

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2^a Vara
Cível do Foro Regional do Ipiranga - SP.**

Processo digital: nº 1006001-66.2014.8.26.0010

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Rui das Neves Martins, infra-assinado, Engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial** promovida pelo **Banco Bradesco S/A**, em face de **Azelina de Oliveira Ribeiro Leonavicius**, vem, respeitosamente à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
Ibape SP nº 664

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR**
- II. PRELIMINARES**
- III. VISTORIA**
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**
- V. CONCLUSÃO**
- VI. ENCERRAMENTO**

Anexo:

Anexo: **01** Pesquisa de elementos comparativos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

I. RESUMO DE VALOR

Imóvel Residencial localizado na Rua Mello Mattos, nº 17 e 17 fundos, bairro do Ipiranga, nesta Capital de São Paulo, matrícula nº 136.065:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 544.000,00
(Quinhentos e quarenta e quatro mil reais)
Válido para a data base “Agosto de 2019”




Foto: Vista geral da fachada do imóvel, objeto da avaliação.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial** promovida pelo **Banco Bradesco S/A**, em face de **Azelina de Oliveira Ribeiro Leonavicius**, processo n^o 1006001-66.2014.8.26.0010, em curso perante esse E. Juízo da 2^a Vara Cível do Foro Regional X do Ipiranga - SP.
- 2.2) O signatário foi honrado com a nomeação às fls. 162 dos autos, para exercer a função de auxiliar da justiça e proceder à avaliação do imóvel, descrito no Termo de Penhora reproduzido a seguir:

 <p>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE SÃO PAULO FORO REGIONAL X - IPIRANGA 2ª VARA CÍVEL Rua Agostinho Gomes, 1455, 1º andar - Sala 117, Ipiranga - CEP 04206-000, Fone: (11) 2274-8044, São Paulo-SP - E-mail: ipiranga2cv@tjsp.jus.br Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min</p>	
TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital n ^o :	1006001-66.2014.8.26.0010
Classe – Assunto:	Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos
Exeqüente:	Banco Bradesco S/A
Executado:	AZELINA DE OLIVEIRA RIBEIRO LEONAVICIUS
<p>Em São Paulo, aos 20 de outubro de 2017, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro Regional X - Ipiranga, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): 50% de duas casas e respectivo terreno, na Rua Melo Matos, n^o 17 e 17 fundos - Vila Nair, São Paulo - SP, 04280-040, com área de 188,50m², matrícula n^o 136.065 do 6^o CRI de São Paulo - Capital, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)s depositário(a)s, o(a)s Sr(a)s. AZELINA DE OLIVEIRA RIBEIRO LEONAVICIUS, CPF n^o 164.747.828-62. O(A)s depositário(a)s não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.</p>	

- 2.3) As partes não indicaram assistentes técnicos, bem como deixaram de apresentar rol de quesitos a serem respondidos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA

3.1) Data da Vistoria e Presentes:

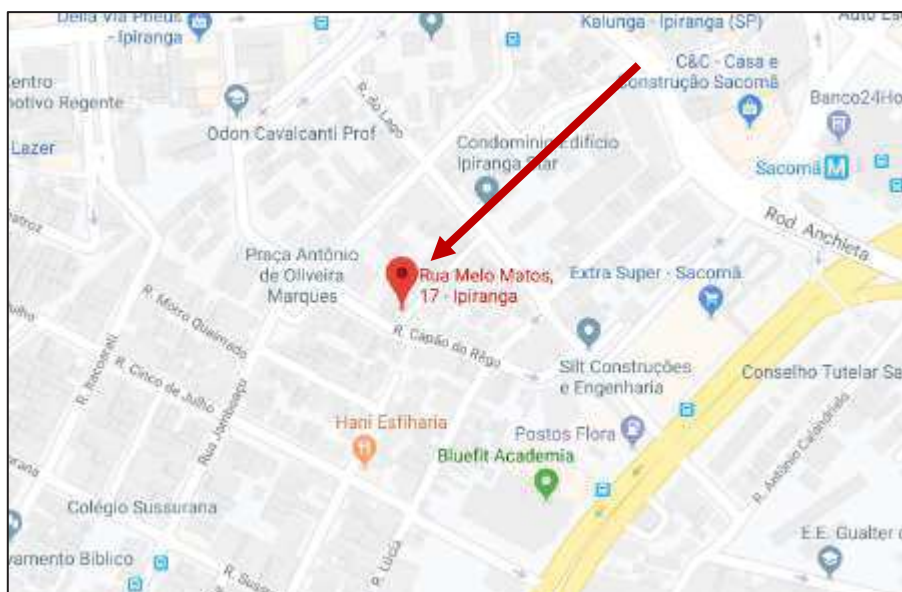
3.1.1) Nos termos do Artigo 474 do CPC., o subscritor agendou judicialmente a data e horário para realizar diligência e levantamentos técnicos no imóvel, objeto da avaliação, sendo que, na oportunidade da vistoria, o subscritor foi atendido pela Sra. Raissa Lorena, que alegou desconhecer a ação, bem como a executada Sra. Azelina de Oliveira Ribeiro Leonavicius.

3.1.2) Outrossim, informou que reside na parte dos fundos do imóvel (nº 17), e sua tia Sra. Marli Novaes na parte frontal (nº 17), a qual figura como locatária do imóvel como um todo.

3.1.3) Por fim, em face não ter ciência da ação e parte executada, associado ao fato de residir no imóvel como locatária, por momento não autorizou a entrada do subscritor no interior do imóvel para realizar os levantamentos técnicos, que primando pelos princípios éticos e profissionais, a vistoria foi realizada com base nas informações e constatações visuais externas.

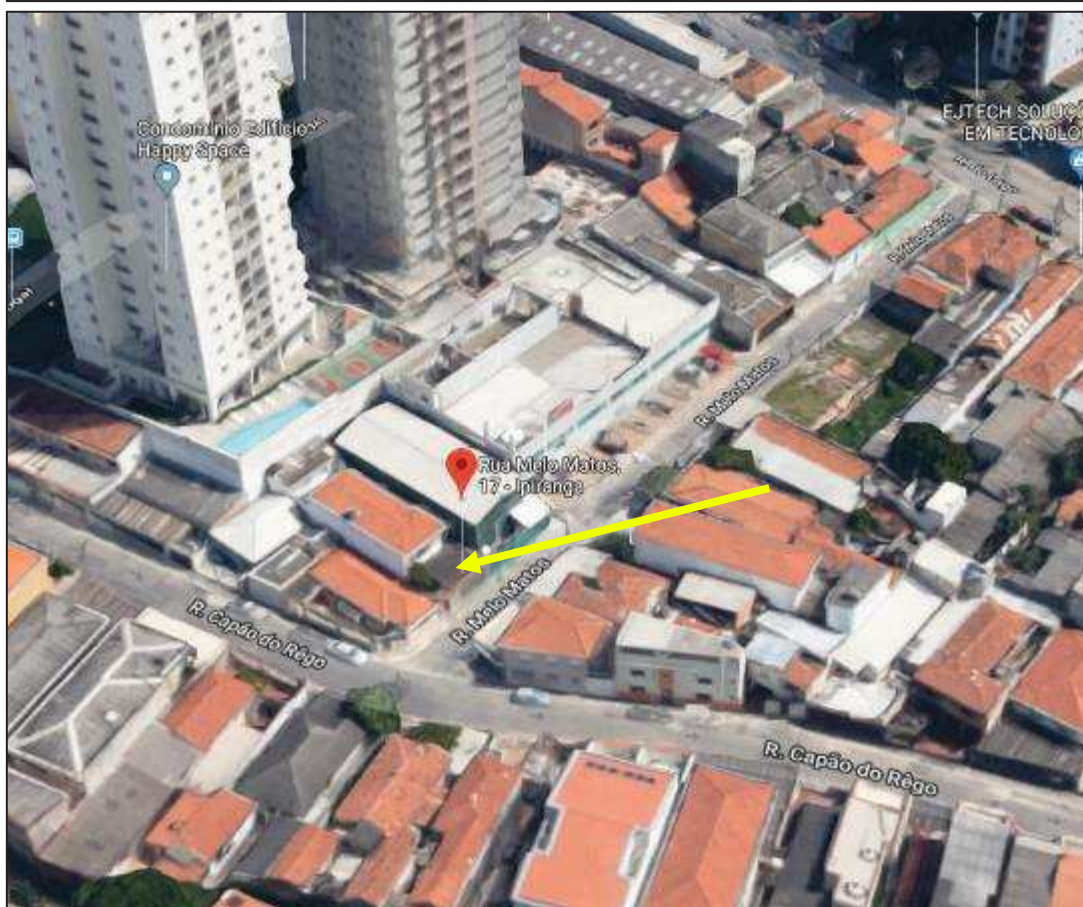
3.2) Vistoria e Localização:

3.2.1) O imóvel objeto da avaliação, **localizado na Rua Mello Mattos, nº 17 e 17 fundos, bairro do Ipiranga, nesta Capital de São Paulo**, conforme destacado nas imagens digitalizadas da plataforma “Google Maps”:



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.3) Melhoramentos Públicos:**

3.3.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação asfáltica;
⇒ Iluminação pública;
⇒ Rede de energia elétrica;
⇒ Rede telefonia;
⇒ Rede de água;
⇒ Gás subterrâneo;
⇒ Coleta de Lixo;
⇒ TV a cabo;
⇒ Linhas de Transportes coletivos.

3.4) Características da Região:

3.4.1) Na microrregião são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Simples a Superior
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Simples a Superior
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Padrão Simples a Superior
⇒ Agências Bancárias:	Diversas

3.5) Cadastramento Municipal:

3.5.1) O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo na seguinte situação fiscal:

SETOR	QUADRA	LOTE
043	119	0040-6

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 043.119.0040-6

Local do Imóvel:
R. MELO MATOS, 17
IPIRANGA CEP 04280-040
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R. MELO MATOS, 17
IPIRANGA CEP 04280-040

Contribuinte(s):
CPF 115.069.238-36: FABIO GUSTAVO DE ALMEIDA FERMARIELLO
CPF 164.747.828-62: AZELINA DE OLIVEIRA RIBEIRO FERMARIELLO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	189	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	189		

Dados cadastrais da construção:

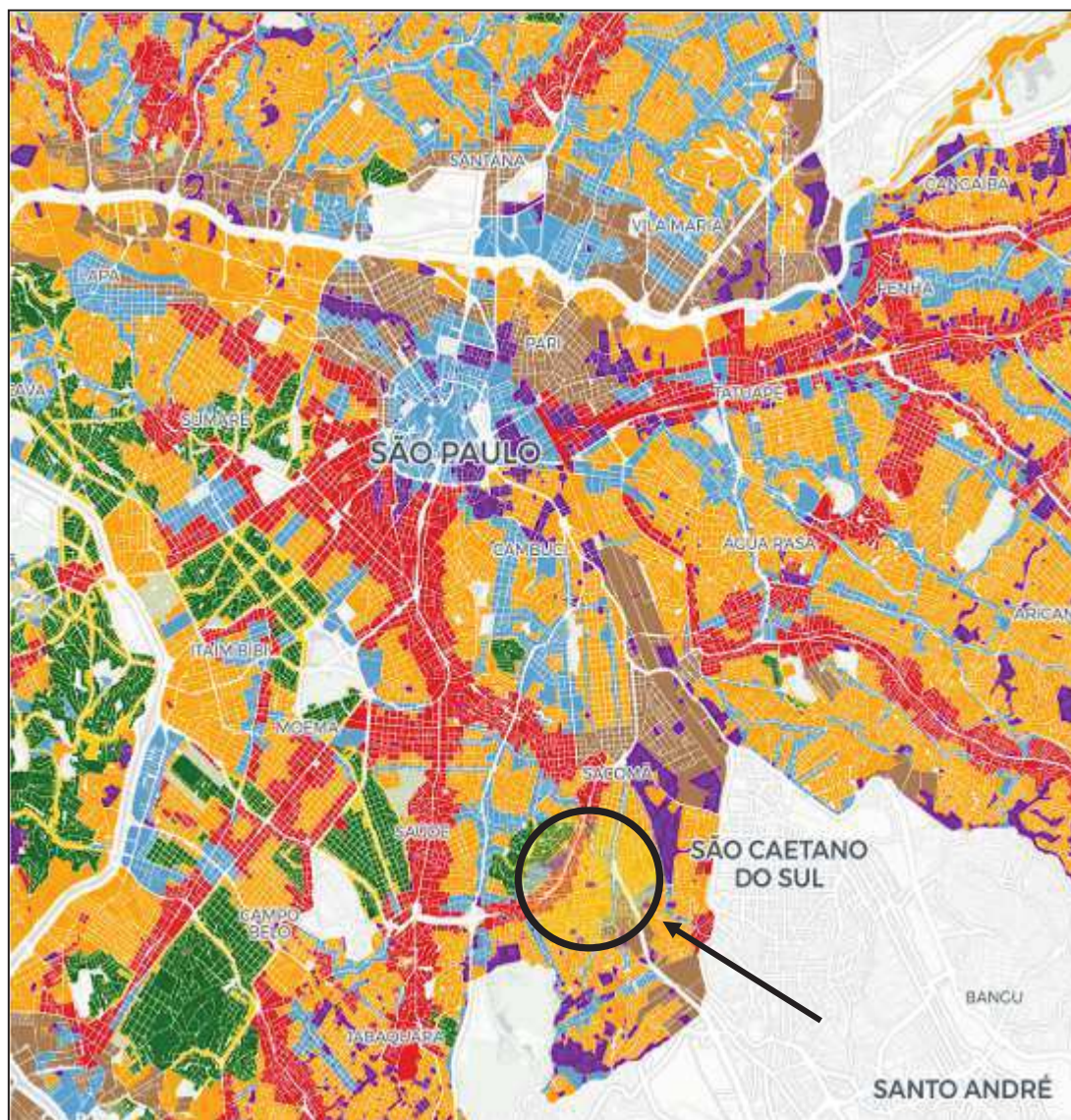
Área construída (m²):	215	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	130	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1980		



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.6) Classificação de Zoneamento:**

3.6.1) De acordo com a Lei de Zoneamento nº 47.846, que regula o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o imóvel se encontra inserido na Macrozona Urbana “**ZEU**” Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, conforme destacado no mapa parcial da plataforma do sítio do “Geosampa” e quadro de parâmetros de ocupação:

→ **Planta Geral de Zoneamento:**



→ **Planta de Zoneamento da Microrregião:**



Dados de Integração Visualizar Impressão
Fechar painel

SQL:043.119.0040-6 **R MELO MATOS,17**

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

1 de 1

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUIO MÍNIMO - FRENTE (l)	NA
RECUIO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA

Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.7) Do Imóvel:

3.7.1) Área de Terreno: O terreno possui área total de 188,50 m², conforme descrição contida na certidão de matrícula n^o 136.065 do 6^o CRI/SP, reproduzida a seguir (ficha 01):

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo	
matricula	ficha	ACC São Paulo, 04 de junho de 1.998	
136.065	01		

IMÓVEL: Duas casas e seu respectivo terreno, situados à Rua Mello Mattos, nº 17 e 17-fundos, no 18º SUBDISTRITO-IPIRANGA, medindo 7,00m de frente para a referida Rua, por 26,00m da frente aos fundos, tendo nos fundos a largura de 7,50m, encerrando a área de 188,50m², confrontando de ambos os lados e fundos, com propriedades de Augusto de Castro Fonseca e, sua mulher.

PROPRIETÁRIOS: SERGIO ALTRAN, brasileiro, do comércio, RG nº 3.112.400-SSP/SP, e sua mulher, MASU WATANABE ALTRAN, japonesa, do lar, RNE nº W-525.918-0-SPMAF/SR/SP, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no CPF/MF sob nº 215.492.738-68, domiciliados à Avenida Jacutinga, nº 242, aptº 104, Moema, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Tr. 106.954, feita em 30/09/75, deste S.R.I.

CONTRIBUINTE: 043.119.0040-6.

O OFICIAL *Elvio P. Coloni*

* * * * *

Av.1/M.136.065 em 04 de junho de 1.998
Da escritura lavrada aos 05 de setembro de 1.997, pelo 11º Serviço Notarial desta Capital, LQ 3.757, fls. 17, e da certidão nº 229.723/97-7, expedida aos 03 de novembro de 1.997, pela Prefeitura do Município de São Paulo, consta que, as casas nºs 17 e 17-fundos da Rua Mello Mattos, objeto desta matrícula, atualmente possuem o nº 17 da referida Rua Mello Mattos.

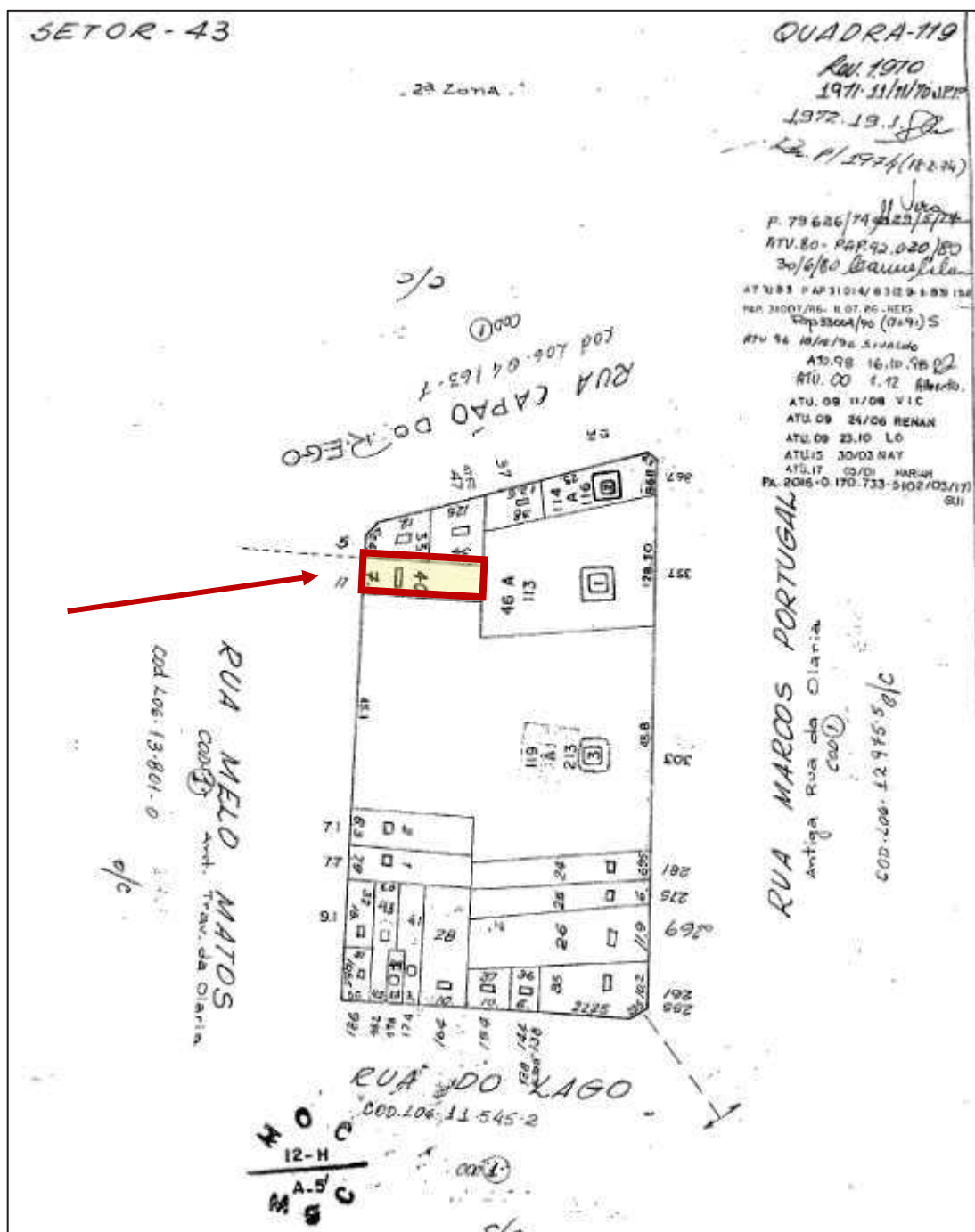
Nilton Luiz Poloni
NILTON LUIZ POLONI
Escritor autorizado

* * * * *

R.2/M.136.065 em 04 de junho de 1.998
Pela mesma escritura mencionada na Av.1 desta matrícula, os proprietários, SERGIO ALTRAN e, sua mulher, MASU WATANABE ALTRAN, já qualificados, transmitiram por VENDA feita a FABIO GUSTAVO DE ALMEIDA FERMARIELLO, industrial, RG nº 18.202.317-SSP/SP, casado no regime da comunhão parcial de

continua no verso

Engº MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos



3.7.2) Características do terreno: O terreno retro descrito possui formato irregular e topografia originalmente declive, porém, com frente ao nível da via pública para qual faz frente. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo, evidentemente às Leis e posturas municipais vigentes do município de São Paulo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.7.3) Construção: Sobre a área de terreno retro descrito, encontram-se edificadas 01 (uma) construção residencial do tipo sobrado composta por 02 (dois) pavimentos e garagem na parte frontal sob nº 17, e edícula nos fundos utilizada como residência sob nº 17 fundos, conforme informações angariadas na oportunidade da vistoria.

3.7.4) Características Construtivas: Em linhas gerais, aparentemente a edificação foi executada através de estrutura convencional que atende a projeto arquitetônico com preocupação e funcionalidade na disposição interna dos ambientes e acabamentos de qualidade de escala comercial.

3.7.5) Padrão construtivo: Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP, a edificação se enquadra na seguinte classificação:

Corpo Principal			
Padrão Construtivo	Classe	1.	Residencial
	Grupo	1.2	Casa
	Padrão	1.2.4	Simples

3.7.6) Da área total construída: O imóvel possui área total construída de 215,00 m², conforme se verifica no recorte da certidão de valor venal do ano exercício 2019:

Local do Imóvel: R MELO MATOS, 17 IPIRANGA CEP 04280-040 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MELO MATOS, 17 IPIRANGA CEP 04280-040			
Contribuinte(s): CPF 115.069.238-36 FABIO GUSTAVO DE ALMEIDA FERMARIELLO CPF 164.747.828-62 AZELINA DE OLIVEIRA RIBEIRO FERMARIELLO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²):	189	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	189		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m ²):	215	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m ²):	130	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1980		

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.7.7) Estado de conservação: Do que foi possível observar externamente, edificação no geral encontra-se em estado regular de conservação, porém, necessita de pintura externa e modernização dos materiais construtivos de acabamento.

3.7.8) Vistoria interna: Conforme exposto no item 3.1, do presente trabalho, não foi possível realizar vistoria interna no imóvel.

Todavia, para não inviabilizar os trabalhos periciais de engenharia de avaliação, bem como, o andamento do feito, por se tratar de imóvel com concepção arquitetônica consolidada, para efeitos de avaliação judicial, Smj., o subscritor tomará como base os elementos técnicos levantados “*in loco*”, em atendimento o que dispõe o item 8.4 da atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011 - *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia* transcrita a seguir:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

a) Descrição interna;

b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Por fim, oportuno esclarecer ainda, que se for do entendimento de V.Exa. a necessidade de realização de diligência no interior do imóvel, objeto da avaliação para eventual complementação do laudo judicial, o subscritor, vem, com a devida vênia, solicitar expedição de mandado judicial de avaliação para acesso ao interior do imóvel com acompanhamento de Oficial de Justiça.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.8) Relatório Fotográfico:

3.8.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de fotografias que foram obtidas no decorrer da vistoria:



Foto nº 01: Vista parcial da Rua Mello Mattos, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista parcial da Rua Mello Mattos, tomada no sentido oposto.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2019 às 17:58, sob o número WIP19700527913. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006001-66.2014.8.26.0010 e código 9E69AE6.



Foto nº 03: Vista geral da fachada frontal e lateral do imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista geral da fachada frontal do imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Outra vista geral da fachada da edificação, com detalhe para a garagem frontal e pavimento superior do corpo principal.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Detalhe para a identificação oficial de logradouro, sob nº 17 da Rua Mello Mattos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista geral das fachadas frontal e lateral do pavimento superior.

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Critérios Normativos:

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 “Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos” e Norma Técnica “2011” do IBAPE - *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*.

4.2) Especificação da Avaliação:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

4.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

4.2.3) O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

4.2.4) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE.

4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- ⇒ **EVOLUTIVO**: Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO**: Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**: Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**: Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda sempre que possível, o valor de mercado do imóvel seja determinado com emprego de metodologia adequada a tipologia do imóvel e região que se encontra inserido.

4.3.3) Nesse contexto, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e das disponibilidades de dados de mercado, a metodologia a ser elegida para a presente avaliação será a do **Método Evolutivo**, que consiste em determinar o valor de mercado do imóvel a partir da somatória das parcelas dos valores dos capitais: terreno e construção.

4.4) Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel em questão será determinado através do recomendado **Método Evolutivo** por tratamento de fatores, onde o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel em questão que assim se define:

- ✚ Pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

“Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.5) Tratamento Por Fatores:

4.5.1) Os fatores de homogeneização dos elementos comparativos utilizados neste tratamento, serão calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

4.5.2) Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

4.5.3) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dado de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo especificado.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- 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.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

4.5.4) Assim, da pesquisa efetuada obteve-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos imóveis, constam da pesquisa de mercado anexa ao presente trabalho.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.5.5) Os elementos coletados foram introduzidos no consagrado programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das Normas do IBAPE 2011, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo de avaliação e possibilita maior veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

4.5.6) Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou todos os parâmetros para avaliação:

4.5.7) Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

4.5.8) Segundo as referidas Normas, o terreno avaliando enquadra-se no Grupo I - “Zonas de uso residencial horizontal”, na 2ª Zona “Padrão Médio”.

4.5.9) Portanto, atendendo aos preceitos da vigente Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE e NBR 14653, com auxílio de conceituado programa de avaliações, após homogeneização de seus parâmetros técnicos, pode-se calcular o valor unitário da média saneada (MS) final do terreno por metro quadrado, onde se levou em conta todos os seus fatores de influência, conforme pesquisa anexa ao laudo técnico pericial (**anexo-01**).

4.6) Especificação da Avaliação:

4.6.1) A especificação será em razão do prazo demandado e disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos técnicos disponíveis.

4.6.2) As avaliações podem ser classificadas quanto à sua fundamentação e/ou precisão. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório como as informações extraídas do mercado.

4.7) Graus de Fundamentação e Precisão

4.7.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, conforme tabelas reproduzidas a seguir:

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

4.7.2) Portanto, definidos os critérios dos graus de fundamentação e de precisão conforme prescritos nas atuais Normas de Avaliação, o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

Grau de Fundamentação II
 Grau de Precisão II

4.7.3) **Finalizando**, o laudo judicial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

4.8) Cálculo do Valor do Imóvel:

4.8.1) Capital-Terreno: O valor do “Capital-Terreno”, conforme pesquisa e planilhas de cálculos anexas ao laudo (*anexo-01*), é de:

Vt = R\$ 352.199,98

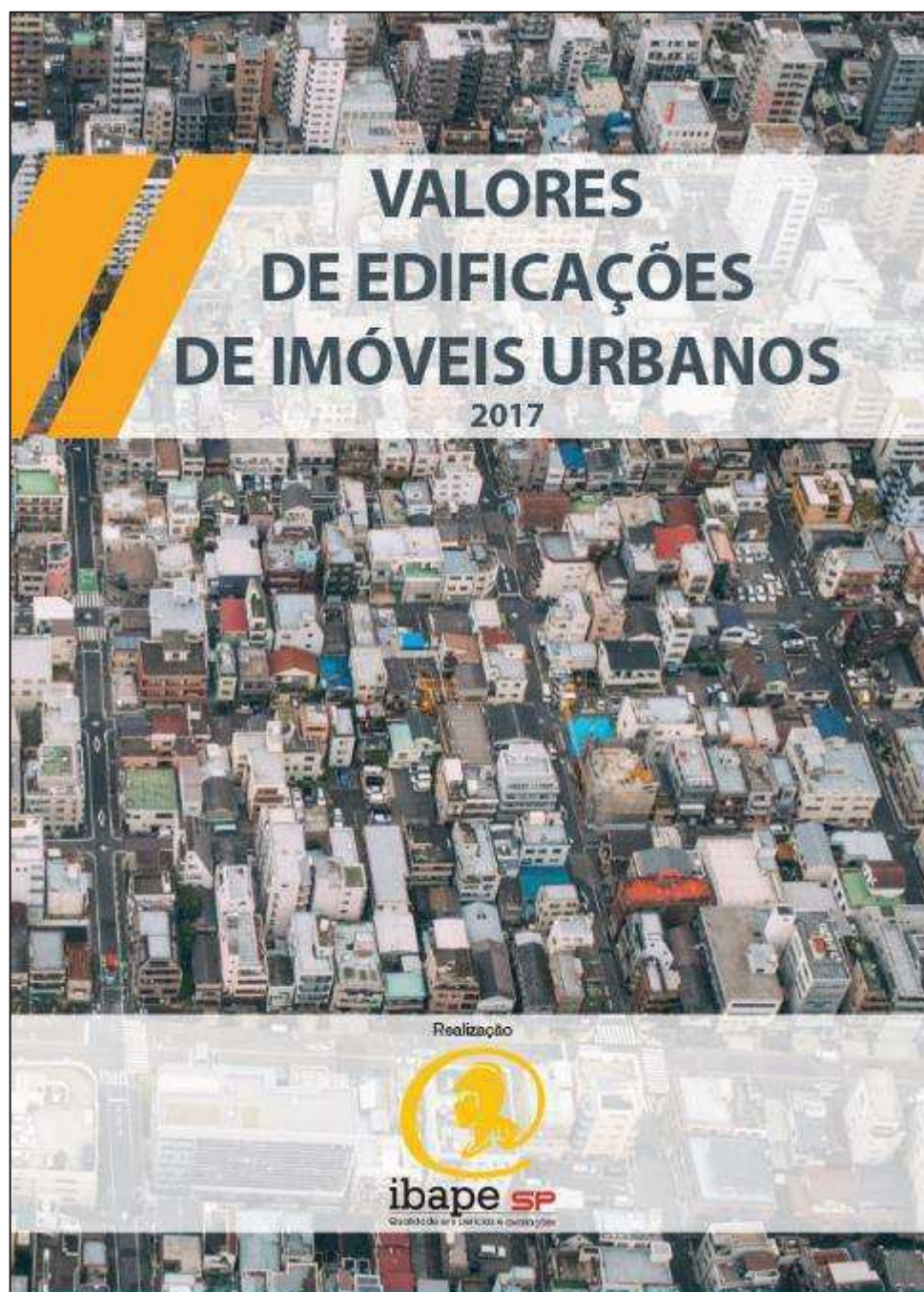
Valor do “Capital Terreno”
Vt = R\$ 352.000,00
(Trezentos e cinquenta mil reais)
Válido para a data base “Agosto de 2019”

Grau de Fundamentação: II			
Resultado final da avaliação			
Média saneada			
2.008,59			
Intervalo de confiança do paradigma			
Mínimo	Máximo		
1.689,54	2.343,64		
Testada	Profundidade	Frentes múltiplas	Área
-0,07	0,00	0,00	0,00
Valor unitário	Valor total		
1.868,43	352.199,98		
Intervalo de Confiança Avaliando			
Mínimo	Máximo		
1.577,42	2.159,44		
Grau de precisão: II			

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.8.2) Capital-Construção: O valor da construção será determinado com base no atual Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*”, conforme Tabela de Coeficientes - base R&N que segue:



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - P _c			Idade Referencial - R (anos)	Valor Residual - R (%)	
				Mínimo	Médio	Máximo			
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rustico	0,653	0,652	0,652	5	0%	
			1.1.2- Padrão Simples	0,653	0,652	0,652	10	0%	
		1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rustico	0,409	0,481	0,553	60	20%
				1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
				1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
				1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,660	0,660	0,660	60	20%	
			1.3.2- Padrão Simples	1,260	1,470	1,680	60	20%	
			1.3.3- Padrão Médio	1,512	1,740	1,968	60	20%	
			1.3.4- Padrão Superior	2,112	2,400	2,688	60	20%	
			1.3.5- Padrão Fino	2,832	3,264	3,696	50	20%	
			1.3.6- Padrão Luxo	3,696	4,224	4,752	50	20%	
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,900	0,900	0,900	70	20%	
			2.1.2- Padrão Simples	1,200	1,410	1,620	70	20%	
			2.1.3- Padrão Médio	1,440	1,656	1,872	60	20%	
			2.1.4- Padrão Superior	1,800	2,160	2,520	60	20%	
			2.1.5- Padrão Fino	2,250	2,700	3,150	60	20%	
			2.1.6- Padrão Luxo	2,700	3,240	3,780	50	20%	
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%	
			2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%	
			2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,950	80	20%	
			2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%	
			2.2.5- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%	
			2.2.6- Padrão Médio	0,229	0,357	0,485	20	10%	
3. ESPECIAL	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%		
		3.1.2- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%		

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.8.3) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação.

4.8.4) Para a depreciação da idade das construções, será considerado um fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação = **Foc**, conforme Tabelas 1 e 2 e Quadro A, utilizando-se a seguinte expressão:

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

Valores de Edificações

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

4.8.5) O valor total da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$Vc = A \times Vuc \times Foc$$

onde:

Vc = valor da construção;

A = área total construída;

Vuc = valor unitário da construção;

Foc = fator adequação do obsolescimento + estado de conservação.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.8.6) Planilha de Cálculo da Construção

CONSTRUÇÃO	Classe	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Vida útil	Idade Referência	Área (m ²)	R8N (R\$/m ²)	"Peso" Padrão Construtivo	Vuc	R	K	Foc	VALOR DA CONSTRUÇÃO
Residencial	Casa	Simples	f	39	70	215,00	1.427,52	1,251	1.785,82	0	0,376	0,5008	R\$ 192.282,81
VALOR TOTAL													R\$ 192.282,81

Em números redondos:

Valor do "Capital Construção"
Vc = R\$ 192.000,00
(Cento e noventa e dois mil reais)
Válido para a data base "Agosto de 2019"

4.9) Valor Total do Imóvel:

4.9.1) Portanto, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado, resultará do somatório dos capitais: (terreno + construção), ou seja:

Valor Total do Terreno	R\$ 352.000,00
Valor Total da Construção	R\$ 192.000,00
Valor Total do Imóvel	R\$ 544.000,00

Em números redondos:

Valor Total do Imóvel Avaliando
Vi = R\$ 544.000,00
(Quinhentos e quarenta e quatro mil reais)
Válido para a data base "Agosto de 2019"

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

V. CONCLUSÃO

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, conclui-se o seguinte **valor total de mercado do imóvel residencial, objeto da presente avaliação, localizado na Rua Mello Mattos, nº 17 e 17 fundos, bairro do Ipiranga, nesta Capital de São Paulo, matrícula nº 136.065, calculado em consonância com as atuais diretrizes dispostas nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:**

Valor Total do Imóvel Avaliando
R\$ 544.000,00
(Quinhentos e quarenta e quatro mil reais)
Válido para a data base “Agosto de 2019”

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de 35 laudas, todas digitadas e rubricadas, estando esta última datada e assinada. Acompanho o trabalho 01 anexo.

Prestigiado pela honrosa nomeação, este subscritor agradece e coloca-se à disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

**Termos em que,
Pede Deferimento,**

São Paulo, 09 de agosto de 2.019

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4

**MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO**



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

PESQUISA ELEMENTOS COMPARATIVOS

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019:		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2019	
SETOR : 043	QUADRA : 107:	ÍNDICE DO LOCAL : 808,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA BAMBORE		NÚMERO : 680:	
COMP.:	BAIRRO : VILA NAIR:	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	395,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	39,50	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco.		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL	
CONTATO :	SRA. CLARISSE	TELEFONE : (11)-44373114
OBSERVAÇÃO :		
Construção sem valor comercial		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 2.734,18
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.861,16
		VARIAÇÃO : 1,0464
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 : UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2019
SETOR : 043 QUADRA : 129 ÍNDICE DO LOCAL : 836,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CINCO DE JULHO : NÚMERO : 218
COMP. : BAIRRO : VILA NAIR : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 240,00 TESTADA - (cf) m 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 299.616,12 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PLACA NO LOCAL
CONTATO : SRA. KATIA TELEFONE : (11)-980561978

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,04 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.876,60
TESTADA Cf :	-0,02 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.842,49
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9818
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 Ff :	0,00	

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019:		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2019	
SETOR : 043	QUADRA : 131	ÍNDICE DO LOCAL : 872,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JAMBOAÇU:		NÚMERO : 166:	
COMP.:	BAIRRO : VILA NAIR:	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m ² :	250,00	TESTADA - (ct) m	9,60
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	26,04
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	140,00 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa média	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 2,154	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655	CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	281.966,32	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Transação	VALOR VENDA (R\$) : 690.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL		
CONTATO :	SRA. ROSMARE	TELEFONE : (11)-905059098	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,08	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	-0,01	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.632,13
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.516,37
		VARIAÇÃO :	0,9291
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019: UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2019
SETOR : 043 QUADRA : 196: ÍNDICE DO LOCAL : 768,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JAMBOAÇU: NÚMERO : 43
COMP.: BAIRRO : VILA NAIR: CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 224,00 TESTADA - (cf) m 9,60 PROF. EQUIV. (Pe): 23,33
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 124,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 60 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,277 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 61.339,60 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : JORGE TABA
CONTATO : SR. EDUARDO: TELEFONE : (11)-22158809

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.337,77
TESTADA Cf :	0,01 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.545,70
PROFUNDIDADE Cp :	0,04 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0869
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 Ff :	0,00	

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019: UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2019
SETOR : 043 QUADRA : 170 ÍNDICE DO LOCAL : 865,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JEREMIAS JUNIOR: NÚMERO : 99
COMP. : BAIRRO : VILA NAIR: CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 130,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 193,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 388.710,71 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : SH PRIME
CONTATO : SR. TELEFONE : (11)-43692404

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.440,69
TESTADA Cf :	-0,11 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.599,13
PROFUNDIDADE Cp :	0,07 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1100
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 Ff :	0,00	

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019: UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2019
 SETOR : 043 QUADRA : 045. ÍNDICE DO LOCAL : 844,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MORRO QUEIMADO NÚMERO : 41
 COMP. : BAIRRO : VILA NAIR. CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 280,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco.

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor
 COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 60 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,240 CUSTO BASE (R\$): 1.427,52
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 47.145,85 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : AB IMOVEIS
 CONTATO : SRA. ROSANA TELEFONE : (11)-22196899

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: IPIRANGA - RUA MELLO MATTOS

DATA: 13/05/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	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
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	803,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	7,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

GeoAvaliarPro[®]

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA SAMBORE ,600	2.734,18	2.861,16	1,0464	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA CINCO DE JULHO ,218	1.876,60	1.842,49	0,9818	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA JAMBOAÇU ,166	1.632,13	1.514,37	0,9291	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA JAMBOAÇU ,43	2.337,77	2.545,70	1,0889	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA JEREMIAS JUNIOR ,99	1.440,69	1.599,13	1,1100	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA MORRO QUEIMADO ,41	1.760,19	1.674,69	0,9514	0,9999

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

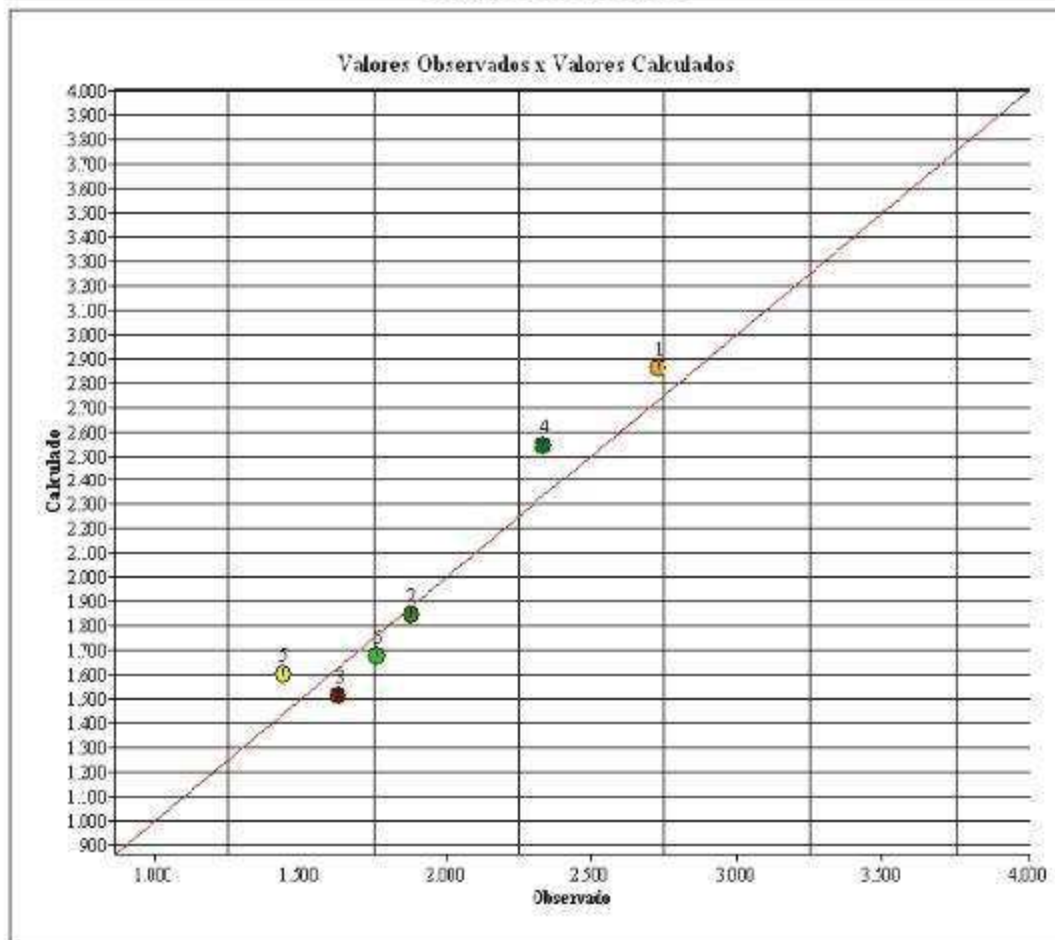
GeoAvaliarPro[®]

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.734,18	2.861,16
2	1.876,60	1.842,49
3	1.632,13	1.516,37
4	2.337,77	2.545,70
5	1.440,69	1.599,13
6	1.760,19	1.674,69

GeoAvaliarPro[®]

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA MELLO MATTOS 17.178 FDS. IPIRANGA SAO PAULO - SP Data : 13/05/2019
 Cliente : 2a VARA IPIRANGA
 Área m² : 188,50 Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.963,59
 Desvio Padrão : 482,92
 - 30% : 1.374,52
 + 30% : 2.552,67

Coefficiente de Variação : 24,5900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.006,59
 Desvio Padrão : 559,35
 - 30% : 1.404,61
 + 30% : 2.608,57

Coefficiente de Variação : 27,8800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	P
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as carac dos dados ref aos fatores	<input checked="" type="checkbox"/> 1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pr o corrj de fatores	0,80 a 1,20	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a"	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.006,59

TESTADA: -0,0700

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.868,43000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 352.199,98

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.669,54

INTERVALO MÍNIMO: 1.577,42

INTERVALO MÁXIMO: 2.343,64

INTERVALO MÁXIMO: 2.159,44

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II