

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo Técnico refere-se a uma **Ação de Monitoria**, promovido pelo **Okser Consultoria de Sistemas Ltda.**, em face de **Lopes e Pacheco Empreendimentos Ltda.**, em curso nesta **3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara - SP**.

Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 174/175, para proceder ao mister designado.

II. ESCOPO DOS TRABALHOS PERICIAIS

Após minuciosa análise dos autos, bem como ao Despacho Saneador do MM. Juiz, e no entender deste signatário, a presente perícia tem a seguinte finalidade precípua:

- *Proceder à avaliação devidamente consubstanciada do imóvel localizado na Rua Serra Redonda, s/nº, Lote nº 4, Jardim Guairaca, Cidade de São Paulo – SP, objeto da Matrícula nº 137.163, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, conforme descrito na certidão do Termo de Penhora e Depósito.*

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

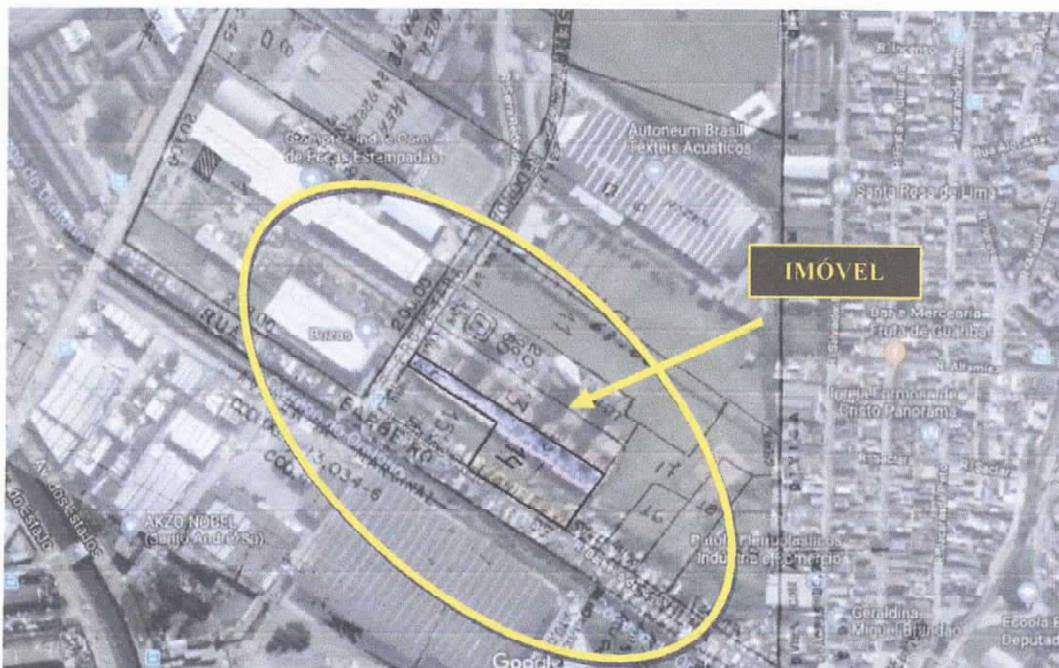
III - VISTORIA

1. IMÓVEL:

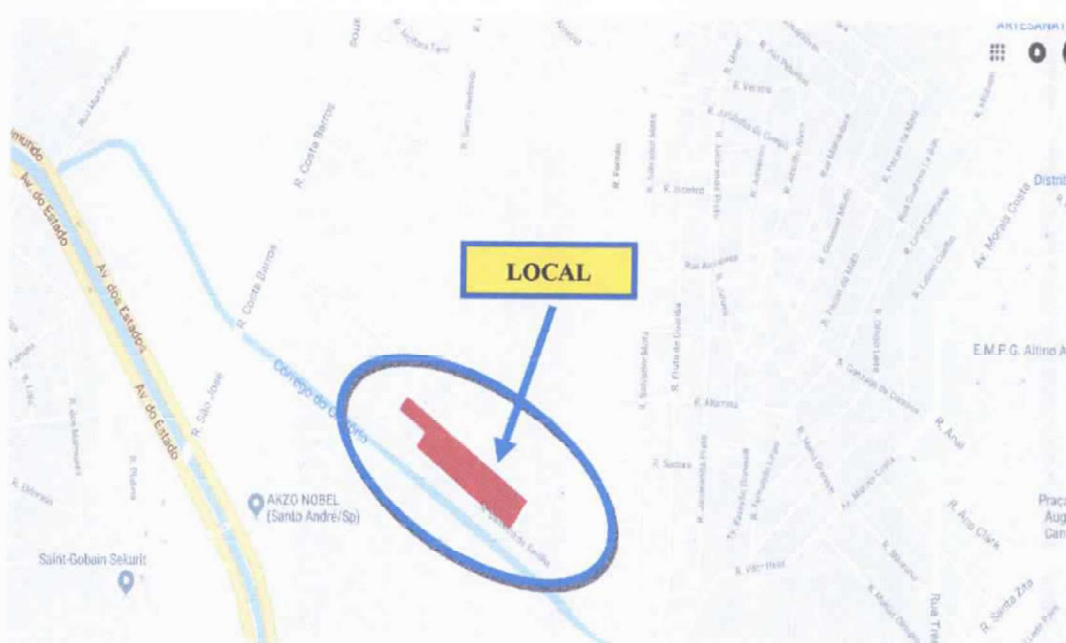
1.1 – O imóvel, objeto da presente Ação, localiza-se na Rua Serra Redonda, s/n^o, Lote n^o 4, Jardim Guairaca, Cidade de São Paulo – SP, de propriedade dos Executados.

2. LOCALIZAÇÃO:

2.1 – A quadra onde se localiza o imóvel, objeto da ação, é delimitada pelas vias: Rua Tacitara Tipiti, Rua Serra Redonda e Rua Barbeiro de Servilha, conforme imagens digitalizadas da planta de localização da cidade e via satélite do “Google Earth”, que seguem:



Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



3. CADASTRAMENTO FISCAL:

3.1 - O imóvel se encontra cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob o seguinte contribuinte:

⇒ Contribuinte nº 156.050.0014-3

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018		
Cadastro do Imóvel: 156.050.0014-3			
Local do Imóvel: R SERRA REDONDA, S/N - LT 4 CEP 03244-150 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R RIBEIRO DE LIMA, 453 - BLD CJ 311 CEP 01122-000			
Contribuinte(s): CNPJ 55.932.685/0001-04 JBL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²):	9.598	Testada (m):	142,99
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	9.598		
Dados cadastrais da construção: Terreno sem construção			
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	455,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	3.374.451,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	3.374.451,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/12/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	06/09/2018		
Número do Documento:	2.2018.001878791-0		
Solicitante:	EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)		

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



PLANTA DA QUADRA

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

4.1 - A região é dotada dos principais melhoramentos públicos, assim destacados:

- ⇒ Pavimentação asfáltica;
- ⇒ Rede de energia elétrica;
- ⇒ Iluminação pública;
- ⇒ Rede de água;
- ⇒ Rede de telefonia;
- ⇒ TV a cabo;
- ⇒ Hospitais/Clínicas;
- ⇒ Linhas de transportes coletivos;
- ⇒ Escolas e serviços diversos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:

5.1 - A região em questão possui característica de uso misto, ou seja, residencial e comercial.

5.2 - São encontrados estabelecimentos comerciais de prestação de serviços e comércio amplamente diversificado, compostos por, lojas, mercados, restaurantes, lanchonetes, bares, postos de gasolinas e serviços gerais que atendem a região local.

6. DO IMÓVEL EM ESTUDO:

6.1 – O terreno, objeto da Matrícula nº 137.163, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, possui metragem total de 8.599,06 m², com a seguinte descrição:

MATRÍCULA DE Nº 137.163

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

“IMÓVEL”: Um terreno, designado lote 4, com frente para a Rua Serra Redonda, do 26º Subdistrito Vila Prudente, localizado entre os lotes 3 e 5, dando fundos com a área verde e um dos lados da Rua Barbeiro de Sevilha, medindo 14,58 m de frente para a Rua Serra Redonda; na lateral esquerda de quem da Rua olha o terreno, com ângulo de 90º, segue 224,90 m onde confronta com o lote 3; desse ponto, defletindo à direita, com ângulo de 90º, mede 56,01, fazendo fundos coma área verde; desse ponto, deflete à direita em ângulo de 90º e segue por 41,32 m, confrontando com o lote nº 5, defletindo à esquerda com ângulo de 270º, segue uma distância de 96,49 m, ainda confrontando com o lote 5, até atingir a Rua Serra Redonda, encerrando a área de 9.597,51 m².

6.2 – Possui formato irregular, topografia em aclave, com acesso ao nível da via pública, apresentando solo firme e seco para receber edificação, obedecendo às leis e posturas municipais vigentes do município.

6.3 – Sobre o terreno foram erguidas construções precárias diversas, com características de uso residencial, oriundas de invasão do imóvel avaliando, sendo caracterizada como uma “favela”. Por esta razão não serão consideradas as benfeitorias erguidas sobre o imóvel avaliando, uma vez que elas não foram erguidas pelo proprietário.

6.4 – O imóvel possui acesso direto pela Rua Serra Redonda.

6.5 – A situação atual do terreno avaliando será apresentada nos cálculos avaliatórios.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

1. DIRETRIZES E TÉCNICAS

1.1 – O presente trabalho técnico de engenharia, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da Norma NBR 14653-2 - “Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos” da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - 2011.

2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

2.1 – Para se valor o valor de mercado do imóvel em questão, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** É comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns.

- **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

Engº Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

- ⇒ **INVOLUTIVO**: Utilizado no caso de inexistência direta de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**: Recomendado exclusivamente para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis, ou imóveis similares que possuem rentabilidade,

- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**: Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

3. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

3.1 – A metodologia empregada na presente avaliação, consiste no renomado Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, galpões, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

3.2 – Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

3.3 – O valor total do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3.4 – Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, 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".

3.5 – Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se na região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

3.6 – 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.
- 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.

Engº Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.
- Os desvios padrão dos preços unitários homogeneizados, não devem ser maiores que o desvio padrão dos preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

3.7 – Os elementos comparativos de mercado coletados foram introduzidos no programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que auxilia no processo seletivo e avaliatório, possibilitando rapidez e veracidade aos resultados obtidos obedecendo às seguintes especificações técnicas constantes em normas, a seguir destacadas:

- **atualização:** Os valores apurados pelo signatário não serão atualizados, em função do que preconiza a atual norma de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- **deságios:** será necessário o fator de deságio de 10%, para cobrir eventuais super estimativas das ofertas e a natural elasticidade dos negócios.
- **tratamento de fatores:** os elementos comparativos de mercado selecionados foram homogeneizados considerando os seguintes parâmetros:
 - sua localização;
 - elasticidade de preços;
 - fatores referente ao padrão construtivo e depreciação.

3.8 – Segundo as referidas Normas, o terreno avaliando enquadra-se no Grupo IV – Zona Industrial ou Galpões.

Engº Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.9 – Por fim, os cálculos estatísticos e homogeneização dos elementos comparativos resultou na média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, com média final homogeneizada para o valor unitário (m²) de terreno que resultou no **GRAU DE PRECISÃO III**, em consonância com as atuais Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.

4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL



	Terreno em área de App
	Terreno invadido pela Favela
	Terreno invadido pelo Condomínio

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

⇒ **Terreno em área de app:** O valor total do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores, conforme homogeneização constante no Anexo II.

$$V_{ti} = S \times Q_{mf} \times F_{app}$$

Onde:

V_{ti} = Valor do terreno

S = 349,50 m²

Q_{mf} = R\$ 1.764,20/m²

F_{app} = Fator área de app: 0,10

V_{ti} = (349,50 m² x R\$ 1.764,20/m²) x 0,10 = R\$ 61.658,79

Em números redondos:

Valor Total do Terreno
R\$ 62.000,00
(Sessenta e dois mil reais);
base Setembro/2018

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

⇒ **Terreno invadido pela favela:** O valor total do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores, conforme homogeneização constante no Anexo II.

$$V_{ti} = S \times Q_{mf} \times F_f$$

Onde:

V_{ti} = Valor do terreno

S = 1.722,82 m²

Q_{mf} = R\$ 1.764,20/m²

F_f = Fator favela: 0,20

V_{ti} = (1.722,82 m² x R\$ 1.764,20/m²) x 0,20 = R\$ 607.879,81

Em números redondos:

Valor Total do Terreno
R\$ 608.000,00
(Seiscentos e oito mil reais);
Data Base: Setembro/2018

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

⇒ **Terreno invadido pelo Condomínio**: O valor total do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores, conforme homogeneização constante no Anexo II.

$$V_{ti} = S \times Q_{mf} \times F_{ai} \times F_{ar}$$

Onde:

V_{ti} = Valor do terreno

S = 4.567,54 m²

Q_{mf} = R\$ 1.764,20/m²

F_{ai} = Fator área invadida: 0,50

F_{ar} = Fator área Regularização: 0,40

V_{ti} = (4.567,54 m² x R\$ 1.764,20/m²) x 0,50 x 0,40

V_{ti} = R\$ 1.611.610,82

Em números redondos:

Valor Total do Terreno
R\$ 1.612.000,00
(Hum milhão, seiscentos e doze mil reais);
Data Base: Setembro/2018

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

⇒ **Terreno em situação regular**: O valor total do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores, conforme homogeneização constante no Anexo II.

$$V_{ti} = S \times Q_{mf}$$

Onde:

V_{ti} = Valor do terreno

S = 1.959,20 m²

Q_{mf} = R\$ 1.764,20/m²

V_{ti} = (1.959,20 m² x R\$ 1.764,20/m²) = R\$ 3.456.420,64

Em números redondos:

Valor Total do Terreno
R\$ 3.456.000,00
(Três milhões, quatrocentos e cinquenta e seis mil reais);
Data Base: Setembro/2018

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

Terreno em área de App	R\$ 61.658,79
Terreno invadido pela favela	R\$ 607.879,81
Terreno invadido pelo Condomínio ...	R\$ 1.611.610,82
Terreno livre	R\$ 3.456.420,64

TOTAL	R\$ 5.737.570,06

VALOR TOTAL DO TERRENO
Vt = R\$ 5.740.000,00
(Cinco milhões, setecentos e quarenta mil reais);
base Setembro/2018

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Do anteriormente exposto, tem-se o seguinte **valor de mercado para o imóvel objeto do Termo de Penhora** localizado na Rua Santarém, nº 47, Sumaré, Cidade de São Paulo – SP, nos termos da **Ação de Monitoria**, promovido pelo **Okser Consultoria de Sistemas Ltda.**, em face de **Lopes e Pacheco Empreendimentos Ltda.**:

Valor Total do Terreno

Vt = R\$ 5.740.000,00

(Cinco milhões, setecentos e quarenta mil reais);

base Setembro/2018



Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 23 (vinte e três) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse r. Juízo para o que se julgar necessário.

Termos em que,
Pede Deferimento.
São Paulo, 10 de Setembro de 2.018.



Eng.^o Paulo Palmieri Magri

Crea n.º 060.160117.0
Membro Titular do IBAPE/SP

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO – I

Ilustração Fotográfica

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 01 – Vista da Rua Serra Redonda, no trecho onde se localiza o imóvel objeto da presente ação.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 02 – Vista da Rua Serra Redonda, no trecho onde se localiza o imóvel objeto da presente ação, tomada de outra posição.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 03 – Vista da fachada do imóvel, objeto da presente ação.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 04 – Vista da entrada do imóvel, objeto da presente ação.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto n° 05 – Vista interna do terreno, note-se a esquerda do terreno as construções do condomínio sobre a área do imóvel, objeto da presente ação.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

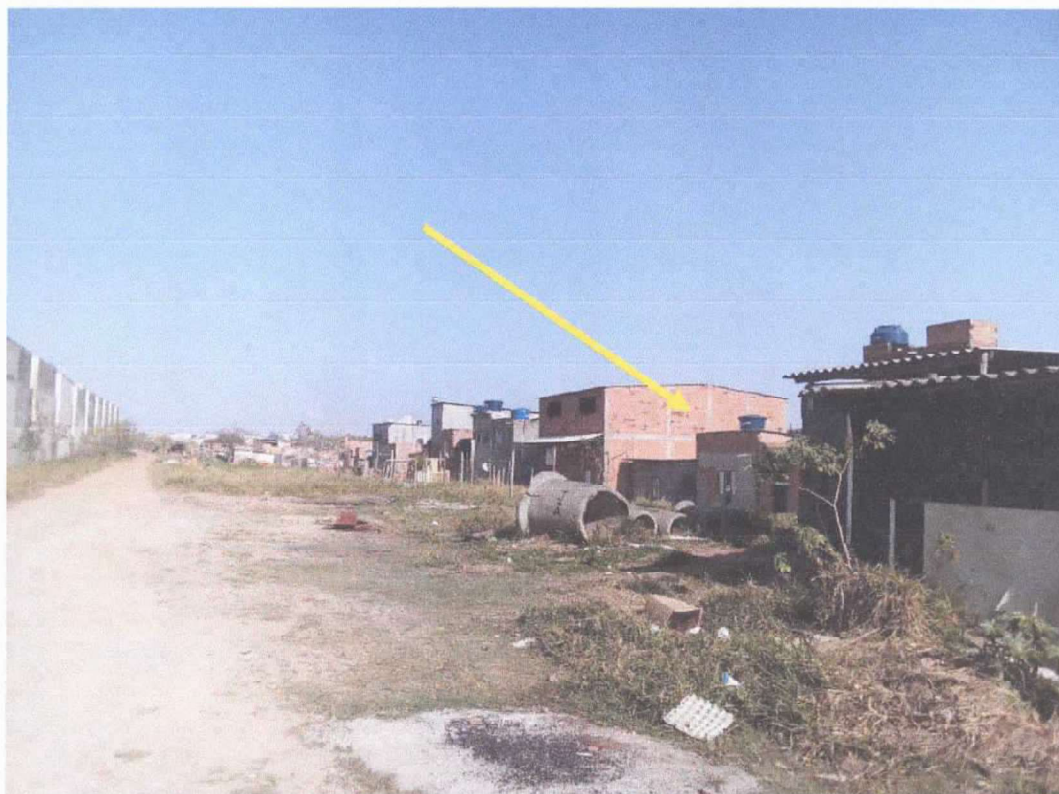


Foto n° 06 – Vista interna do terreno, note-se a direita do terreno as construções irregulares sobre a área do imóvel, objeto da presente ação.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto n° 07 – Vista do imóvel, note-se a esquerda do terreno as construções do condomínio sobre a área do imóvel, objeto da presente ação.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

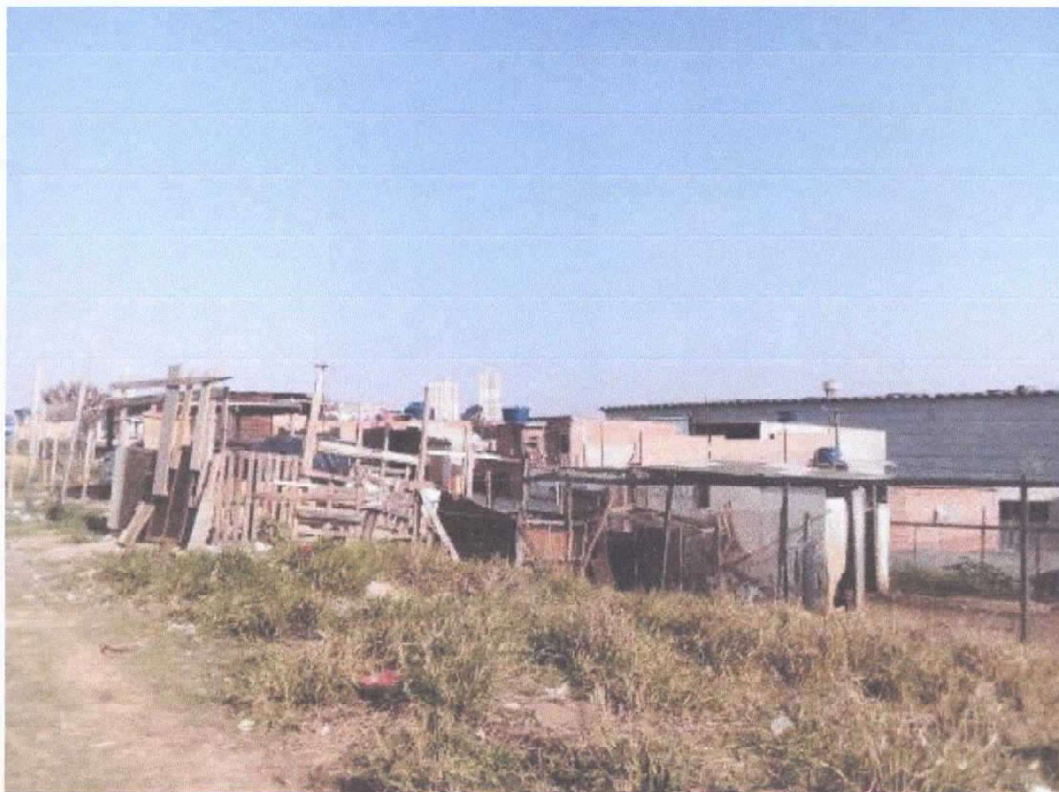


Foto n° 08 – Vista interna do terreno, detalhe das construções irregulares sobre a área do imóvel, objeto da presente ação.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 09 – Vista dos fundos do terreno.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - II

Pesquisa de Elementos Comparativos

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2018	
SETOR : 118	QUADRA : 473	INDICE DO LOCAL : 660,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida do Oratório		NÚMERO : 1200	
COMP.: Ref: 93074	BAIRRO : Jardim Guaiçaba	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 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 :	1.173,00	TESTADA - (ct) m	20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 56,65
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	1.173,00 M ²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO : 0,726	IDADE REAL : 35 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :	0,553 CUSTO BASE (RS) : 1.365,94
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	VALOR CALCULADO (RS) :	643.267,17 VALOR ARBITRADO (RS) :
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 (RS) : 5.400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Valentina Caran Imóveis		
CONTATO :	Corretor		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-26712727		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,42	FI ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	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 :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	3.594,83
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.075,20
		VARIAÇÃO :	0,5773
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2018	
SETOR : 118	QUADRA : 249	ÍNDICE DO LOCAL : 529,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Visconde de Sabóia		NÚMERO : 425	
COMP. : Ref: BC7309	BAIRRO : Jardim Guaiçaca	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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m ² :	1.400,00	TESTADA - (ct) m	30,00
		PROF. EQUIV. (Pe) :	46,67
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
		ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caída para os fundos de 10% até 20%		
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\$) : 2.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Bela Casa Imóveis		
CONTATO : Corretor		TELEFONE : (11)-20811461
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,28	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	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 :	0,25	
		VALOR UNITÁRIO : 1.800,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.746,41
		VARIAÇÃO : 0,9702
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2018	
SETOR : 155	QUADRA : 320	ÍNDICE DO LOCAL : 457,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida do Oratório		NÚMERO : 6390	
COMP. : Ref.: GTED190	BAIRRO : Jardim Guaiçaca	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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m ² :	840,00	TESTADA - (ct) m	15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 57,33
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	caída para os fundos mais de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
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\$) :	1.550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Bom Sucesso Imóveis				
CONTATO :	Corretor				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-26712727				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1,622,09
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2,047,52
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,2623
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,43	

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2018
 SETOR : 155 QUADRA : 214 ÍNDICE DO LOCAL : 375,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Lourenço Figueiredo NÚMERO : 300
 COMP.: Ref: GA0143 BAIRRO : Jardim Guaráca 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: 1.300,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 130,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caída para os fundos mais de 20%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.300,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão econômica CONSERVAÇÃO : f- entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,360 IDADE REAL : 45 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,384 CUSTO BASE (R\$): 1.365,94
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 245.475,81 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\$): 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Agnes Serviços e Imóveis
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-20811461
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.334,25
TESTADA Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.927,42
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.444,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,43		

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2018		
SETOR : 156	QUADRA : 050	ÍNDICE DO LOCAL : 402,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Costa Barros			NÚMERO : 2300		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Guaiçaba		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 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 :	5.700,00	TESTADA - (ct) m	70,00	PROF. EQUIV. (Pe):	81,43
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	4.000,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	galpão superior	CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. PADRÃO:	1,690	IDADE REAL : 10 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,925	CUISO BASE (R\$): 1.365,94
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	8.541.222,82	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\$):	18.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Alpes Leste				
CONTATO :	Corretor				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-29176402				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1,343,65
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1,273,45
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9478
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 Ft :	0,00				

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2018
 SETOR : 15a QUADRA : 050 ÍNDICE DO LOCAL : 202,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Costa Barros NÚMERO : 2564
 COMP. : Ref: GA0173 BAIRRO : Jardim Guaiçaba 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 IV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 3.600,00 TESTADA - (ct) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 72,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 3.600,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,960 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.365,94
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 3.115.654,50 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\$): 7.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Bom Sucesso Imóveis
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-26712727
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,89 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.009,54
TESTADA Ct :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.904,13
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.886,1
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2018	
SETOR : 156	QUADRA : 037	ÍNDICE DO LOCAL : 746,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Murta do Campo		NÚMERO : 60	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Guaiçaca	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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	4.400,00	TESTADA - (ct) m	50,00
		PROF. EQUIV. (Pe):	66,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	piano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seca		
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\$):	13.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Agnes Serviços e Imóveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (11)-29174277
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,49	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	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 Ff :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.700,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.375,27
		VARIAÇÃO : 0,5094
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Jardim Guaraca - Rua Sera Redonda DATA: 05/09/2018
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO:
 Setor: 156
 Quadra: 050

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: ARMAZÉNS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	381,00
<input type="checkbox"/> Testada	14,55
<input 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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida do Oratório, 1200	3.594,83	2.075,20	0,5773	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Visconde de Sabóia, 425	1.800,00	1.746,41	0,9702	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida do Oratório, 6390	1.622,09	2.047,52	1,2623	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua José Laurence Figueiredo, 300	1.334,25	1.927,42	1,4446	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Costa Barros, 2300	1.343,65	1.273,45	0,9478	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Costa Barros, 2564	1.009,54	1.904,13	1,8861	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Murta do Campo, 80	2.700,00	1.375,27	0,5094	0,9998

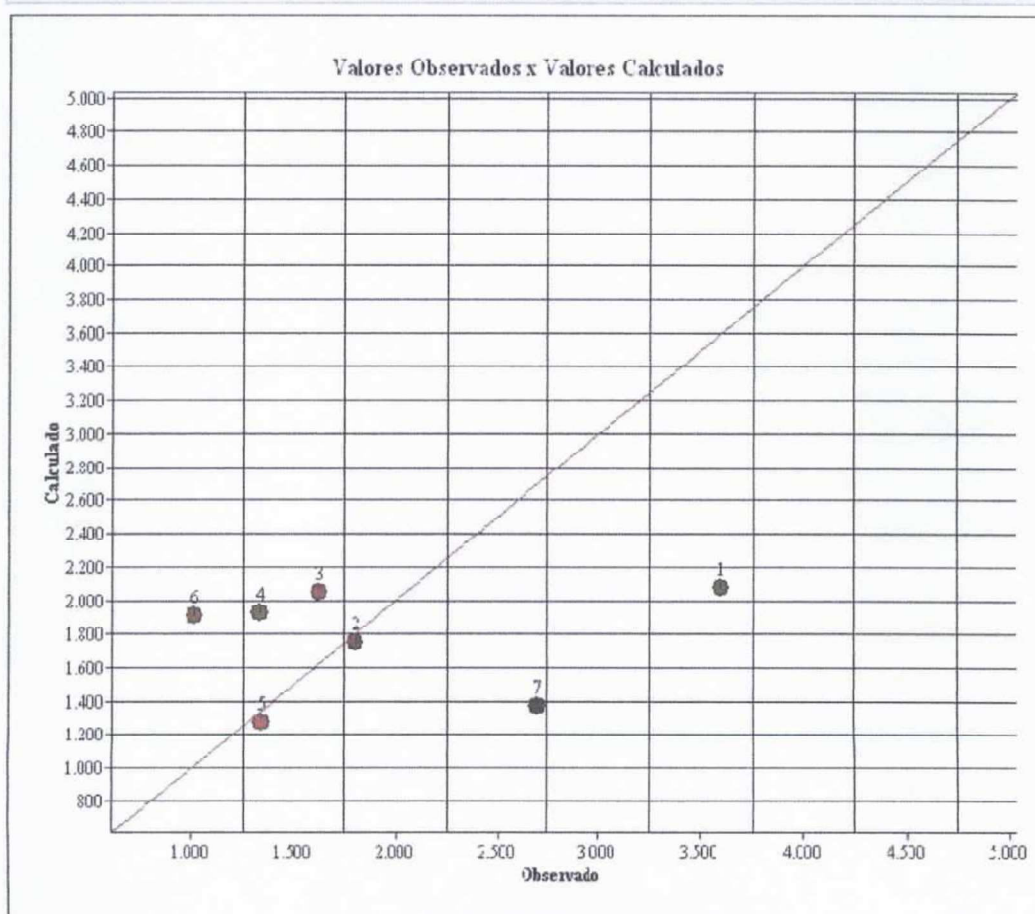
Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.594,83	2.075,20
2	1.800,00	1.746,41
3	1.622,09	2.047,52
4	1.334,25	1.927,42
5	1.343,65	1.273,45
6	1.009,54	1.904,13
7	2.700,00	1.375,27

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o Paulo Palmieri Magri

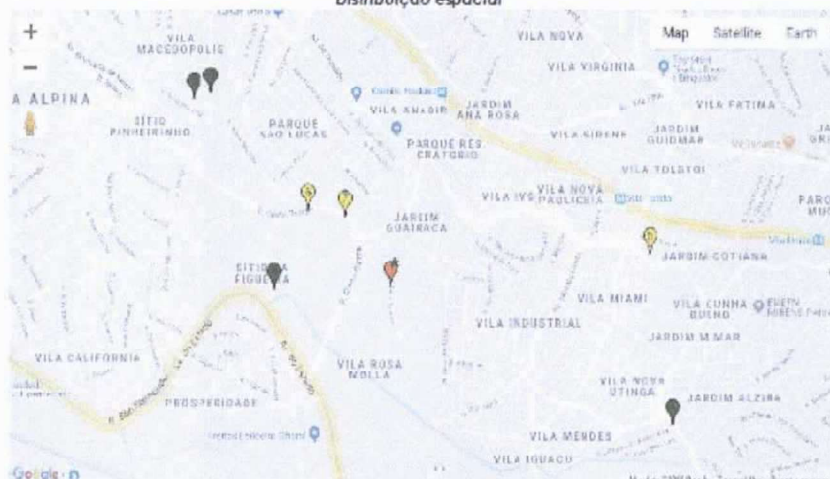
Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Serra Redonda s/nº Lote nº 04 Jardim Guaiçaca SAO PAULO - SP Data : 05/09/2018
 Cliente : Eng. Paulo Magri
 Área m² : 8.599,06 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.914,91
 Desvio Padrão : 914,75
 - 30% : 1.340,44
 + 30% : 2.489,38

Coefficiente de Variação : 47,7700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.764,20
 Desvio Padrão : 320,32
 - 30% : 1.234,94
 + 30% : 2.293,46

Coefficiente de Variação : 18,1600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas 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 caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *8	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.764,20
 TESTADA: 0,0000
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.589,86
 INTERVALO MÁXIMO : 1.938,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.266,55
 INTERVALO MÁXIMO : 2.261,85

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II