Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

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

PROCESSO	**: N° 0005984-35.2018.8.26.0001**
CARTÓRIO	**: 9º OFÍCIO CÍVEL**
AÇÃO	**: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**
REQUERENTE	**: NUCLEO RESIDENCIAL DR FRANCISCO MORATO DE OLIVEIRA**
REQUERIDO	**: WAGNER ANTONIO CHAVES**

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Manoel Jacinto, 932, Bloco 11, Cj. 133 - Vila Morse – São Paulo – SP - CEP 05624-001 – Tel: (11) 99607-2228 - E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Valor de Venda de Apartamento

PROCESSO	**: N° 0005984-35.2018.8.26.0001**
CARTÓRIO	**: 9º OFÍCIO CÍVEL**
AÇÃO	**: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**
REQUERENTE	**: NUCLEO RESIDENCIAL DR FRANCISCO MORATO DE OLIVEIRA**
REQUERIDO	**: WAGNER ANTONIO CHAVES**

Rua Manoel Jacinto, 932, Bloco 11, Cj. 133 - Vila Morse – São Paulo – SP - CEP 05624-001 – Tel: (11) 99607-2228 - E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

RESUMO

Objeto: Apartamento de n° 5 com 86,78 m² e uma vaga de garagem localizado na Rua João Gualberto de Almeida Pires, antiga Rua Vinte e Sete, n° 105. Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira.

Objetivo: Valor de Mercado de venda

Valor de Mercado de Venda: R$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais)

Data da Avaliação: Dezembro 2019

Rua Manoel Jacinto, 932, Bloco 11, Cj. 133 - Vila Morse – São Paulo – SP - CEP 05624-001 – Tel: (11) 99607-2228 - E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

1- PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real valor de mercado de venda do imóvel localizado à Rua João Gualberto de Almeida Pires, antiga Rua Vinte e Sete, n° 105 – Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira - Apartamento n° 5 localizado no 2° andar, em Tucuruvi, Município de São Paulo no Estado de São Paulo, conforme certidão de penhora junto às folhas 75 a 77, que aponta a matrícula 266.405 do 15° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo do imóvel e que se encontra junto às folhas 49 e 50 dos Autos do Processo.

A signatária é nomeada através da Decisão junto à folha 57 dos Autos para a realização da Perícia avaliatória do imóvel devido a uma Ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO. As partes do processo não indicaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia **27 de Novembro de 2019, quarta-feira**, às 14h20, com a presença do Sr. Máximo, Síndico da edificação, Sra. Nalva, vizinha debaixo do apartamento avaliando e Sr. Duda, um dos moradores do imóvel. Está perita marcou a vistoria via a Dra. Heidy Fukue H. Talarico que avisou a data disponível.

Admitem-se verdadeiros os documentos fornecidos e suas cópias, fieis aos respectivos originais e o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

A presente avaliação esta de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1: 2011 “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais”, ABNT NBR 14653-2: 2011 “Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011” e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

2- RESSALVAS

Esta perita **vê a necessidade de adicionar um capítulo de ressalvas** precedendo o laudo na íntegra por conta do estado do imóvel – apartamento – encontrado na vistoria de **forma a alertar o juízo da conservação do local e possibilidade de problemas com os vizinhos e edificação como um todo.**

O apartamento verificado possui as paredes e chãos pretos indicando ocorrência de incêndio, após conversar com os moradores foi confirmado que o apartamento já pegou fogo.
A foto a seguir apresenta paredes e tetos pretos devido ao incêndio anterior.

Hoje o apartamento se encontra sem luz, porém caso a luz seja religada deve-se atentar as fiações soltas, desencapadas, próximas a pontos de água no local para não facilitar um princípio de incêndio.
A foto a seguir mostra exemplo do sistema elétrico do local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Há deficiências hidráulicas graves por visível descuido dos moradores o que acaba por afetar o apartamento logo abaixo do avaliando.

Fotos da parte hidráulica do apartamento avaliando.

Fotos do teto no apartamento logo abaixo do avaliando e das fotos anteriores.

Teto com bolor e descascado por causa da infiltração vindo do apartamento de cima.

Há indícios de reformas sem acompanhamento de um profissional de engenharia ou arquitetura.

Foto das demolições das paredes na cozinha sem acabamento e cortes “amadores”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

3- VISTORIA

3.1. Localização

O imóvel objeto da ação fica localizado à Rua João Gualberto de Almeida Pires, antiga Rua Vinte e Sete, n° 105, Tucuruvi, Município de São Paulo, Estado de São Paulo.
De acordo com a Planta Genérica de Valores do Município situa-se no Setor Fiscal 070 e Quadra 328, CD 05.

O imóvel onde se situa o condomínio fica compreendido entre a Avenida Coronel Sezefredo Fagundes e uma rua sem saída Rua Mére Marie Anais de Sion.

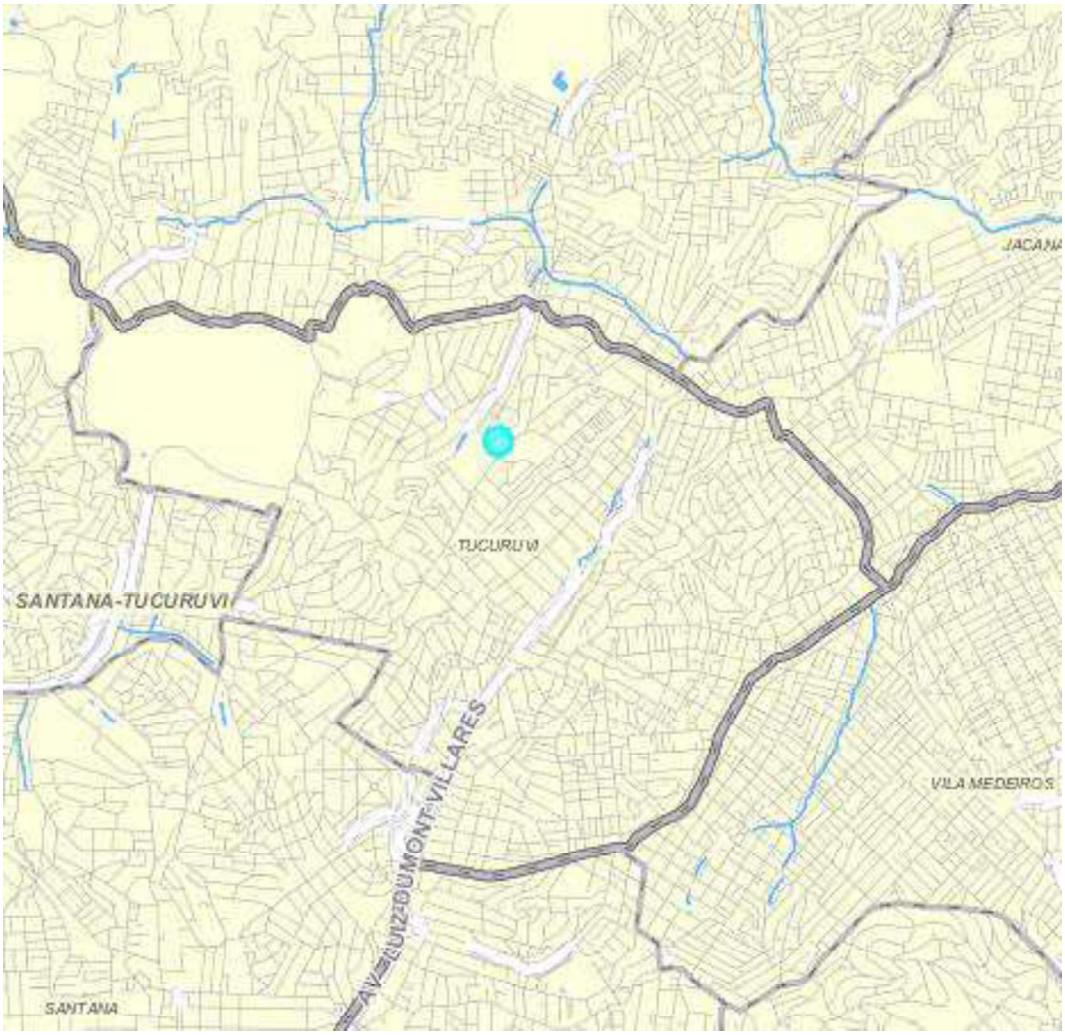


Imagem 01: Demarcação de parte da Subprefeitura Santana-Tucuruvi e do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

O mapa geral em satélite da localização do imóvel, na foto 2 a seguir, mostra as Avenidas: Nova Cantareira à esquerda da imagem, ao centro próximo do avaliando a Coronel Sezefredo Fagundes e à direita da imagem Dr. Antônio Maria Laet.

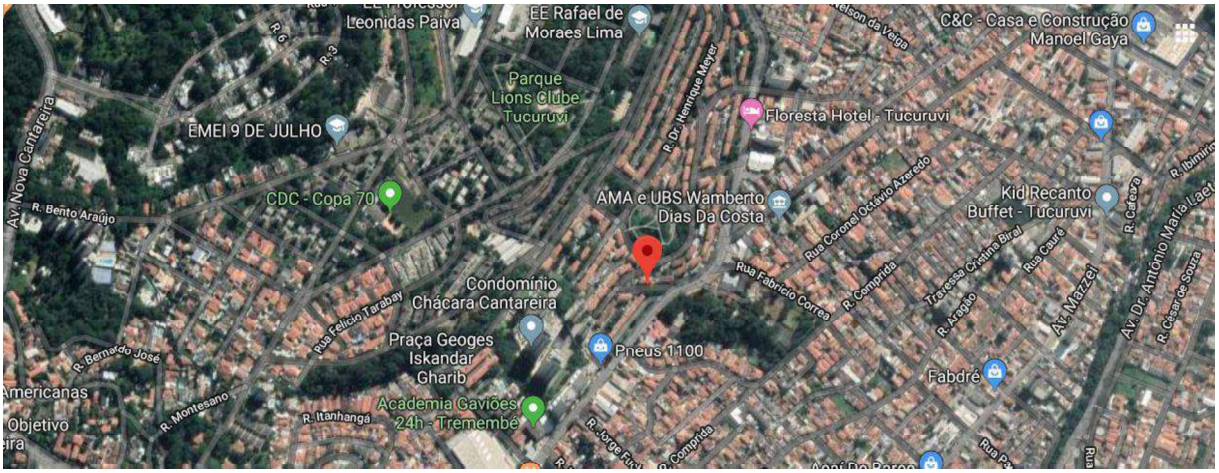


Imagem 02: Mapa parcial de imagem de satélite do Bairro Vila Bianca, com demarcação do imóvel avaliando.
(Fonte: Google Maps)

O mapa ampliado em satélite da localização do imóvel, na foto 3 a seguir, mostra a proximidade do avaliando à Avenida Coronel Sezefredo Fagundes e junto a Praça Dr. Levem Vampré.

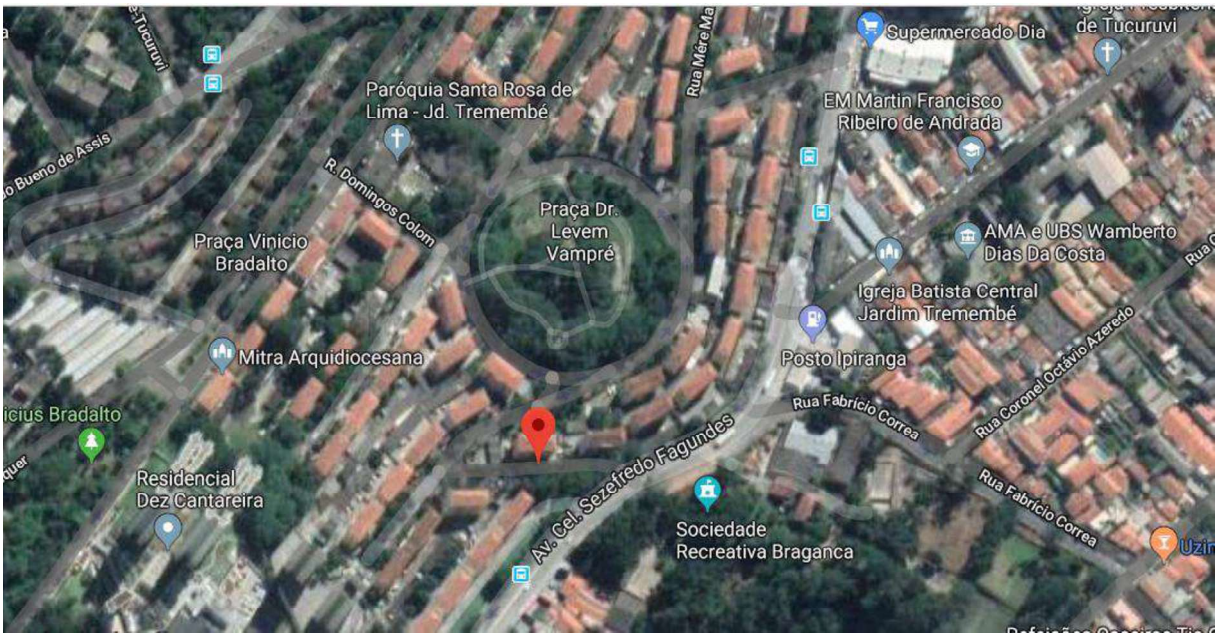


Imagem 03: Mapa de satélite do entorno do imóvel avaliando.
(Fonte: Google Maps)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

3.2. Características da região

A respeito do uso e ocupação do solo do Município São Paulo, de acordo com a Lei Municipal n° 16.402/2016, o empreendimento se situa na ZC – Zona de Centralidade, caracterizada por áreas que promovem majoritariamente usos não residenciais com atenção ao paisagismo e espaços públicos. O zoneamento acompanha um lado da extensão da Avenida Coronel Sezefredo Fagundes.

A Avenida Coronel Sezefredo Fagundes fica cerca de 50 metros do imóvel avaliando é uma o importante via de ligação para a região com transporte publico disponível, serviços e comercio dos mais variados para atendimento aos moradores.

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

Imagem 04 a 06: Foto da rua onde o imóvel se localiza. A primeira olhando em frente, a segunda a rua à direita e terceira à esquerda de quem do condomínio olha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

2.3. Características do imóvel

2.3.1 Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira

O Conjunto tem cerca de sessenta anos de idade possui uma edificação com térreo e três (3) andares. Possui local para vaga de carros dos apartamentos.
O revestimento da torre é de pintura. Não possui área de lazer e a segurança é o porteiro eletrônico ligado diretamente a cada apartamento sem vigilante no local.

Imagem 07: Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira.

O Padrão do Condomínio foi definido conforme Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP e classificado em **Apartamento Padrão Econômico** (0,810).

Imagem 08: Demarcação aproximada do Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira.
(Fonte: Google Maps)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

2.3.2 Apartamento n° 5

O apartamento possui a planta de uma sala de estar, dois (2) quartos, um (1) banheiro, uma cozinha, lavanderia com banheiro e uma (1) vaga de garagem no térreo sem cobertura.

O apartamento, que é apresentado nas fotos a seguir, teve suas condições de conservação enquadradas na referência **G – Necessitando de Reparos Importantes** conforme Quadro 1 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP e apresenta uma depreciação de 52,60%.

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 desagaste 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

Segue as fotos e descrição do apartamento para justificar o enquadramento das condições:

A porta de entrada do apartamento não tem fechadura e/ou trava de segurança para os moradores.

A parte elétrica do apartamento está hoje desligada, não possui luz. A fiação e disjuntores estão desatualizados com fios soltos pelo apartamento e próximos a pontos de água.

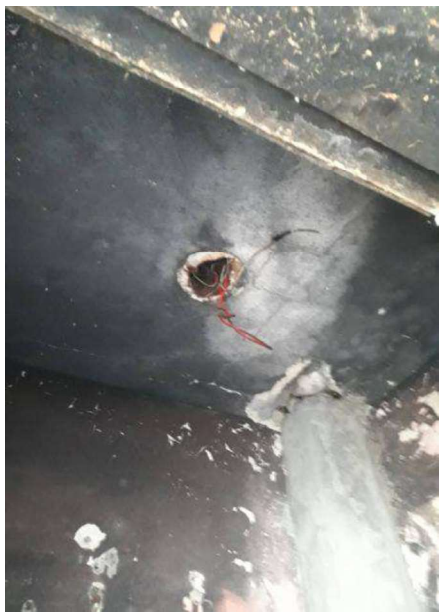


Imagem 10 e 11: Detalhes da parte elétrica do imóvel.

Rua Manoel Jacinto, 932, Bloco 11, Cj. 133 - Vila Morse – São Paulo – SP - CEP 05624-001 – Tel: (11) 99607-2228 - E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

A cozinha e área de serviço do apartamento encontram-se parcialmente demolidas sem acompanhamento técnico, pois se verifica a falta de acabamento.

Parte do piso da cozinha encontra-se no contrapiso ou demolida e a pintura das paredes esta descascada. Janelas da área de serviço estão danificadas que partes quebradas.

Imagem 10 e 11: Área da cozinha e parte de serviço.

Rua Manoel Jacinto, 932, Bloco 11, Cj. 133 - Vila Morse – São Paulo – SP - CEP 05624-001 – Tel: (11) 99607-2228 - E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

Há necessidade de reparos nos revestimentos de piso, paredes e teto, reparos hidráulicos como é possível verificar nos detalhes das fotos a seguir, como, por exemplo, o encanamento provisório ligando a cozinha ao ralo da lavanderia:

Imagem 12 a 15: Detalhes da área de serviço apresentando necessidade de reparos gerais.

Rua Manoel Jacinto, 932, Bloco 11, Cj. 133 - Vila Morse – São Paulo – SP - CEP 05624-001 – Tel: (11) 99607-2228 - E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

Os cômodos das fotos a seguir são sala de estar, corredor de acesso aos quartos e os dois quartos. Há um carpete na sala de estar em cima do piso de tacos de madeira totalmente soltos e ainda queimados pelo incêndio antigo. Paredes descascadas, falta de manutenção e outras com marcas de queimaduras ainda pretas. Janelas originais do prédio danificadas.

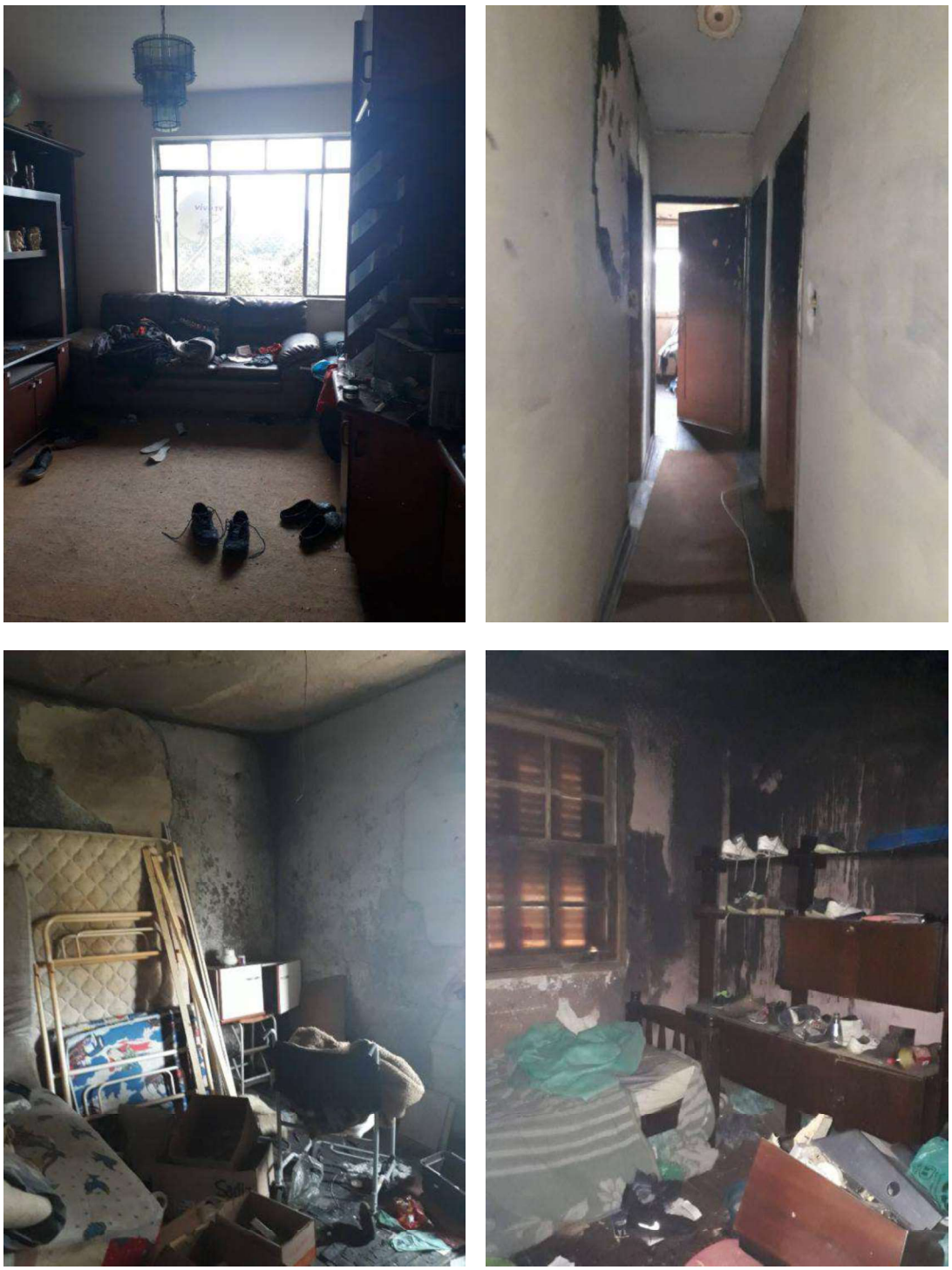


Imagem 16 a 19: Fotos dos cômodos do imóvel.

Rua Manoel Jacinto, 932, Bloco 11, Cj. 133 - Vila Morse – São Paulo – SP - CEP 05624-001 – Tel: (11) 99607-2228 - E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

4- AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia e critérios adotados

A avaliação do apartamento foi realizada através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pela técnica de tratamento por fatores, em consoante à Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de loja na região do apartamento avaliando por meio da homogeneização das características dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma, que é determinada pelo próprio elemento avaliando e normas avaliatórias levando em consideração as valorizações e desvalorizações das variáveis.

3.1.1 Aplicações de Fatores Obrigatórios

Os fatores obrigatórios pela norma e efetivamente utilizados na avaliação foram:

a) Fator Padrão Construtivo

Os outros fatores, depois de testadas suas condições homogeneizantes, não foram efetivamente utilizados. A descrição da aplicação dos fatores está apresentada no Apêndice II deste Laudo.

3.1.2 Aplicações de Fatores Adicionais

A aplicação do fator conservação se faz necessária perante a apresentação das condições do imóvel, que são inferiores as dos imóveis comparativos.
Conforme explicado no Item 2.3.2 deste Laudo a classificação do imóvel é **G – Necessitando de Reparos Importantes** que apresenta uma depreciação de 52,60%. Fator que será aplicado sobre o valor do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

3.2 Avaliação do Imóvel

- **Valor Unitário Básico**

  O valor unitário homogeneizado calculado no Apêndice III deste Laudo resultou em:
  Valor Unitário de Venda: **R$ 3.522,43 / m²**

- **Valor do Apartamento**

  O valor do apartamento é dado pelo produto da área privativa do apartamento pelo valor unitário básico e aplicado o fator conservação respectivo obtido no item anterior e descrito no item 3.2 deste Laudo.

  Sendo assim:

  Va = Área apartamento x Valor Unitário Básico x Fator Conservação =

  Va = 86,78 m² x R$ 3.522,43m² x 52,60% =

  Va = R$ 160.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

4. CONCLUSÃO

A perita signatária concluiu que o valor de mercado de venda do imóvel localizado à Rua João Gualberto de Almeida Pires, antiga Rua Vinte e Sete, n° 105, apartamento 5 no Conjunto Residencial Dr. Francisco Morato de Oliveira, São Paulo – SP, para o mês de Dezembro/2019, é **R$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 19 (dezenove) folhas, digitadas de um só lado, sendo a última datada e assinada digitalmente.

Acompanham 3 (três) apêndices.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil
Perita Judicial

São Paulo, 13 de Dezembro de 2019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

APÊNDICE I

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Rua Manoel Jacinto, 932, Bloco 11, Cj. 133 - Vila Morse – São Paulo – SP - CEP 05624-001 – Tel: (11) 99607-2228 - E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

1. Fatores Homogeneizantes Obrigatórios

1.1 Fator oferta (Ff)

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

1.2 Fator localização (Fl)

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

1.3 Fator área (Fa)

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

Ah = [(Ae / Aa)^1/4 ou 1/8]

Sendo:

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

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

Ae – Aa ≤ 30% → 1/4 e Ae – Aa > 30% → 1/8

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

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

Foc = R + K * (1-R)

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

1.5 Fator padrão construtivo do prédio (Fpc)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

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

Vu = [((Va / Au) x Ff x (Ftr + Fa + Foc + Fpc – n + 1)]

Vu = Valor unitário básico de imóvel
Va = Valor de oferta do imóvel comparativo
Au = Área privativa
Ff = Fator oferta
Ftr = Fator localização
Fa = Fator área
Foc = Fator de obsolescência apartamento comparativo
Fpc = Fator padrão construtivo do apartamento comparativo
n = Número de fatores

2. Validações

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

3. Saneamento da amostra

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

Rua Manoel Jacinto, 932, Bloco 11, Cj. 133 - Vila Morse – São Paulo – SP - CEP 05624-001 – Tel: (11) 99607-2228 - E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

APÊNDICE II

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Rua Manoel Jacinto, 932, Bloco 11, Cj. 133 - Vila Morse – São Paulo – SP - CEP 05624-001 – Tel: (11) 99607-2228 - E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

Fonte de Informação	Oilton Imóveis (11) 2267-1111
Data	Novembro de 2019 (liquidação forçada)
Localização	Rua João Gualberto Pires de Oliveira, n° 105
Área privativa	86,78 m²
Índice Fiscal	494,00
Padrão Construtivo - Índice	0,810
Estado de conservação	(c) Regular
Valor de Venda	R$ 290.000,00

Ilustração fotográfica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

Fonte de Informação	Charles Pissinati Imóveis (11) 4750-6237
Data	Novembro de 2019 (oferta)
Localização	Rua Mére Marie Anais de Sion, n° 160
Área privativa	92,00 m²
Índice Fiscal	494,00
Padrão Construtivo - Índice	0,810
Estado de conservação	(c) Regular
Valor de Venda	R$ 330.000,00

Ilustração fotográfica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

Fonte de Informação	CR CORREIA (11) 3473-5927 (11) 97745-9999
Data	Novembro de 2019 (oferta)
Localização	Rua Mére Marie Anais de Sion, n° 160
Área privativa	92,00 m²
Índice Fiscal	494,00
Padrão Construtivo - Índice	0,810
Estado de conservação	(c) Regular
Valor de Venda	R$ 395.000,00

Ilustração fotográfica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

Fonte de Informação	NORONHA (11) 2979-3244 (11) 98555-5953
Data	Novembro de 2019 (oferta)
Localização	Rua Zeni Azevedo Cordeiro, 71
Área privativa	93,00 m²
Índice Fiscal	494,00
Padrão Construtivo - Índice	0,810
Estado de conservação	(b) Entre nova e Regular
Valor de Venda	R$ 410.000,00

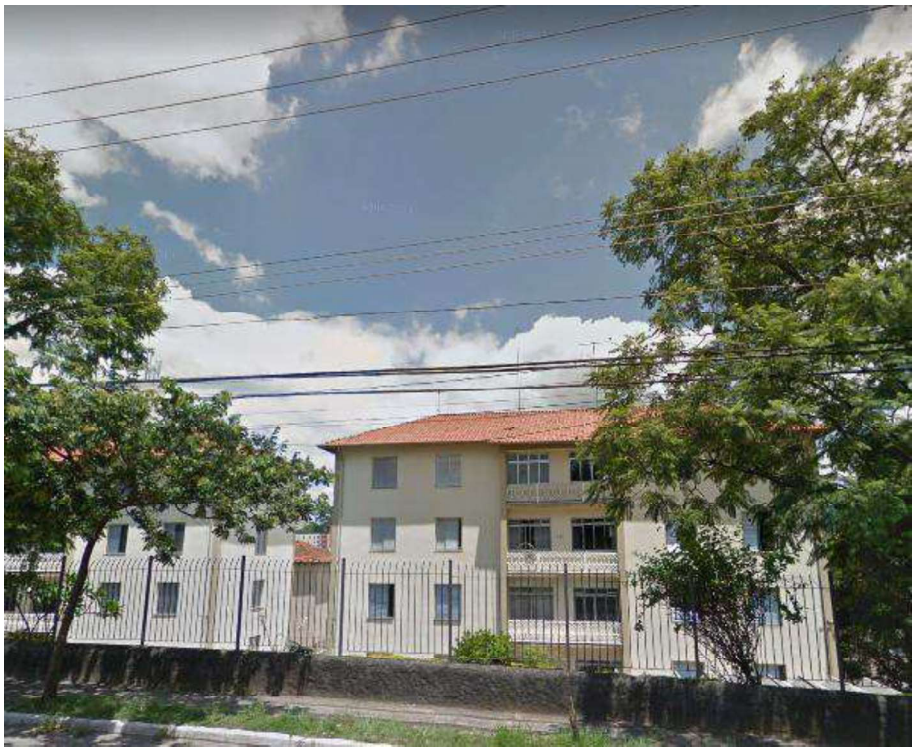
Ilustração fotográfica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

Fonte de Informação	MARCIO - WAJOTA 22030733
Data	Novembro de 2019 (oferta)
Localização	Av. Coronel Sezefredo, n° 887, Bloco 2 apt. 05
Área privativa	93,00 m²
Índice Fiscal	791,00
Padrão Construtivo - Índice	0,810
Estado de conservação	(c) Regular
Valor de Venda	R$ 350.000,00

Ilustração fotográfica



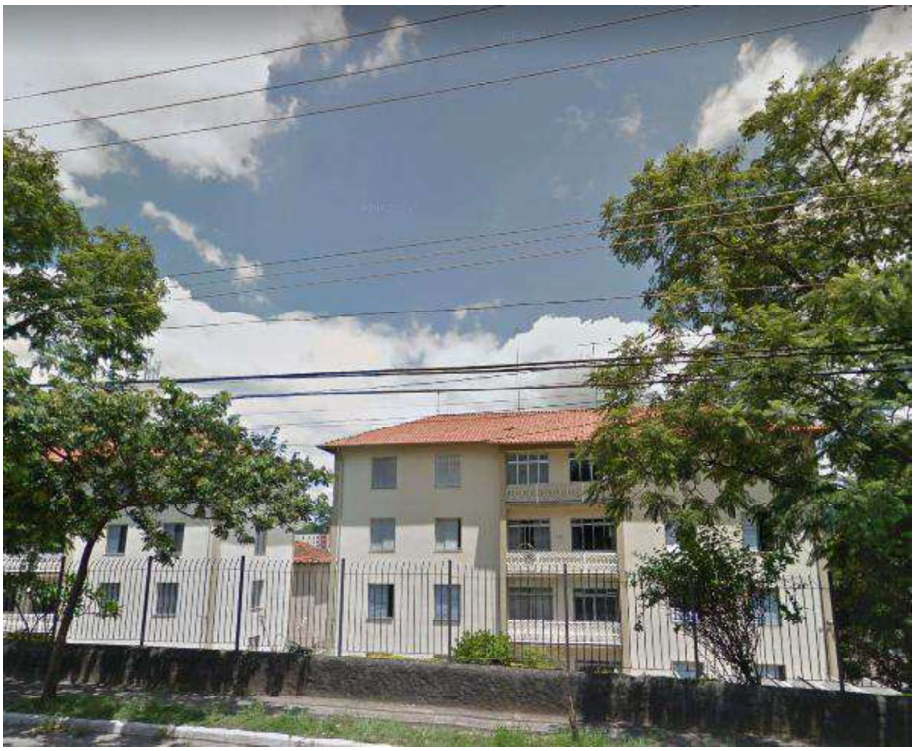
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

Fonte de Informação	Fernanda – (11) 3375-6398 Belmundes Imóveis
Data	Novembro de 2019 (oferta)
Localização	Av. Coronel Sezefredo, n° 887, Bloco 3, apt. 07
Área privativa	93,00 m²
Índice Fiscal	791,00
Padrão Construtivo - Índice	0,810
Estado de conservação	(c) Regular
Valor de Venda	R$ 350.000,00

Ilustração fotográfica



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

APÊNDICE III

CÁLCULOS DE AVALIAÇÃO

Rua Manoel Jacinto, 932, Bloco 11, Cj. 133 - Vila Morse – São Paulo – SP - CEP 05624-001 – Tel: (11) 99607-2228 - E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

Elemento	Valor ofertado ou negociado	Fator Oferta	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R$/m²)	Fator Localização (Praia) - Fl				Fator de adequação ao obsoletismo e conservação - Foc					Fator Área				Fator Padrão Construtivo				Vu Final Homogeneizado (R$/m²)	Fator Resultante
					Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Coef. Residual	Coef. De Hoss/ Heidec	Fator - Foc	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Def. Expoente	Fator Área	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Valor Padrão Construtivo	Fator Padrão Construtivo	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)		
⇓	VO	Fl	At	Vo	Il	Fl	ΔV1	Vul	R	K	Foc	ΔV2	Vu2	Ae-Aa	Ah	ΔV3	Vu3	Fpc		ΔV4	Vu4	Vu	
Paradigma			86,78		R$ 494,00				0,2	0,114	0,114							0,810					
1	R$ 290.000,00	1	85,78	R$ 3.341,78	R$ 494,00	R$ 1,00	R$ -	R$ 3.341,78	0,2	0,2345	0,368	-R$ 2.358,80	R$ 982,98	0%	1,000	R$ -	R$ 3.341,78	0,810	1,000	R$ -	R$ 3.341,78	R$ 982,98	0,294
2	R$ 330.000,00	0,9	92,00	R$ 3.228,26	R$ 494,00	R$ 1,00	R$ -	R$ 3.228,26	1,2	0,2345	1,153	-R$ 2.909,11	R$ 319,16	6%	1,015	R$ 47,43	R$ 3.275,75	0,810	1,000	R$ -	R$ 3.228,26	R$ 366,64	0,114
3	R$ 395.000,00	0,9	93,00	R$ 3.822,58	R$ 494,00	R$ 1,00	R$ -	R$ 3.822,58	2,2	0,2345	1,919	-R$ 3.595,46	R$ 227,12	7%	1,017	R$ 66,73	R$ 3.889,31	0,810	1,000	R$ -	R$ 3.822,58	R$ 293,85	0,077
4	R$ 410.000,00	0,9	93,00	R$ 3.967,74	R$ 494,00	R$ 1,00	R$ -	R$ 3.967,74	3,2	0,2388	2,673	-R$ 3.798,49	R$ 169,25	7%	1,017	R$ 69,26	R$ 4.037,00	0,810	1,000	R$ -	R$ 3.967,74	R$ 238,51	0,060
5	R$ 350.000,00	0,9	93,00	R$ 3.387,10	R$ 791,00	R$ 0,62	-R$ 1.271,77	R$ 2.115,33	4,2	0,2345	3,450	-R$ 3.275,17	R$ 111,93	7%	1,017	R$ 59,10	R$ 3.446,22	0,810	1,000	R$ -	R$ 3.387,10	-R$ 1.100,71	-0,325
6	R$ 350.000,00	0,9	93,00	R$ 3.387,10	R$ 791,00	R$ 0,62	-R$ 1.271,77	R$ 2.115,33	5,2	0,2345	4,215	-R$ 3.295,50	R$ 91,60	7%	1,017	R$ 59,10	R$ 3.446,22	0,810	1,000	R$ -	R$ 3.387,10	-R$ 1.121,04	-0,331
Média				R$ 3.522,43				R$ 3.098,50					R$ 317,01				R$ 3.672,72				R$ 3.522,43	-R$ 56,63	
Desvio Padrão				R$ 238,06				R$ 811,07					R$ 336,54				R$ 312,83				R$ 238,06	R$ 859,41	
Coef. Variação				**6,46%**				**26,18%**					**106,16%**				**8,76%**				**6,46%**	**-1517,67%**	

Tabela 1 – Homogeneização

Rua Manoel Jacinto, 932, Bloco 11, Cj. 133 - Vila Morse – São Paulo – SP - CEP 05624-001 – Tel: (11) 99607-2228 - E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

Elemento	Vu Final Homogeneizado (R$/m²)	1		2		3		4	
		Transposição		Conservação		Área		Padrão Construtivo	
		Variação do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado	Variação do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado	Variação do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado	Variação do Valor Unitário	Valor Unitário Ajustado
#	V0	**ΔV1**	**Vu' ➡(-)ΔV1**	**ΔV2**	**Vu' ➡(-)ΔV2**	**ΔV3**	**Vu' ➡(-)ΔV3**	**ΔV4**	**Vu' ➡(-)ΔV4**
Paradigma									
1	R$ 982,98	R$ -	R$ 982,98	-R$ 2.358,80	R$ 3.341,78	0,000	982,98	0,000	982,979
2	R$ 366,64	R$ -	R$ 366,64	-R$ 2.909,11	R$ 3.275,75	47,489	319,16	0,000	366,644
3	R$ 293,85	R$ -	R$ 293,85	-R$ 3.595,46	R$ 3.889,31	66,729	227,12	0,000	293,853
4	R$ 238,51	R$ -	R$ 238,51	-R$ 3.798,49	R$ 4.037,00	69,263	169,25	0,000	238,510
5	-R$ 1.100,71	-R$ 1.271,77	R$ 171,06	-R$ 3.275,17	R$ 2.174,46	59,127	-1159,84	0,000	-1.100,711
6	-R$ 1.121,04	-R$ 1.271,77	R$ 150,73	-R$ 3.295,50	R$ 2.174,46	59,127	-1180,17	0,000	-1.121,039
Média	-R$ 56,63		R$ 367,30		R$ 3.148,79		-R$ 106,92		-R$ 56,63
Desvio Padrão	R$ 859,41		R$ 311,92		R$ 811,09		R$ 873,82		R$ 859,41
CV	**-1517,67%**		**84,92%**		**25,76%**		**-817,29%**		**-1517,67%**

Tabela 2 – Verificação Conjunta dos Fatores Obrigatórios

Rua Manoel Jacinto, 932, Bloco 11, Cj. 133 - Vila Morse – São Paulo – SP - CEP 05624-001 – Tel: (11) 99607-2228 - E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		**8,46%**		
Transposição	obrigatório	26,18%	84,92%	Não Usar
Conservação	obrigatório	106,16%	25,76%	Usar
Área	obrigatório	8,76%	-817,29%	Não Usar
Padrão construtivo	obrigatório	8,46%	-1517,67%	Usar
Todos			**-1517,67%**	

Tabela 3 – Validação dos Fatores Obrigatórios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

Elemento	Valor ofertado ou negociado	Fator Oferta	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R$/m²)	Fator Padrão Construtivo				Vu Final Homogeneizado (R$/m²)	Fator Resultante
					Valor Padrão Construtivo	Fator Padrão Construtivo	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)		
#	V0	Ff	At	Vo	Fpc		ΔV4	Vu4	Vu	
Paradigma			86,78		0,810					
1	R$ 290.000,00	1	86,78	R$ 3.341,78	0,810	1,000	R$ -	R$ 3.341,78	R$ 3.341,78	1,000
2	R$ 330.000,00	0,9	92,00	R$ 3.228,26	0,810	1,000	R$ -	R$ 3.228,26	R$ 3.228,26	1,000
3	R$ 395.000,00	0,9	93,00	R$ 3.822,58	0,810	1,000	R$ -	R$ 3.822,58	R$ 3.822,58	1,000
4	R$ 410.000,00	0,9	93,00	R$ 3.967,74	0,810	1,000	R$ -	R$ 3.967,74	R$ 3.967,74	1,000
5	R$ 350.000,00	0,9	93,00	R$ 3.387,10	0,810	1,000	R$ -	R$ 3.387,10	R$ 3.387,10	1,000
6	R$ 350.000,00	0,9	93,00	R$ 3.387,10	0,810	1,000	R$ -	R$ 3.387,10	R$ 3.387,10	1,000
Média				R$ 3.522,43				R$ 3.522,43	R$ 3.522,43	
Desvio Padrão				R$ 298,06				R$ 298,06	R$ 298,06	
Coef. Variação				**8,46%**				**8,46%**	**8,46%**	

Tabela 4 – Homogeneização

Rua Manoel Jacinto, 932, Bloco 11, Cj. 133 - Vila Morse – São Paulo – SP - CEP 05624-001 – Tel: (11) 99607-2228 - E-mail: lunarebello.eng@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.

Elemento	Valores Unitários (R$/m²)
	Original
Colunas1	Colunas2
1	3.341,78
2	3.228,26
3	3.822,58
4	3.967,74
5	3.387,10
6	3.387,10
Média	**3.522,43**
Média + 30%	4.579,15
Média - 30%	2.465,70
Desvio padrão	298,06
Elementos	6

Tabela 5 – Saneamento da amostra

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/12/2019 às 18:48 , sob o número WSAN19704297742
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005984-35.2018.8.26.0001 e código AC88EC5.