

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Ação:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Solicitado por:

ITAÚ UNIBANCO S/A

Contra:

VALMOR CLAUDINO DA SILVA JUNIOR

Processo n.º 1010688-34.2016.8.26.0037

**1ª Vara Cível da Comarca de
Araraquara/SP**

ART n.º 28027230171974780

SUMÁRIO

1. Dados do Processo
2. Objetivo
3. Identificação e Caracterização dos Imóveis Avaliando
4. Diagnóstico do Mercado
5. Metodologia Utilizada
6. Determinação do Valor do Imóvel
7. Encerramento
8. Conclusão

1) DADOS DO PROCESSO

Processo: 1010688-34.2016.8.26.0037
Ação: Execução de Título Extrajudicial
Requerente: Banco Itaú Unibanco S/A
Requerido: Valmor Claudino da Silva Junior

2) OBJETIVO

Avaliação dos bens imóveis oferecidos como garantia pelo Requerido.

3) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

3.1 – Características da Região

Os imóveis avaliando ficam localizados na Zona Urbana da cidade de Araraquara que fica a 270 km da capital paulista. A cidade é considerada uma das mais desenvolvidas do Brasil em qualidade de vida pelos seus índices de saúde, renda e educação. Também é conhecida como uma das mais industrializadas do estado de São Paulo pela diversidade do seu polo industrial. A economia é predominantemente baseada na laranja e cana-de-açúcar.

O município possui uma área total de 1.003,625 km² e grau de urbanização de 97,16% (Fundação SEADE, Atlas da Competitividade da Indústria Paulista). Segundo dados do Censo Demográfico 2014 (IBGE, 2014), a cidade conta com uma população estimada de 224.304 habitantes.

O comércio local é referência para cidades da região. Possui empresas dos mais variados segmentos, entre os principais estão: aeronáutico, agronegócios, alimentos/bebidas, atacado, distribuição, logística, metal mecânico, farmacêutico, energia, têxtil e tecnologia da informação que colaboram para o desenvolvimento econômico do município.

Juntamente com 26 municípios, Araraquara compõe a Região Turística Centro Paulista com potencial de desenvolvimento devido aos variados recursos naturais e histórico-culturais. Outro setor de com fluxo expressivo de visitantes e turistas em Araraquara está relacionado diretamente ao Turismo de Negócios e Eventos, que atrai um público significativo em virtude da sua especificidade.

A região onde estão situados os imóveis avaliando, possui relevo homogêneo de inclinação suave apresentando área plana e solo seco. É dotada de infraestrutura urbana tais como: redes de água, luz, telefone, esgoto e sistema viário com vias parcialmente pavimentadas, e está servida dos principais serviços públicos e privado.

Parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo

Zoneamento:	ZOEMI – AEIS – AEIRA
Índice de ocupação do terreno:	60%
Índice de permeabilidade do solo:	30%
Índice de cobertura vegetal:	10%

3.2 – Imóvel 1

3.2.1 – Localização

Terreno constituído pelo **lote 138 da quadra H** do Loteamento Jardim Santa Marta, Bairro Jardim Santa Marta, Araraquara/SP, Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara sob nº 69.634.

O terreno localiza-se na esquina, entre a Rua Pedro José Laroca (antiga Alameda Capão Quente) e Avenida Benedicto de Queiroz Cardoso, com frente para a Rua Pedro José Laroca.

3.2.2 – Descrição do Imóvel

O terreno, representado no Anexo I - Fotos (fotos 01 e 02), com dimensões de 15,00m de frente para a Alameda Capão Quente; 15,00m na linha dos fundos, onde divide com o lote 146; 30,00m da frente aos fundos, no lado em que divide com a avenida 04 e finalmente 30,00m da frente aos fundos, no outro lado onde divide com o lote 139, encerrando uma área de **450,00m²**, praticamente em nível tanto na direção frente-fundo, bem como na direção transversal.

Encontra-se também no Anexo I – Fotos, as fotos 05, 06 e 07 com a localização dos Lotes Avaliando e a foto 08 com a Planta do Loteamento Jardim Santa Clara, onde é possível identificar os imóveis avaliando e as amostras comparativas de terrenos.

O terreno é provido de média infraestrutura urbana, como:

- Pavimentação asfáltica na frente;
- Rua sem pavimentação na lateral;
- Redes de água, esgoto, elétrica e telefônica;
- Fácil acessibilidade;

3.3 – Imóvel 2

3.3.1 – Localização

Terreno constituído pelo **lote 149 da quadra D** do Loteamento Jardim Santa Marta, Bairro Jardim Santa Marta, Araraquara/SP, Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara sob nº 53.323.

O terreno localiza-se na esquina, entre a Rua Joseph Sabeh Harb (antiga Alameda São Carlos) e Avenida Benedicto de Queiroz Cardoso, com frente para a Rua Joseph Sabeh Harb.

3.3.2 – Descrição do Imóvel

O terreno, representado no Anexo I - Fotos (fotos 03 e 04), com dimensões de 15,50m de frente para a Alameda São Carlos, 15,00m na linha dos fundos, onde divide com o lote 69; 37,40m da frente aos fundos, no lado em que divide com o lote 150 e finalmente 35,00m da frente aos fundos, no outro lado, onde divide com a avenida quatro, com o qual faz esquina, encerrando uma área de **546,75m²**, praticamente em nível tanto na direção frente-fundo, bem como na direção transversal.

Encontra-se também no Anexo I – Fotos, as fotos 05, 06 e 07 com a localização dos Lotes Avaliando e a foto 08 com a Planta do Loteamento Jardim Santa Clara, onde é possível identificar os imóveis avaliando e as amostras comparativas de terrenos.

O terreno é provido de regular infraestrutura urbana, como:

- Rua sem pavimentação na frente e na lateral;
- Redes de água, esgoto, elétrica e telefônica;
- Acessibilidade por ruas de terra;

4) DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando a retração da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com pouco incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho baixo, havendo na cidade um número significativo de ofertas de imóveis, com absorção considerada lenta. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como baixa, estando o desempenho do mercado anormal.

5) METODOLOGIA UTILIZADA

5.1 - MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

O cálculo do valor dos imóveis será executado conforme determinação da Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR-14.653/2001.

A avaliação dos terrenos será feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é um tipo de método em que o valor de mercado é obtido através do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra de elementos. O Método Comparativo Direto é o mais respeitável, entre outros, quando possível sua utilização com eficácia, como acontece nesta avaliação.

5.2 – MÉTODO APLICADO - TRATAMENTO POR FATORES

O método utilizado para avaliação dos terrenos por *tratamento por fatores* baseia-se na comparação de dados de mercado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando fatores de homogeneização.

Devido ao número de elementos pesquisados na avaliação, suas características e atributos, foi utilizado o tratamento por fatores, para tornar os elementos pesquisados de acordo com a situação paradigma.

No tratamento de fatores, as características e os atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor do imóvel avaliado, devem ser ponderados, por motivos de *homogeneização*.

Assim, é condição fundamental para a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra de elementos do mercado imobiliário em questão, os quais são homogeneizados (tratamento de fatores).

Após os dados serem homogeneizados, eles são testados, a fim de ser verificada sua confiabilidade.

5.3 - VISTORIA DO IMÓVEL A AVALIAR

A vistoria aos imóveis em questão, foi realizada no dia 16 de maio de 2017, no período das 08:00 às 09:00 horas. O Requerente e o Requerido não compareceram na vistoria.

A vistoria dos terrenos avaliando visa permitir ao avaliador conhecê-los da melhor maneira possível, assim como o contexto imobiliário a que pertencem, de forma a orientar a coleta de dados (elementos). É uma das primeiras atividades da avaliação, quando é feito o levantamento preliminar de dados e informações do imóvel e a região onde está localizado.

São constatadas no local da avaliação, através de observações do avaliador, as condições que o influenciam na determinação do valor, ou seja, serão notados por ele os *atributos que conferem valor ao imóvel*. No caso dessa avaliação, o atributo que determina que o valor por metro quadrado seja maior é a proximidade dos imóveis a avaliar com a Rua Pedro José Laroca, via principal de acesso, que separa o Jardim Santa Marta do Distrito Industrial V.

O avaliador definirá metodologia e composição do laudo de avaliação em função da análise dos resultados da vistoria ao imóvel a avaliar e dos imóveis pesquisados (elementos pesquisados).

A vistoria do imóvel a avaliar define as características das propriedades urbanas que devem ser procuradas nos imóveis ofertados ou negócios realizados na região, em data próxima dessa avaliação que venha, então, a representar de forma confiável o mercado imobiliário para aquele imóvel a avaliar.

Todos os imóveis pesquisados estão no próprio Loteamento Jardim Santa Marta, o que acarretou maior credibilidade na alternativa de método de avaliação por tratamento por fatores, descrito no item 5.2.

5.4 - PESQUISA DE MERCADO

É a principal componente do processo avaliatório, pois através dela será formado o conjunto de *elementos* pesquisados e obtidas as informações básicas que permitirão a identificação e a seleção das variáveis a serem utilizadas na avaliação.

Quando desejamos determinar o valor do imóvel avaliando com tratamento por fatores, como no caso desse laudo, através do conjunto dos elementos pesquisados, obteremos um valor médio resultante que, multiplicado pela área que queremos avaliar, nos dará o valor total da propriedade.

O levantamento de dados na pesquisa constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa, o avaliador investiga o mercado com maior profundidade, coleta dados e informações confiáveis, preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas contemporâneas à data de referência da avaliação, com características de localização, à destinação e capacidade de uso das terras semelhantes ao imóvel a avaliar.

Para proceder a avaliação dos imóveis foram feitas pesquisas junto a imobiliárias que operam na cidade de Araraquara e coletados dados de ofertas de imóveis com as mesmas características e localizados nas proximidades da área em questão.

Assim, quanto aos aspectos qualitativos na fase de coleta de dados:

- a) foram buscados dados de mercado (elementos) com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- b) foram identificadas as fontes de informação, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) foram utilizados dados de mercado extremamente confiáveis, pois se trata, na maioria de imóveis localizados na mesma região;
- d) foram identificadas e descritas as características relevantes dos dados de mercado coletados;

- e) foram buscados dados de mercado contemporâneos com a data de referência da avaliação;
- f) foram buscados apenas terrenos sem benfeitorias.

5.5 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS – HOMOGENEIZAÇÃO

5.5.1 – PRELIMINARES

Os elementos pesquisados constituem-se de terrenos com características similares às do imóvel avaliando, tratadas para obter-se um valor aproximado de venda caso possuíssem as características quantitativas analisadas, idênticas às do imóvel avaliando.

Assim, para avaliação do imóvel, foi utilizado método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14.653/2001. Por esse método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por metro quadrado) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Do conjunto das análises dos atributos do imóvel a avaliar e dos imóveis pesquisados, feitas durante as pesquisas de mercado e em vistoria realizada, o avaliador decidiu considerar os atributos *fonte*, *área* e *profundidade* na formação do valor.

O preço homogeneizado de cada elemento será resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização.

Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

5.5.2 - TIPOS DE FATORES

5.5.2.1 Fator-fonte

É a relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando. Sabemos que um imóvel ofertado em uma imobiliária, em média, pode ser reduzido para uma efetiva transação por um valor de cerca 10% menor. É a isso que se refere o *fator-fonte*, é supor-se que os imóveis pesquisados em ofertas em imobiliárias, jornais, Internet ou outros meios teriam um valor, na realidade, de 90% do valor ofertado. O fator-fonte é conhecido também como *fator-elasticidade*.

Normalmente a margem de negociação em uma transação é de 10% sobre o valor total para imóveis urbanos, podendo, segundo alguns autores, em avaliações rurais, esse percentual ser de 20%. A margem de negociação deve ser observada pelo avaliador na região em que ocorrerá a avaliação, a fim de que ele possa utilizar um coeficiente próximo àquela realidade.

No caso dessa avaliação, todos os elementos pesquisados são ofertas de mercado, em que o fator-fonte (elasticidade) será igual a 0,9.

5.5.2.2 Fator-área

O denominado *Fator Área* é o fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel da área do imóvel avaliando com a área de cada elemento pesquisado no mercado imobiliário.

O fator área é calculado pela área da amostra, dividida pela área do imóvel avaliando, elevado a 0,20.

$$fa = (Aam / Aav)^{0,20}$$

5.5.2.3 Fator-profundidade

O denominado *Fator Profundidade* é o fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel da profundidade do imóvel avaliando com a profundidade de cada elemento pesquisado no mercado imobiliário.

O fator profundidade é calculado pela profundidade da amostra, dividida pela profundidade do imóvel avaliando.

$$fprof = (Pam / Pav)$$

5.6 - CÁLCULO DE HOMOGENEIZAÇÃO

A homogeneização da amostra é calculada pela multiplicação do valor da oferta (V_o), pela soma dos fatores, conforme fórmula abaixo.

$$V_u = V_o * (1 + ((F_1 - 1) + (F_2 - 1) + \dots + (F_n - 1)))$$

5.7 - SANEAMENTO DA AMOSTRA

Feito o tratamento por fatores dos elementos pesquisados que compõem a amostra, no qual os valores unitários foram homogeneizados, levados todos a uma situação-paradigma, já poderíamos, então, fazer uma média dos valores unitários para chegarmos ao valor do imóvel avaliando. Entretanto, podemos aprimorar um pouco mais a avaliação.

Desse modo, antes de fazermos qualquer média, devemos fazer o saneamento das amostras, eliminando possíveis valores unitários que estão discrepantes em função dos demais.

5.8 - AVALIAÇÃO DEPOIS DE OBTER AMOSTRA SANEADA

Ao obter o valor da média dos elementos pesquisados e homogeneizados, e retirados da amostra aqueles elementos não confiáveis, o avaliador já poderia determinar o valor do imóvel avaliando, bastando multiplicar o valor da média por sua área.

Todavia, o avaliador, conforme exposto anteriormente, poderá aprimorar o resultado final da avaliação. Para tanto, ele pode determinar o *campo de arbítrio* e depois fazer a *média ponderada dos elementos interiores ao campo de arbítrio*.

5.9 - CAMPO DE ARBÍTRIO

Segundo a NBR 14563-3, o avaliador poderá se decidir por outro valor que não seja a média aritmética simples, dentro de um determinado intervalo.

O avaliador pode escolher o valor dentro do intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, chamado *campo de arbítrio*, limitado a 15% em torno do valor calculado. Segundo essa norma, caso não seja adotado o valor calculado, o avaliador deve justificar sua escolha.

5.10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.10.1 - Generalidades

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

5.10.2 - Quanto ao grau de fundamentação

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

TABELA 3 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	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*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.				

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II dois pontos, do Grau III três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 06 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES Item 9.2.3.2 – ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem a exigência da norma no grau II, conseqüentemente, o trabalho avaliatório também será enquadrado no **GRAU II.**

5.10.3 - Quanto ao grau de precisão

TABELA 5 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau II.**

6) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Após a pesquisa de valores realizadas nas imobiliárias da cidade, foi criada uma planilha para cálculo do valor do imóvel, que se encontra no Anexo II – Planilha de Homogeneização.

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 15%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do terreno.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o terreno, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa:

Imóvel 1 - Lote 138 – Quadra H

FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA O TERRENO – ÁREA: 450,00 m²		
Lote 138 – Quadra H		
Vr. Mínimo:	225,89/ m²	R\$ 101.651,20
Vr. Médio:	265,75/ m²	R\$ 119.589,65
Vr. Máximo:	305,62/ m²	R\$ 137.528,10

Adotado o valor médio do campo de arbítrio de **R\$ 119.589,65** (cento e dezenove mil, quinhentos e oitenta e nove reais e sessenta e cinco centavos), valorizado por estar localizado com a frente para a Rua Pedro José Laroca, principal via de acesso ao bairro e, desvalorizado devido à falta de pavimentação na rua lateral do terreno.

Imóvel 2 - Lote 149 – Quadra D

FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA O TERRENO – ÁREA: 546,75 m²		
Lote 149 – Quadra D		
Vr. Mínimo:	188,40/ m²	R\$ 103.008,11
Vr. Médio:	221,65/ m²	R\$ 121.186,01
Vr. Máximo:	254,89/ m²	R\$ 139.363,92

Adotado o valor mínimo do campo de arbítrio de **R\$ 103.008,11** (cento e três mil, oito reais e onze centavos) desvalorizado devido à falta de pavimentação nas ruas no entorno do terreno e à distância de aproximadamente 250m da Rua Pedro José Laroca, principal via de acesso ao bairro.

7) CONCLUSÃO:

Após os estudos e diligências que se fizeram necessários, adota-se para os terrenos objetos desta perícia, os valores de:

Lote 138 – Quadra H = R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)

Lote 149 – Quadra D = R\$ 103.000,00 (cento e três mil reais)

8) ENCERRAMENTO:

Encerro o presente trabalho que é composto de 14 páginas impressas apenas no anverso e 3 anexos, ao mesmo tempo em que me coloco à inteira disposição deste juízo para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir a respeito deste trabalho no trâmite normal desta ação.

Termos em que pede deferimento.

Araraquara, 29 de maio de 2017.

Eugênio Albiero Neto
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/SP – 5060449254

ANEXO I - FOTOS



Foto 01 – Vista Frontal do Imóvel 1 (Lote 138 – Quadra H)



Foto 02 – Vista Lateral do Imóvel 1 (Lote 138 – Quadra H)



Foto 03 – Vista Frontal do Imóvel 2 (Lote 149 – Quadra D)



Foto 04 – Vista Lateral do Imóvel 2 (Lote 149 – Quadra D)

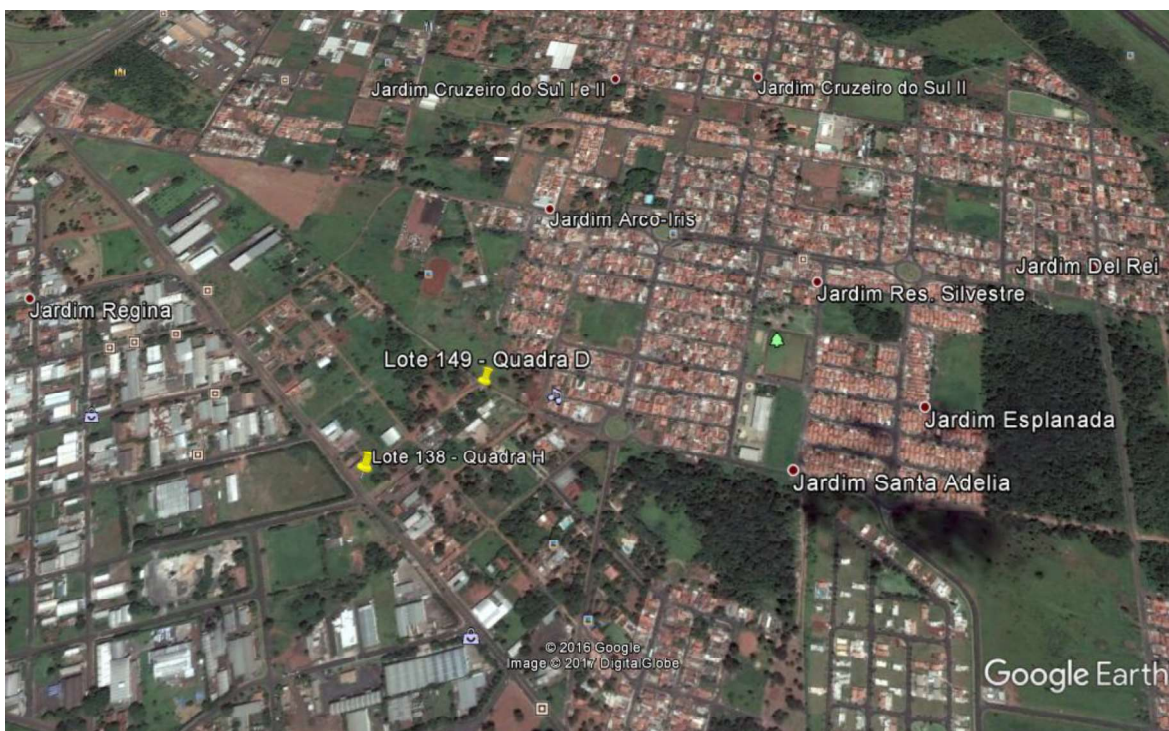


Foto 05 – Localização dos Lotes 138 – Quadra H e 149 – Quadra D



Foto 06 – Localização dos Lotes 138 – Quadra H e 149 – Quadra D

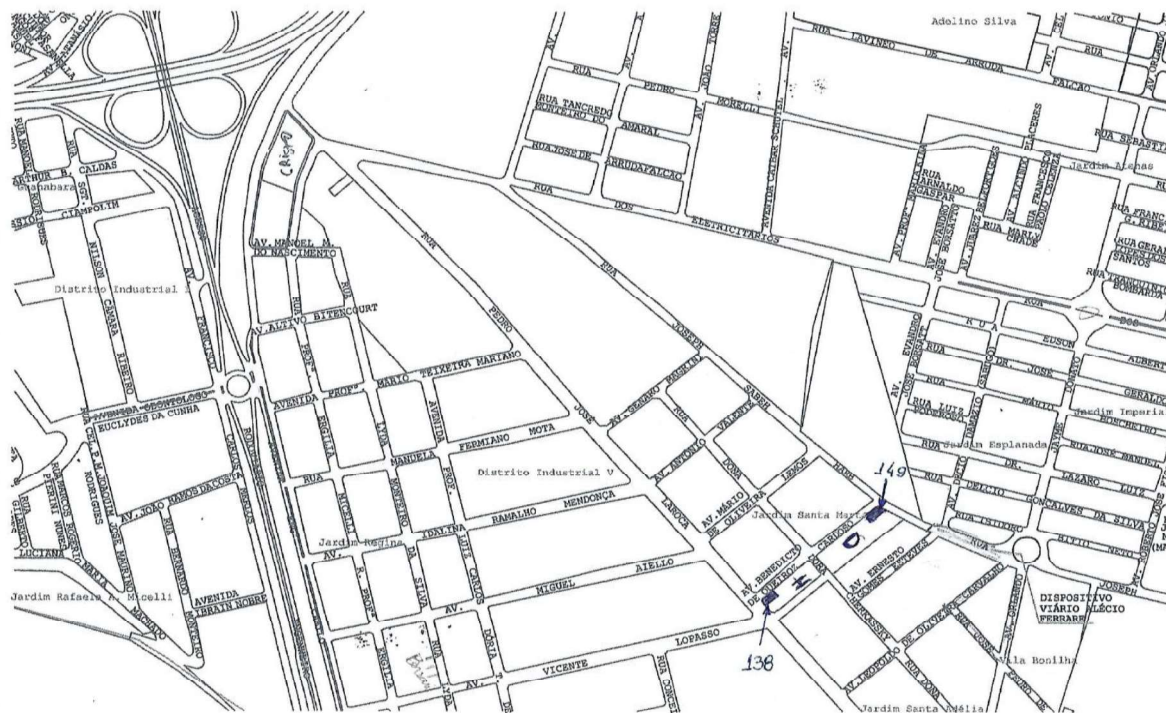


Foto 07 – Localização dos Lotes 138 – Quadra H e 149 – Quadra D

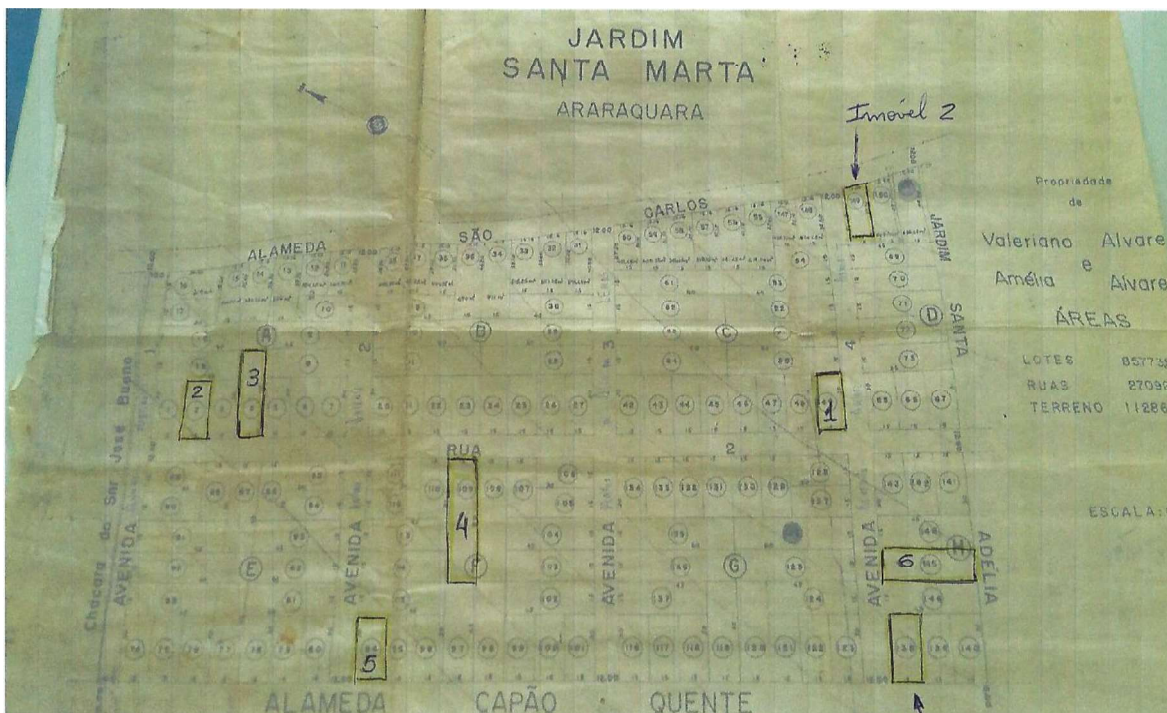


Foto 08 – Planta do Loteamento Jardim Santa Marta, Localização dos Imóveis Avaliando e das Amostras Comparativas

ANEXO II – PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES COMPARATIVOS DE TERRENOS										
Nº	Endereço	Fonte / Telefone/ Contato		Lote	Quadra	Preço	Profund. (m)	Frente (m)	Área	
						(R\$)			Terreno (m²)	
1	Jardim Santa Marta cod 3792 Rua Dona Dora Cherkassky	Tedde Work Imobiliária 2109-0909	Elgia	49	C	70.000,00	30,00	15,00	450,00	
2	Jardim Santa Marta cod 2315 Rua Dona Dora Cherkassky	Tedde Work Imobiliária 2109-0909	Elgia	2	A	80.000,00	30,00	15,00	450,00	
3	Jardim Santa Marta cod 2313 Rua Dona Dora Cherkassky	Tedde Work Imobiliária 2109-0909	Elgia	4	A	135.000,00	45,00	15,00	675,00	
4	Jardim Santa Marta TE 00378 Rua Dona Dora Cherkassky	Casell Imobiliária 3301-1977	Henrique	109	F	108.000,00	60,00	15,00	900,00	
5	Jardim Santa Marta cod 5610 Rua Pedro José Larocca	Imobiliária São Paulo 3333-4000	Maria	94	F	140.000,00	30,00	15,00	450,00	
6	Jardim Santa Marta cod Av.Benedito de Queiroz Cardoso	Ilda Marini Imóveis 3332-6032	Ilda	145	H	170.000,00	45,00	15,00	675,00	
Lote 138 - Quadra H										
Dado nº	Fator Oferta (R\$)	Área (m²)	Preço Unit. (R\$/m²)	Profund (m)	fárea	fprof	Vu	Preço Unitário		
1	63.000,00	450,00	140,00	30,00	1,00	1,00	140,00	140,00		
2	72.000,00	450,00	160,00	30,00	1,00	1,00	160,00	160,00		
3	121.500,00	675,00	180,00	45,00	1,08	1,50	285,20	180,00		
4	97.200,00	900,00	108,00	60,00	1,15	2,00	232,06	108,00		
5	126.000,00	450,00	280,00	30,00	1,00	1,00	280,00	280,00		
6	153.000,00	675,00	226,67	45,00	1,08	1,50	359,15	226,67		
Lote 138 - Quadra H		450,00		30,00		média	242,74			
MÉDIA GERAL				242,74	Lotes 138 - Quadra H					
Limite Superior				315,56	Área (m²)		Unitário (R\$/m²)		Valor (R\$)	
Limite Inferior				169,91	450,00		265,75		R\$ 119.589,65	
Elem. Discrepante				1, 2 e 6	Campo de arbítrio					
MÉDIA SANEADA				265,75	mais ou menos 15%					
Limite Superior				345,48	R\$ 137.528,10					
Limite Inferior				186,03	R\$ 101.651,20					
Elem. Discrepante				0						
Lote 149 - Quadra D										
Dado nº	Fator Oferta (R\$)	Área (m²)	Preço Unit. (R\$/m²)	Profund (m)	fárea	fprof	Vu	Preço Unitário		
1	63.000,00	450,00	140,00	30,00	0,96	0,86	114,65	140,00		
2	72.000,00	450,00	160,00	30,00	0,96	0,86	131,03	160,00		
3	121.500,00	675,00	180,00	45,00	1,04	1,29	239,18	180,00		
4	97.200,00	900,00	108,00	60,00	1,10	1,71	196,46	108,00		
5	126.000,00	450,00	280,00	30,00	0,96	0,86	229,30	280,00		
6	153.000,00	675,00	226,67	45,00	1,04	1,29	301,19	226,67		
Lote 149 - Quadra D		546,75		35,00		média	201,97			
MÉDIA GERAL				201,97	Lote 149 - Quadra D					
Limite Superior				262,56	Área (m²)		Unitário (R\$/m²)		Valor (R\$)	
Limite Inferior				141,38	546,75		221,65		R\$ 121.186,01	
Elem. Discrepante				1, 2 e 6	Campo de arbítrio					
MÉDIA SANEADA				221,65	mais ou menos 15%					
Limite Superior				288,14	R\$ 139.363,92					
Limite Inferior				155,15	R\$ 103.008,11					
Elem. Discrepante				0						