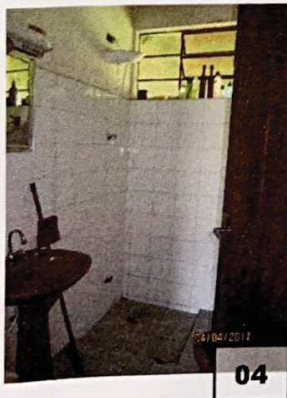


ANEXO 01

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Chácara no loteamento Vale da Santa Felicidade



Anexos



Foto 01: Fachada dos fundos da casa

Foto 02: Fachada da casa

Foto 03: Imagem interna – sala/cozinha

Foto 04: Imagem interna – banheiro

Foto 05: Imagem interna – dormitório

Foto 06: Depósito

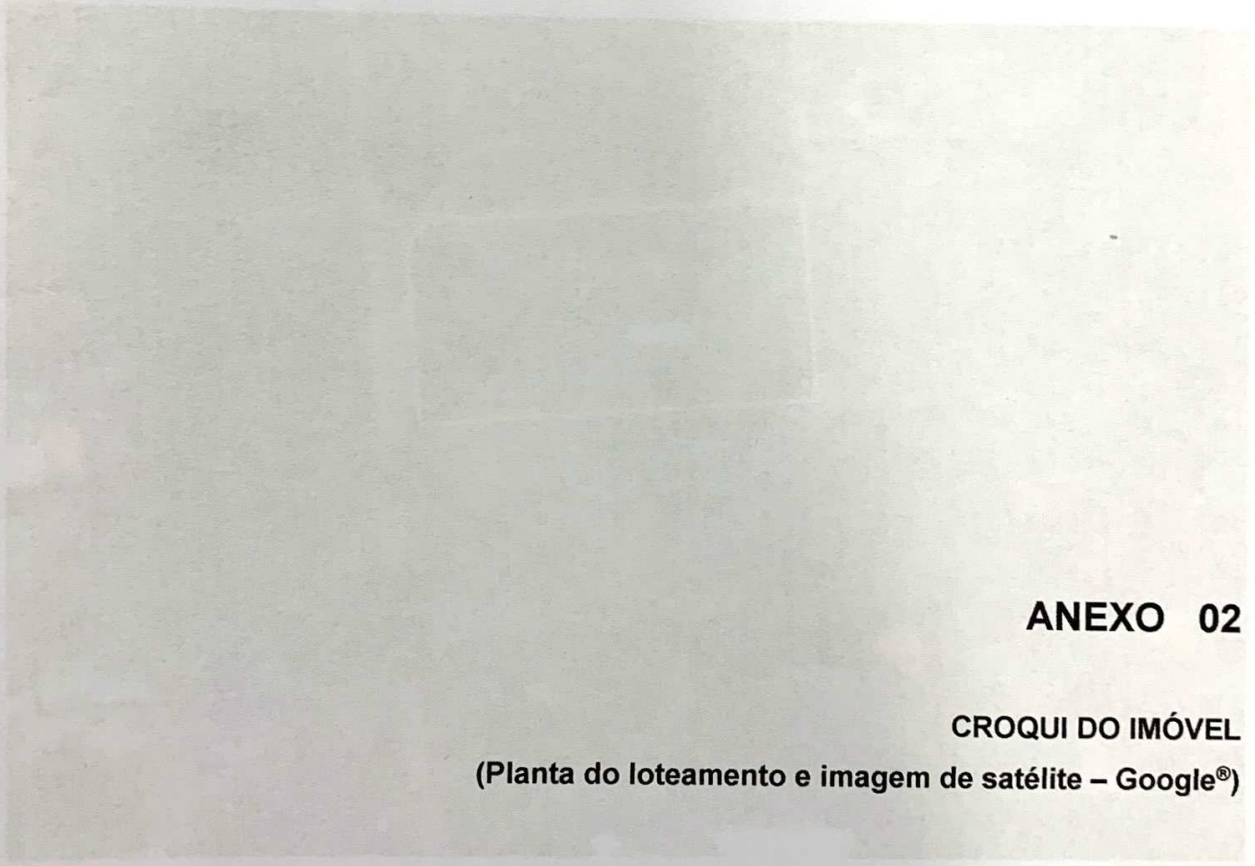
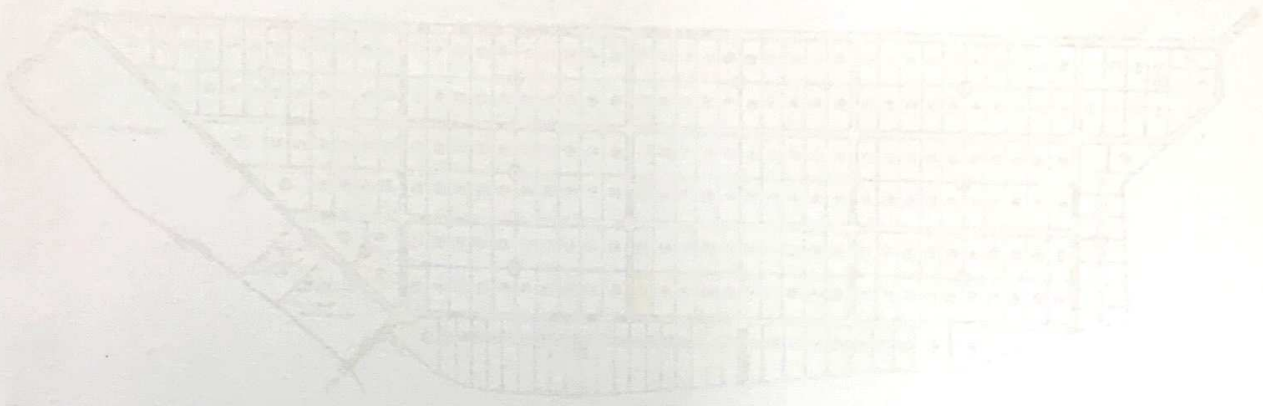
Fotos 07 e 08: Cobertura removível construída pelo inquilino (não incluída na avaliação)

ANEXO 02

CRÓQUI DO MÓVEL

(Planta do imóvel e imagem de satélite - Google®)

Handwritten signature in blue ink.

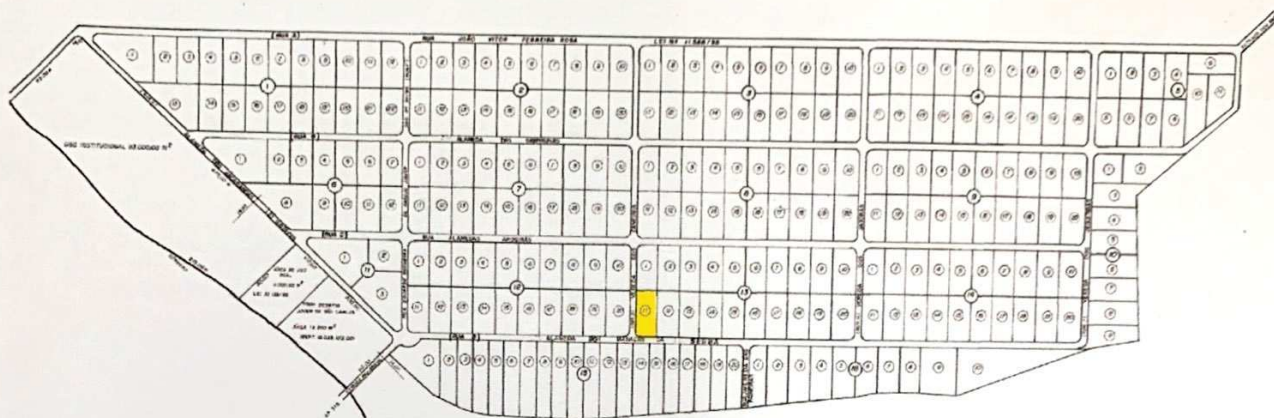


ANEXO 02

CROQUI DO IMÓVEL

(Planta do loteamento e imagem de satélite – Google®)

[Handwritten signature]



Handwritten signature or mark.

405
2

ANEXO 03

**PESQUISA, TRATAMENTO POR FATORES E
CÁLCULOS ESTATÍSTICOS**

4

Pesquisa

O signatário procedeu pesquisa junto ao mercado imobiliário local, obtendo os seguintes elementos:

- 01) CHÁCARA NO VALE DA SANTA FELICIDADE
VALOR: R\$ 250.000,00 (OFERTA)
BENFEITORIAS: CASA SIMPLES COM 2 DORMITORIOS, SALA DE ESTAR, COZINHA, WC, QUINTAL, ARVORES FRUTIFERAS - POCO ARTESIANO.
TERRENO: 5.000,00 m2
FONTE: PREDIAL CENTER - REF. 5517 - F. 2106-2361

- 02) CHÁCARA NA QUINTA DA FELICIDADE
VALOR: R\$ 1.700.000,00 (OFERTA)
BENFEITORIAS: CHACARA DE 1 ALQUEIRE, TODA GRAMADA, CONTENDO 4 CASAS CONSTRUIDAS SEPARADAS POR MUROS, COM UMA GRANDE FAIXA DE TERRA NUA NOS FUNDOS DE APROXIMADAMENTE MEIO ALQUEIRE, PORTAO ELETRONICO, POÇO ARTESIANO, CAMPO DE FUTEBOL, PISCINA EM 2 CASAS, OBS: CASA 1 C/ PISCINA AC: 200M2; CASA 2 AC: 159,64M2; CASA 3 C/ PISCINA A/C: 362,83M2 E CASA 4 INACABADA A/C: 215,23M2.
FONTE: PREDIAL CENTER - REF. 8092 - F. 2106-2361

- 03) CHÁCARA NA QUINTA DA FELICIDADE
VALOR: R\$ 670.000,00 (OFERTA)
BENFEITORIAS: T: 5.000M2 E AC: +/- 400M2 - 5 DORMITORIOS SENDO 5 SUITES C/ 4 ARM. EMB., SALA DE 2 AMB., COZINHA C/ ARM. EMB., COPA, 2 GARAGENS COBERTAS, QUINTAL, CHURRASQUEIRA, PISCINA, CASA DE CASEIRO COM 2 DORMITORIOS, SALA, COPA, COZINHA E WC, AR CONDICIONADO EM DUAS SUITES, CAMERAS DE SEGURANCA. POMAR, HORTA..
FONTE: PREDIAL CENTER - REF. 8573 - F. 2106-2361

- 04) CHÁCARA NA QUINTA DA FELICIDADE
VALOR: R\$ 400.000,00 (OFERTA)
BENFEITORIAS: AT: 5.425M2 - AC: 150M2 - 2 DORMITORIOS, SALA DE 2 AMB., COZINHA C/ GABINETE, COPA, 2 WC C/ GABINETE, 4 GARAGENS COBERTAS, QUINTAL, AREA DE SERVICIO, ESCRITORIO, PISCINA.
TERRENO: 5.000,00 m2
FONTE: PREDIAL CENTER - REF. 9987 - F. 2106-2361

- 05) CONDOMÍNIO LEILA
VALOR: R\$ 700.000,00 (OFERTA)
TERRENO: 5.000,00 M2

409

BENFEITORIAS: AREA DO TERRENO: 100 X 50 - AT: 5.000M2 - AC: 360M2 - 4 DORMITORIOS, SALA DE 2 AMB., COZINHA C/ ARM. EMB. C/ GABINETE, 2 WC C/ 2 GABINETE C/ 2 BOX ACRILICO, QUINTAL, POMAR C/ FRUTAS DIVERSAS, AREA DE SERVICO, DESPENSA, CHURRASQUEIRA, 2 PISCINAS, EDICULA: 1 DORMITORIO, WC, COZINHA, CASA AVARANDADA COM QUIOSQUE, CHACARA C/ PLAYGROUND, CAMPO DE AREIA.
FONTE: PREDIAL CENTER - REF. 9867 - F. 2106-2361

Homogeneização:

Serão utilizados os seguintes fatores:

a) Fator de área: $F_{\text{área}}$

Será considerado de modo análogo ao item 10.3.2. da Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP, considerando:

- Área mínima $A_{\text{min}} = 2000,00 \text{ m}^2$
- Área máxima $A_{\text{max}} = 20000,00 \text{ m}^2$
- Área de referência $A_{\text{ref}} = 5000,00 \text{ m}^2$
- Coeficiente de área $a = 0,20$

A formulação final é a seguinte:

Se Alote < A_{min} então $\rightarrow F_a = (A_{\text{ref}}/A_{\text{min}})^a$

senão \rightarrow Se Alote < A_{max} então $\rightarrow F_a = (A_{\text{ref}}/\text{Alote})^a$

senão $\rightarrow F_a = (A_{\text{ref}}/A_{\text{max}})^a$

b) Fator de Transposição:

Vale da Santa Felicidade....I.Loc - 1,00
Condomínio Leila.....I.Loc = 1,25
Quinta da Felicidade.....I.Loc - 1,00
Tibaia de São Fernando.....I.Loc - 1,25

c) Fator de Fonte: F_f

Para corrigir a elasticidade das ofertas.

Ofertas -----> $F_f = 0.85$

Negócios realizados ou opiniões ----> $F_f = 1.00$

PROCESSO 0538200

Tratamento por Fatores

TRATAMENTO POR FATORES					
ZONA:	12				
I.Loc. padrão:	0,80		Coef. Esquina "Ce" =	1,00	
Frete de referência =	n.a.	m	Expoente "f" =	n.a.	
Prof. Lim.:	min.:	n.a.	m	Expoente "p" =	n.a.
	max.:	n.a.	m		
Área de Referência	5.000,00		m²	Expoente "a" =	0,20
Áreas Lim.	min.:	2.000,00	m²	Expoente "a" arbitrado =	0,20
	max.:	20.000,00	m²		
CONSTRUÇÃO:	R8n	1.297,15	R\$/m2	mar/17	Fac.h.eq. = 0,88
	Kaj.	1,00			
No. Elem. Pesq.:	5		Fator Fonte:	0,85	

Elem.	Dados do Imóvel			Dados do Terreno		Dados da Construção							
	Valor Vo (R\$)	Fonte	I.Loc.	Área (m²)	Ac (m2) inform.	Padrão Tab.	Unit.C (VV)	Est.Conserv. indice	cod.	Vu (anos)	R%	Idade (anos)	
1	250.000,00	of	0,85	1,00	5.000,00	60,00	124A	0,91	5	E	70,00	0,20	10,00
2	1.700.000,00	of	0,85	1,00	24.200,00	722,47	124B	1,06	5	E	70,00	0,20	15,00
3	670.000,00	of	0,85	1,00	5.000,00	400,00	124B	1,06	5	E	70,00	0,20	25,00
4	400.000,00	of	0,85	1,00	5.425,00	150,00	124B	1,06	5	E	70,00	0,20	20,00
5	700.000,00	of	0,85	1,25	5.000,00	360,00	124B	1,06	5	E	70,00	0,20	20,00

TRATAMENTO POR FATORES													
Amostra sem Homog.					DOS COEFICIENTES DE VARIAÇÃO								
médias		desvpad		c.v.		OK		OK					
26,35		2,98		11,33%		S		S					
36,60		5,17		14,12%		S		S					
28,21		2,23		7,92%		S		S					
5		5		5		5		5					
Valores e coeficientes calculados													
Elem	Ficha	Vo x Ff (R\$)	Foc	Vb (R\$) (estim.)	Vt (R\$)	Prof.Eq.	Unit. (R\$/m²)	Ftr	Vu Valid	Ca	Vu Valid	Soma	Vu Valid
1	1	212.500,00	0,93	58.383,26	154.116,74	100,00	30,82	-6,16	24,66	0,00	30,82	-6,16	24,66
2	1	1.445.000,00	0,90	780.234,32	664.765,68	484,00	27,47	-5,49	21,98	8,78	36,25	3,28	30,75
3	1	569.500,00	0,81	388.685,01	180.814,99	100,00	36,16	-7,23	28,93	0,00	36,16	-7,23	28,93
4	1	340.000,00	0,85	154.243,99	185.756,01	108,50	34,24	-6,85	27,39	0,56	34,80	-6,28	27,96
5	1	595.000,00	0,85	370.185,58	224.814,42	100,00	44,96	-16,19	28,78	0,00	44,96	-16,19	28,78

CÁLCULOS ESTATÍSTICOS			
	Amostra Original	Amostra Saneada	
média	28,21	28,21	<---
desvpad	2,23	2,23	
c.v.	7,92%	7,92%	
N	5	5	
Intervalo de Confiança			
tc	1,53	1,53	
min	26,74	26,74	
max	29,69	29,69	
Critério de exclusão:			
(a) média +/- 30%	8,46	8,46	
(b) desv.padrão	2,23	2,23	
(c) Chauvenet	3,69	3,69	
C	<--- adotado		
amplit.corte	3,69	3,69	
min	24,53	24,53	
max	31,90	31,90	
Grau de Precisão:			
Ampl. do I.C. (80%):		2,95	
média:		28,21	
Dif. % :		10,5%	
GRAU DE PRECISÃO:		III	
Elem.	Amostra Original V.U.H. (R\$/m ²)	Amostra Saneada V.U.H. (R\$/m ²)	Outlier
1	24,66	24,66	
2	30,75	30,75	
3	28,93	28,93	
4	27,96	27,96	
5	28,78	28,78	