



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

165  
LFC

# Laudo de Avaliação de Imóvel

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714

2

106  
R  
49

## 2 - Laudo de Avaliação de Imóvel



Fachada do Imóvel Avaliando

### Localização:

Rua Barão de Tramandaí, 547 – 26º Subdistrito Vila Prudente -  
Matrícula nº 102.444 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de  
São Paulo

Valor do laudo de Avaliação para maio de 2016:

R\$ 468.609,60

(Quatrocentos e sessenta e oito mil, seiscentos e nove reais e  
sessenta centavos)

Arredondado para: R\$ 469.000,00

(Quatrocentos e sessenta e nove mil reais)

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. F. Lisanti', is written over the address information.



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

167  
R  
50

### 3- Índice

Petição de entrega do Laudo	pag. 01
1. Capa	pag. 02
2. Endereço do Imóvel e Valor do Laudo	pag. 03
3. Índice	pag. 04
4. Objetivo	pag. 05
5. Da Competência / ABNT- NBR 14653	pag. 06
6. Abreviaturas	pag. 07
7. Certidão de Dados Cadastrais	pag. 08
8. Descrição do Imóvel	pag. 09
9. Características da Região/ Melhorias e Confrontações	pag. 10
10. Localização / Vista Aérea Por Satélite/Quadra Fiscal	pag. 11/12
11. Documentação em Anexo	pag. 13
12. Fotos do Imóvel Avaliando	pag. 14/17
13. Metodologia / Fonte de Pesquisas Referenciais	pag. 18
14. Fotos de Imóveis Referenciais	pag. 19/25
15. Nota de Esclarecimento	pag. 26
16. Conclusão do Laudo de Avaliação	pag. 27

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

K68  
e  
5/1

#### 4- Objetivo

Este Laudo Pericial Técnico de Avaliação de bem imóvel, tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel situado à Rua Barão de Tramandaí, 547 - 26º Subdistrito - Vila Prudente - São Paulo, Capital, conforme Matrícula nº 102.444 do 6º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo.

O Perito Avaliador nomeado, pela Excelentíssima Sra. Dra. Gilsa Elena Rios Juíza de Direito do Setor de Cartas Precatórias Cíveis da Comarca da Capital/SP, entende que a presente avaliação deve refletir o valor real de mercado do imóvel em questão, utilizando para tanto a metodologia aplicada de "METODO COMPARATIVO", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT e a sua respectiva depreciação por tempo de construção, idade aparente do imóvel em questão.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714

5



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173-F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº: 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

169  
P  
5/

## 5. Da Competência (LEI 6.530/78).

*Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.*

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

*Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.*

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

### 5.1 – Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

170  
53/

## 6 – Abreviaturas

IA - Imóvel em Avaliação

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M2 – Metro quadrado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V - Valor de venda

V.L - Valor da locação

A. T. C - Área Total construída

A. T. T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

C.M2 - Custo por metro quadrado

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

V.M - Valor médio

TG - Total Geral

MG - Média geral

I. A.C - Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714

7



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173-F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº: 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

171  
54

## 7. Certidão de Dados Cadastrais

PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016	
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO			
Cadastro do Imóvel: 051.133.0010-1			
Local do Imóvel: R BARAO DE TRAMANDAL, 547 CEP 03207-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R BARAO DE TRAMANDAL, 547 CEP 03207-000			
Contribuintes: CPF 058.671.428-67 CLEIDE MARIA DE ANDRADE			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	240	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	240		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	113	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	113	Uso: residência	
Área da construção corrigida:	1967		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	818,00		
- da construção:	1.171,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	196.560,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	54.253,00		
Base de cálculo do IPTU:	250.813,00		
Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/07/2016, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
Data de Emissão:	06/04/2016		
Número do Documento:	2.2016.000536438-4		
Solicitante:	LUIS FERNANDO LISANTI CORTE (CPF 134.425.748-80)		

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714

8



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173-F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

172  
55

## 8. Descrição do Imóvel

Conforme descrição da matrícula de número 102.444 do 6º Cartório de Registro de Imóveis-SP o imóvel objeto da referida avaliação está localizado à Rua Barão de Tramandaí, 547 -26º Subdistrito Vila Prudente – São Paulo - Capital.

Conforme Av.2/M.102.444 do 6º Cartório de Registro de Imóveis/SP, a Av. Central, passou a ser denominada de Rua Barão de Tramandaí e o número de 74, passou para 547 da referida rua.

Descrição do Imóvel : Uma casa e seu respectivo terreno situada à Avenida Central, nº 74, no 26º Subdistrito Vila Prudente, medindo o terreno 8,00 m de frente para a Avenida Central; por 30,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando uma área total de 240,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem da Avenida Central olha para o imóvel, com a propriedade de nº 559 de Maura Rocha, do lado esquerdo com a propriedade de nº 535 de Humberto Trazzi e nos fundos com a propriedade de nº 514 de Vicente Giacaglini.

Contribuinte: 051.133.0010-1

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714





CRECI: 26.275-J

**Luis Fernando Lisanti Côrte**  
**Perito Avaliador**

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

173  
56

## 9. - Características da Região

O Referido imóvel está localizado à Rua Barão de Tramandaí, 547 – 26ª Subdistrito Vila Prudente – São Paulo - Capital, tendo em seu entorno a Rua Barão de Laguna, a Rua Catuaba, a Rua Marques de Santo Amaro, a Rua Três Pedras entre outras.

Podemos verificar que o imóvel em questão está localizado a 200 m da Rua Catuaba, a 800 m da Rua Três Pedras, a 1,0 km da Rua Barão de Laguna, a 1,2 km da Rua Marques de Santo Amaro, e a 12,1 km da Praça da Sé (Marco Zero de São Paulo).

O local é servido por diversas linhas de ônibus, que levam a várias regiões da Capital.

O bairro é atendido pelo comércio local com mercados, bares, farmácias e restaurantes, e etc.

### 9.1 - Melhorias públicas

A rua do imóvel e as de seu entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV, coleta de lixo, linha de transporte coletivo urbano, escolas, panificadoras, agências dos correios, clínicas, lojas, bancos, postos de gasolina e etc.

### 9.2 - Confrontações

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas nos termos da matrícula de nº: 102.444 do 6º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo e que possíveis alterações estarão contidas nas averbações neste documento.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714





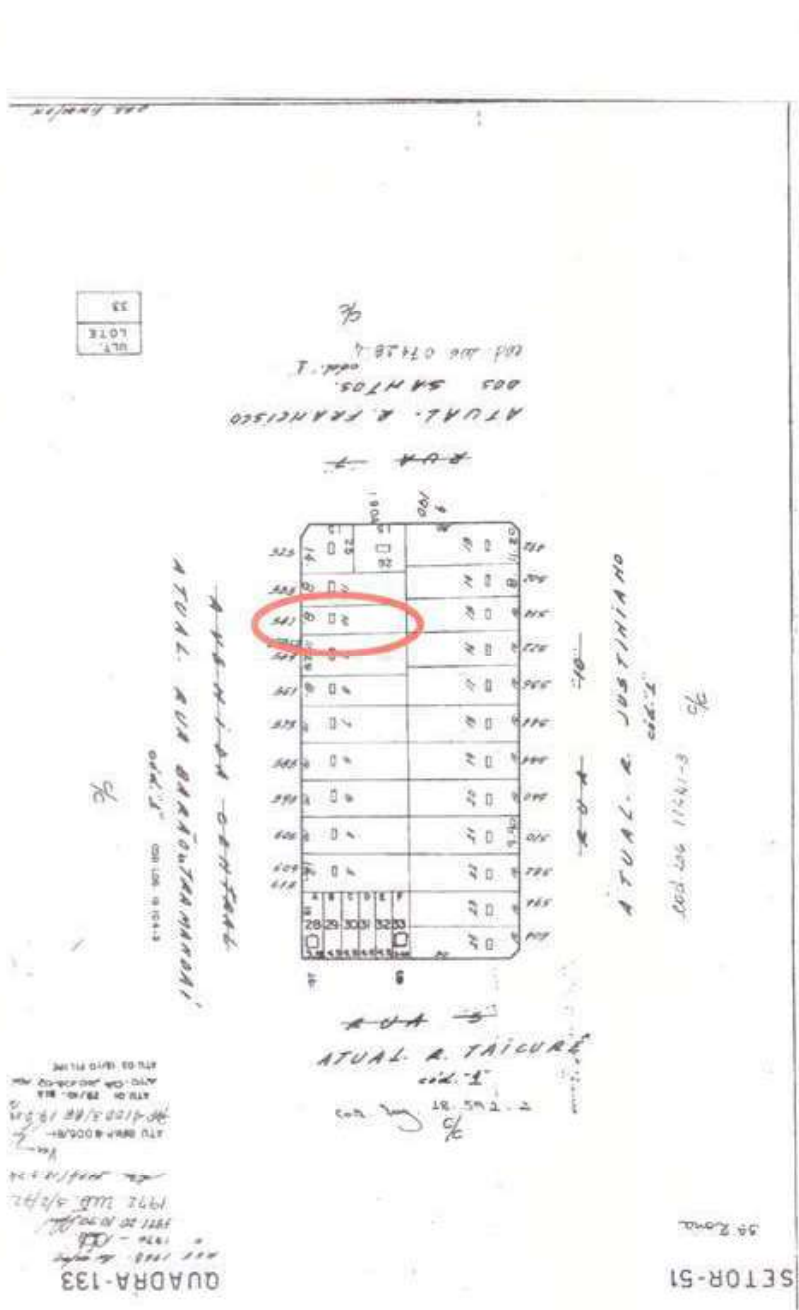
CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

175  
58

Quadra Fiscal



Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

176

8

59

---

## 11 – Documentação em Anexo:

- Cálculos de Homogeneização

---

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714

177  
68

## 12- Imóvel Avaliando ("IA")

Fachada



Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714

170

Rua do Imóvel avaliando



Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

179  
LFC  
LFC

Ruas próximas ao imóvel avaliando



Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714

Casas próximas do imóvel avaliando



Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76

Centro- São Paulo - Cep : 01501-000

PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714





CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

181

64

## 13 - Metodologia Aplicada

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Laudo de Avaliação foi a de "METODO COMPARATIVO", sendo possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; encontrando a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERÊNCIAS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final será apresentado o valor da avaliação do imóvel em questão.

### 13.1 – Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados pelos escritórios imobiliários identificados em cada foto dos referenciais "R".

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como "R1 a R7 "

Após a coleta de dados descritos, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiram concluir os valores apresentados ao final deste Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

182  
L  
65

## 14- Fotos dos Imóveis Referenciais

Rua Porto Sabaúna, 178



R1- R\$ 420.000,00 – 300 m2

Imóvel a Venda na Imobiliária Bom Sucesso

Fone: 11.2671.2727

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173-F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

183  
bb

Rua José Manuel de Moraes, 92



R2- R\$ 590.000,00 – 270m2

Imóvel à venda no Grupo Mais Um Imóveis

Fone: 11.2211.7284

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

184  
67

Rua Primeira Cruz, 68



R3- R\$280.000,00 – 120 m2

Imóvel a venda na Fresneda Imóveis

Fone: 11.2028.9922

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 ° Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

185  
e  
LFL

Rua Coberá



R4- R\$ 380.000,00 – 165 m2

Imóvel à venda na Bella Casa Imóveis

Fone: 11.2081.1461

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

186  
e  
09

Rua Marques de Santo Amaro, 39



R5- R\$ 430.000,00 – 240 m2

Corretor Sr. Adriano Bruxino

Fone : 11.99675.0600

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

187  
R  
70

Rua Costa Barros



R6- R\$230.00,00 – 150 m2

Imóvel à venda na Imobiliária Primavera

Fone : 11.2917.3944

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte

Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173-F - CNAI nº 12.393

CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

188

71

Rua Catuaba



R7- R\$ 350.00,00 – 165 m2

Corretora Neusa Maria Scarpato Romeiro

Fone : 11.2345.5072

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76

Centro- São Paulo - Cep : 01501-000

PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714





CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173-F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

159  
77

## 15 - Nota de Esclarecimento

O imóvel objeto desse Laudo Técnico foi avaliado levando-se em consideração as seguintes ponderações:

O imóvel encontra-se localizado em região, com a infraestrutura necessária para moradia.

Em seu entorno, encontramos, bares, restaurantes, mercados, drogarias, postos de gasolina, escolas e etc.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714



CRECI: 26.275-J

Luis Fernando Lisanti Côrte  
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173-F - CNAI nº 12.393  
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

190  
23

## 16- Conclusão do Laudo de Avaliação

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

**Valor do laudo de Avaliação para maio de 2016:**

**R\$ 468.609,60**

**(Quatrocentos e sessenta e oito mil, seiscentos e nove reais e sessenta centavos)**

**Arredondado para:**

**R\$ 469.000,00**

**(Quatrocentos e sessenta e nove mil reais)**

*Termos em que,*

*Pede deferimento.*

*São Paulo, 23 de maio de 2016.*

**LUIS FERNANDO LISANTI CÔRTE**

**PERITO AVALIADOR**

**CNAI:12.393 / CONPEJ: 01.00.1874**

**CRECI/SP:101.173 / OAB/SP: 243.265**

**Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76  
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000  
PABX : 11 - 3104-0166/ Cel : 11 - 99127-0714**

191  
74

1/4

Luis Fernando Lisanti Côte - Perito Avaliador

Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: R Barão de Tramandai

Tipo: Laudo completo

Solicitante: Juiz do SUCP

Lograd.: Rua Barão de Tramandai

Nº: 547

Complemento:

Bairro: Subdistrito - Vila Prudente

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	420.000,00	300,00	1.400,00	1,00	1,00	1,00	1.400,00
2	590.000,00	270,00	2.185,19	1,00	1,00	1,00	2.185,19
3	280.000,00	120,00	2.333,33	1,00	1,00	1,00	2.333,33
4	380.000,00	165,00	2.303,03	1,00	1,00	1,00	2.303,03
5	430.000,00	240,00	1.791,67	1,00	1,00	1,00	1.791,67
6	230.000,00	150,00	1.533,33	1,00	1,00	1,00	1.533,33
7	350.000,00	165,00	2.121,21	1,00	1,00	1,00	2.121,21

F1: Área

F2: Localização

F3: Oferta

Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras.....(Ud):	7
Grau de liberdade.....(Ud):	6
Menor valor.....(R\$/m2):	1.400,00
Maior valor.....(R\$/m2):	2.333,33
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	13.667,76
Número de intervalos de classe.....(Ud):	3
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	311,11
Amplitude total.....(R\$/m2):	933,33
Média aritmética.....(R\$/m2):	1.952,54
Mediana.....(R\$/m2):	2.121,21
Desvio médio.....(R\$/m2):	323,603381
Desvio padrão.....(R\$/m2):	378,007053
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	142.889,332033

**4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" )**

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ).....= 1,80

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor.....= 1,4617

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,0074

**4.3) CONCLUSÃO:**

\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \*

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Coefficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100

Coefficiente de Variação ( CV ).....( % ) = 19,36

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50

Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) =	90
TC ( Tabela de Student ).....(ud) =	1.943
Limite inferior unitário ( Li ).....( R\$/m2 ) =	1.674,93
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	1.952,54
Limite superior unitário ( Ls ).....(R\$/m2) =	2.230,14
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) =	14,22
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) =	10,54
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	2
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	3

**7) CAMPO DE ARBITRIO:**

Limite de arbitrio inferior unitário ( LAI ).....(R\$/m2) =	1.659,66
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	1.952,54
Limite de arbitrio superior unitário ( LAs ).....(R\$/m2) =	2.245,42

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

**Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )**

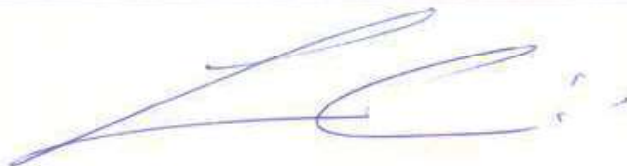
Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando.....(m2) = 240,00

Valor unitário arbitrado.....(R\$/m2) = 1.952,54

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 468.609,60**

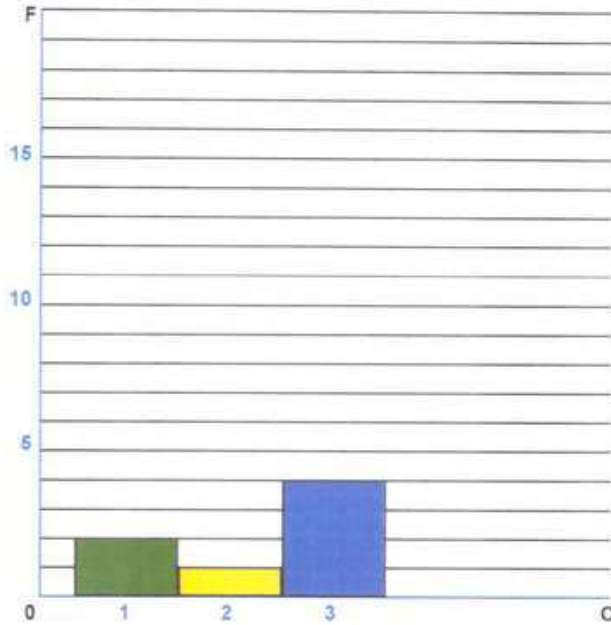
quatrocentos e sessenta e oito mil, seiscentos e nove reais e sessenta centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

19/4  
L  
77

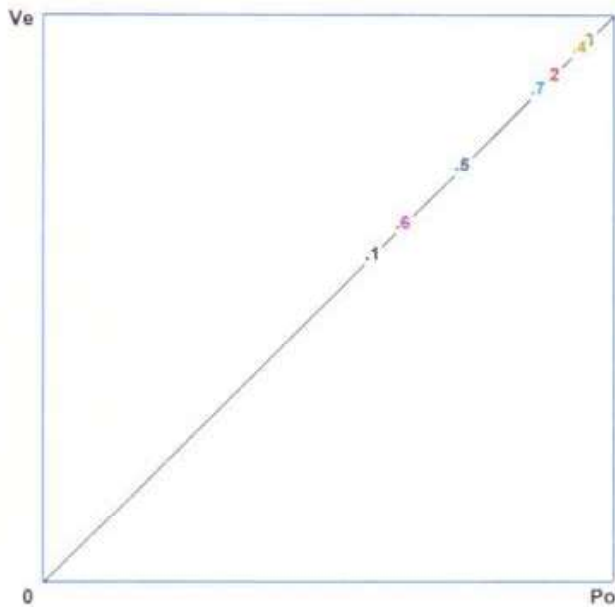
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - ( N° DE CLASSES ( C ) x FREQUÊNCIA ( F )):



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	1.400,00	1.711,11	2
2	1.711,11	2.022,22	1
3	2.022,22	2.333,33	4

B) PREÇOS OBSERVADOS ( Po ) x VALORES ESTIMADOS ( Ve ):  
( R\$ / m2 )



Am	Po (R\$/m2)	Ve (R\$/m2)	Var.
1	1.400,00	1.400,00	1,00
2	2.185,19	2.185,19	1,00
3	2.333,33	2.333,33	1,00
4	2.303,03	2.303,03	1,00
5	1.791,67	1.791,67	1,00
6	1.533,33	1.533,33	1,00
7	2.121,21	2.121,21	1,00

Data: 23/05/2016