

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
DO FÓRUM DE BUTANTÃ**

**Processo nº 1005460-12.2019.8.26.0704**

Exeqte Condomínio Edificio Su Misura Evoluzione

Exectdo Eduardo Serafini de Faria

**ANDREA CRISTINA KLÜPPEL MUNHOZ SOARES**, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos do da Ação de Execução de Título Extrajudicial, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel situado **Apartamento 101, Empreendimento "Su Misura Evoluzione", Rua José da Silva Ribeiro, n° 223, São Paulo.**

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

## 2. IMÓVEL

O imóvel localizado na **Apartamento 101, Empreendimento "Su Misura Evoluzione", Rua José da Silva Ribeiro, n° 223, São Paulo**, possui as seguintes características:

Área privativa = 114,125 m<sup>2</sup>

Depósito privativo 13 = 4,39 m<sup>2</sup> (1° subsolo)

Área comum de garagem = 74,578 m<sup>2</sup> (3 vagas indeterminadas)

Área comum = 73,819 m<sup>2</sup> (3 vagas indeterminadas)

Área total = 262,522 m<sup>2</sup>

Fração ideal no terreno = 03,9420%

Matrícula n° 342.855 do 11° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Figura 1: Localização do Imóvel

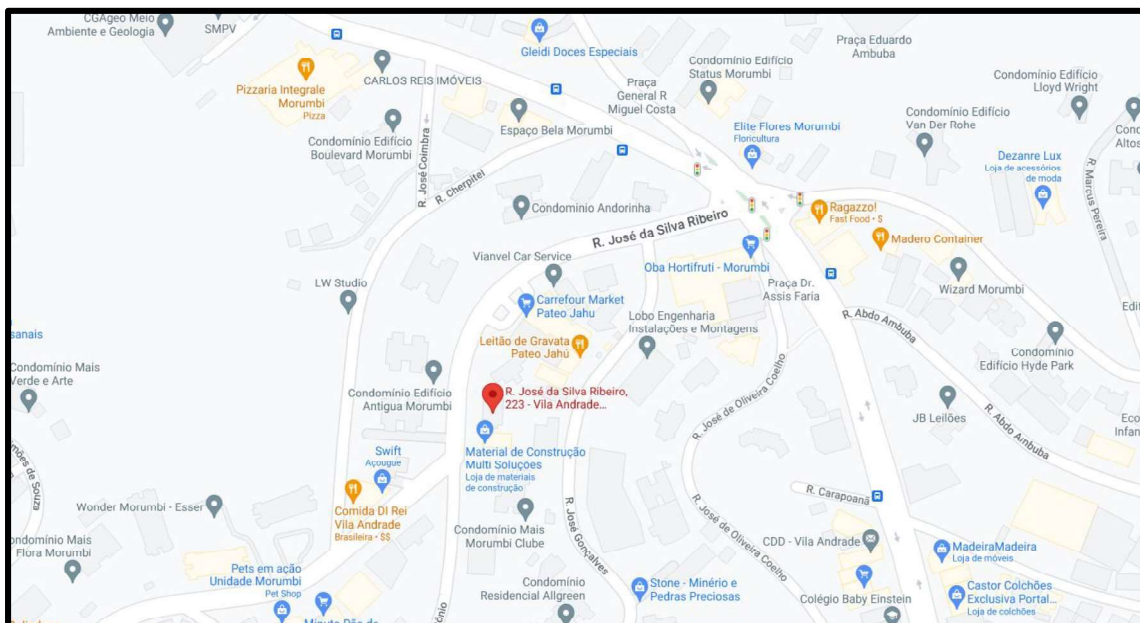


Figura 2: Vista Aérea do Imóvel

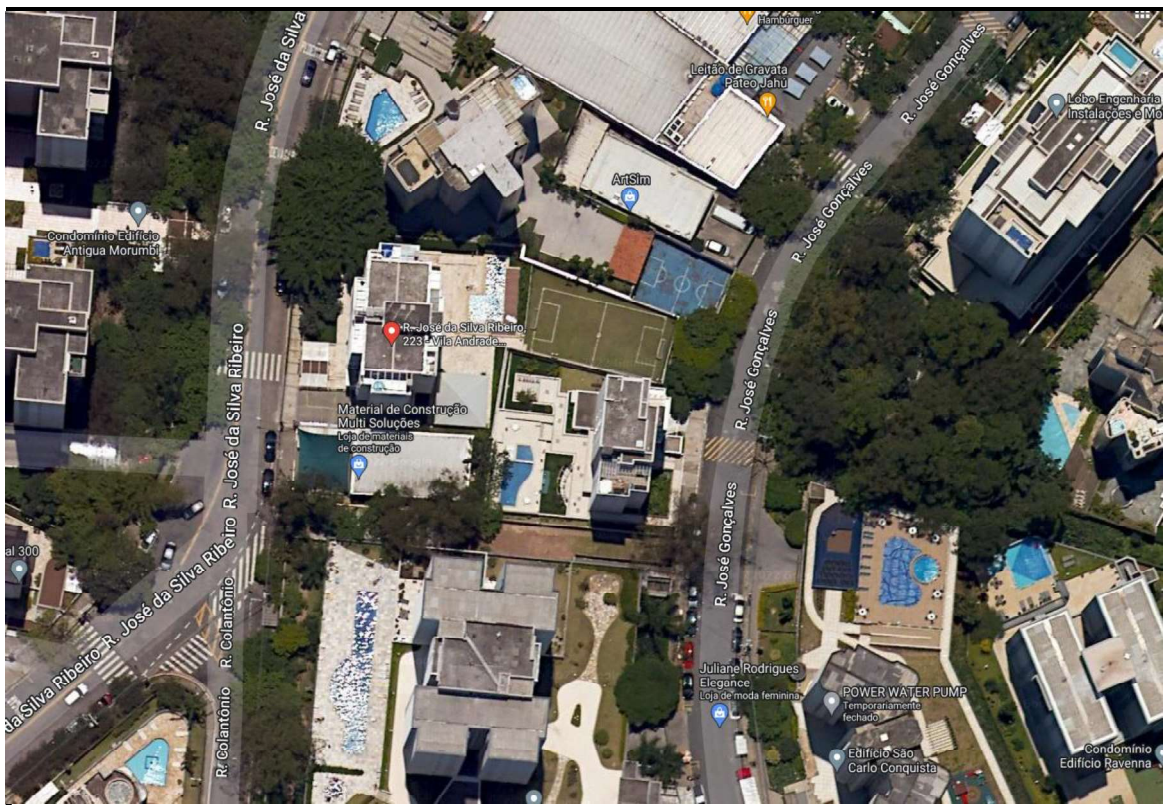


Figura 3: Matrícula nº 342.855

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 21 de setembro de 2006.	
342.855	01		
<p><b>IMÓVEL:-</b> APARTAMENTO Nº 101, localizado no 10º pavimento do empreendimento denominado <b>"SU MISURA EVOLUZIONE"</b>, situado à Rua José da Silva Ribeiro, nº 223, e Rua José Gonçalves, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 114,125m², na qual acha-se incluída a área de 4,39m², referente ao depósito privativo nº 13 localizado no 1º subsolo, a área comum de garagem de 74,578m², referente a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, destinadas a guarda de igual número de automóveis de passeio, sujeitos ao auxílio de manobrista, e a área comum de 73,819m², perfazendo a área total de 262,522m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,9420% no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 11 na matrícula nº 319.352 deste Serviço Registral. <b>Contribuintes</b> nºs 171.202.0018-5/ 0019-3/ 0020-7 e 0041-1 em área maior.</p> <p><b>PROPRIETÁRIA:-</b> CONSTRUTORA DITOLVO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.766.736/0001-86, com sede nesta Capital, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, 12º andar – Vila Olímpia.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:-</b> R.9/Matr. 319.352 deste Serviço Registral, feito em 21 de setembro de 2006.</p>			



Foto 1: Rua José da Silva Ribeiro, nº 223



**Foto 2:** Rua José da Silva Ribeiro, nº 223



**Foto 3:** Rua José da Silva Ribeiro



**Foto 4:** Rua José da Silva Ribeiro



**Foto 5:** Fachada interna do edifício

### **3. Região**

Trata-se de uma região classe média alta, onde se encontram moradias de padrão médio e alto. A região apresenta característica residencial e comercial, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

### **4. Vistoria**

A vistoria foi realizada no dia 20/12/2022, a Sra. Valentina, moradora do imóvel e o Sr. Edivan, zelador, acompanharam parte da vistoria. Quando esta signatária estava finalizando a vistoria do imóvel, a Sra. Fernanda, mãe da Sra. Valentina, entrou em contato com o zelador pelo celular e solicitou a saída imediata do apartamento 101.

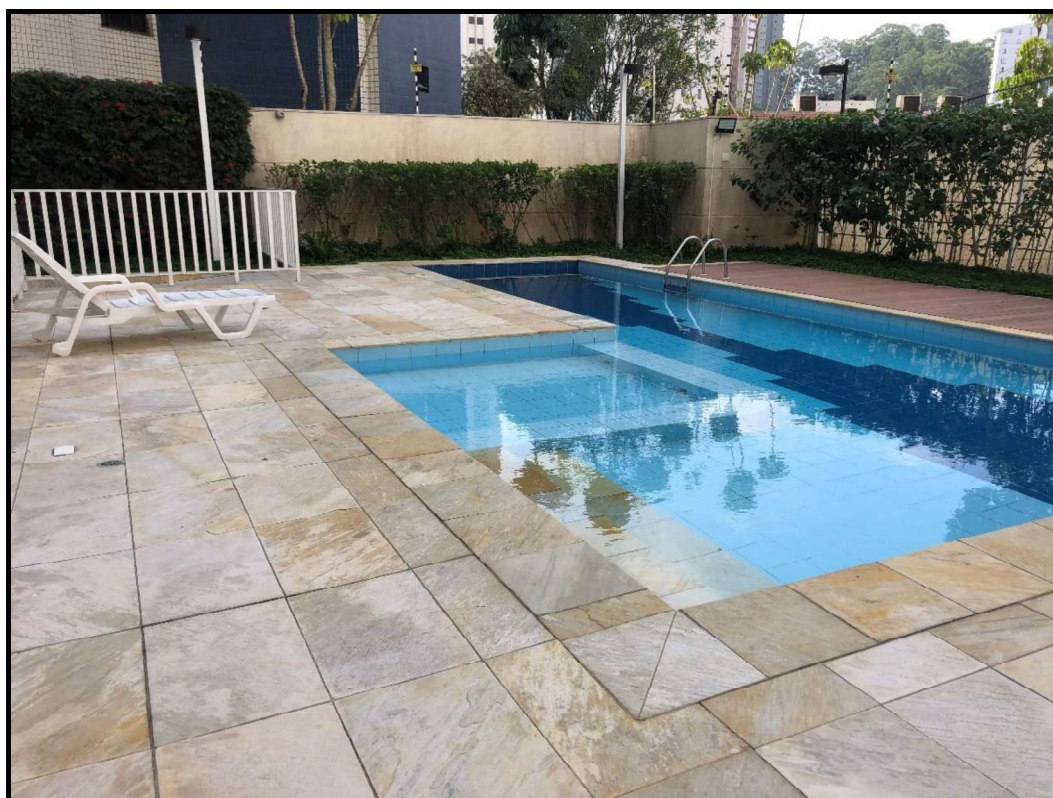
O Empreendimento "Su Misura Evoluzione" é composto por 1 bloco, com 13 andares tipo, térreo mezanino, 2 subsolos de garagem.

A área de lazer do condomínio é composta por salão de festas, sauna, quadra, brinquedoteca, piscina e academia.

O imóvel possui idade aparente de 16 anos, padrão construtivo superior e o estado de conservação da construção, classificado como necessitando de reparos simples.

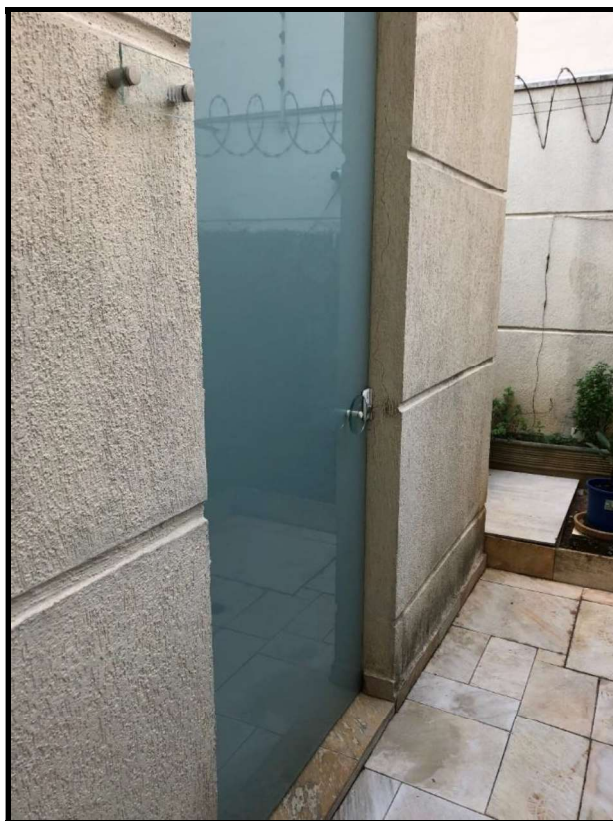


**Foto 6:** Salão de festa



**Foto 7:** Piscina





**Foto 8:** Sauna



**Foto 9:** Área descanso da Sauna



**Foto 10:** Quadra



**Foto 11:** Academia



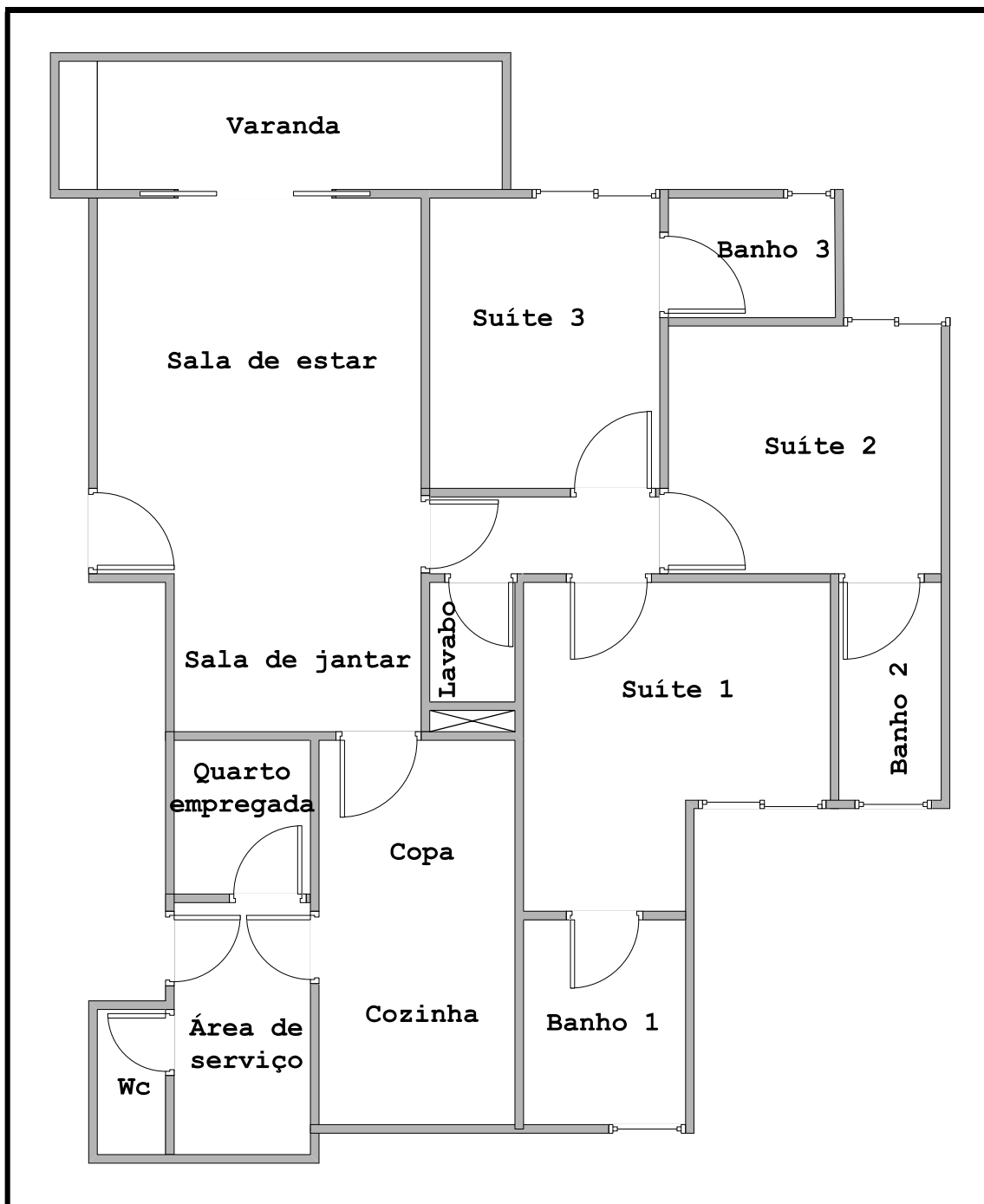
**Foto 12:** Brinquedoteca

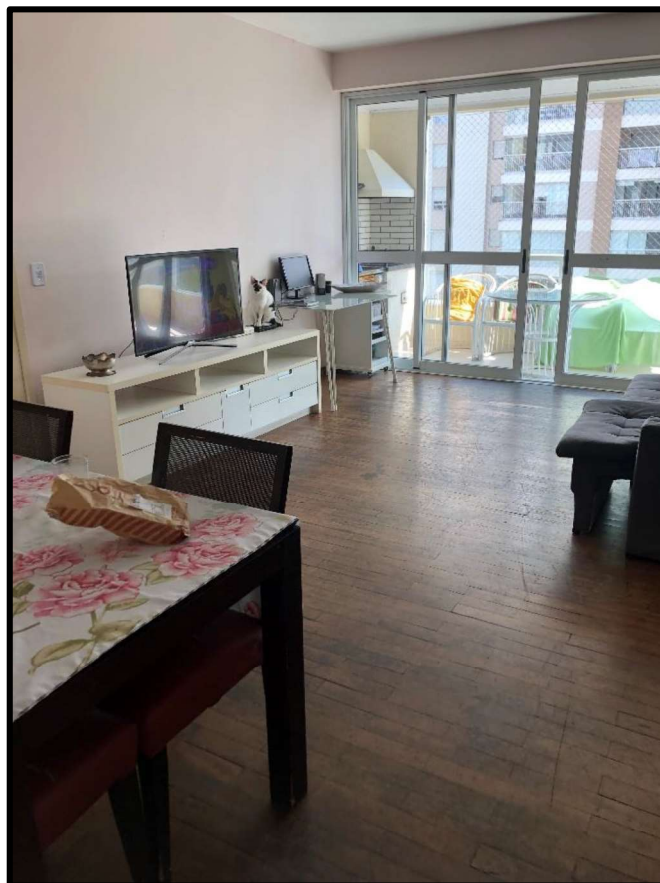
O apartamento 101 é formado por sala de jantar, sala de estar, varanda com churrasqueira, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, quarto de serviço, lavabo e 3 suítes (quarto e banheiro).

O piso da sala e quartos, tábua de madeira, está em péssimo estado de conservação e o piso do quarto de serviço, cerâmica, faltam algumas partes e está trincado.

Esta signatária deixou de vistoriar alguns ambientes da área íntima em razão da Sra. Fernanda, moradora do imóvel, ter solicitado a minha retirada do apartamento, através do zelador por celular.

Figura 4: Croqui do apartamento 101





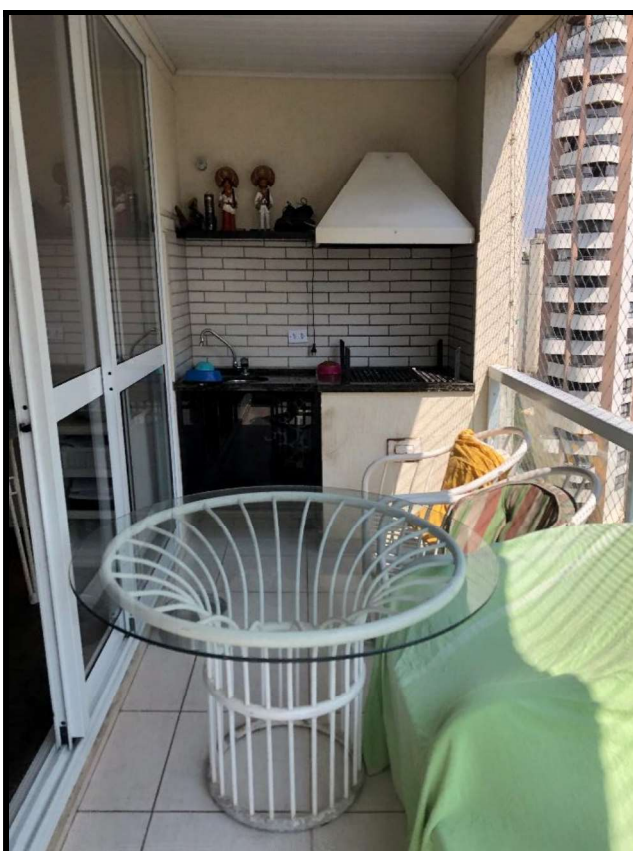
**Foto 13:** Sala de jantar e sala de estar



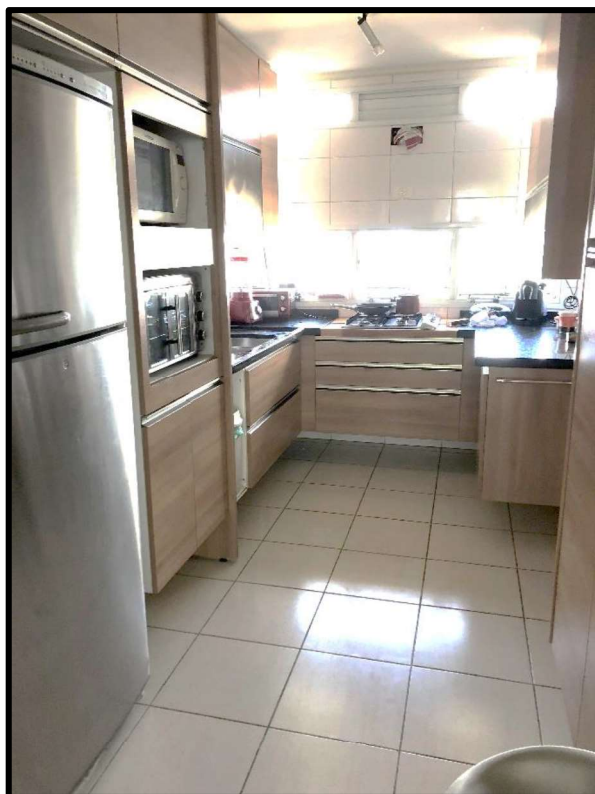
**Foto 14:** Piso de madeira (tacaõ), em péssimo estado de conservação



**Foto 15:** Lavabo



**Foto 16:** Varanda



**Foto 17:** Cozinha



**Foto 18:** Lavanderia



Foto 19: Quarto de Serviço



Foto 20: Detalhe, piso do quarto de Serviço





Foto 21: Banheiro de Serviço

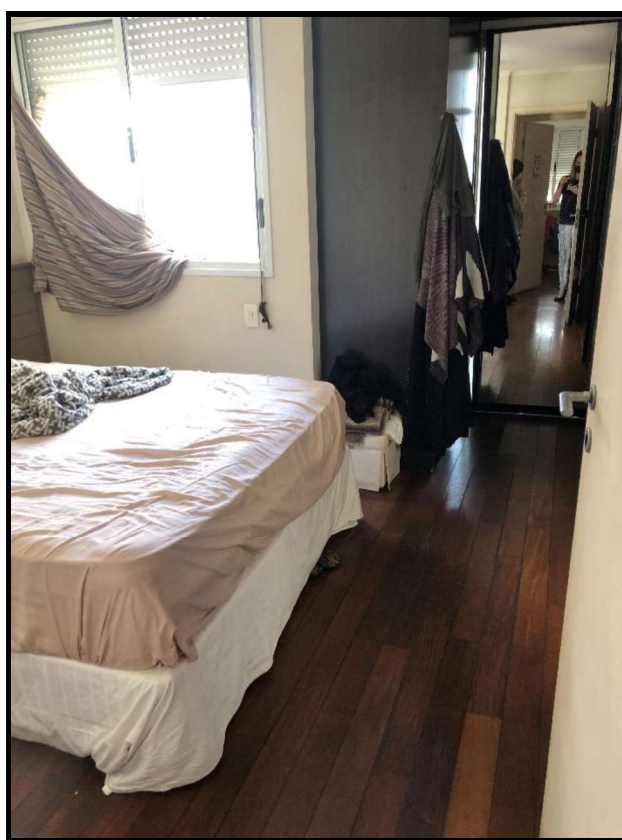
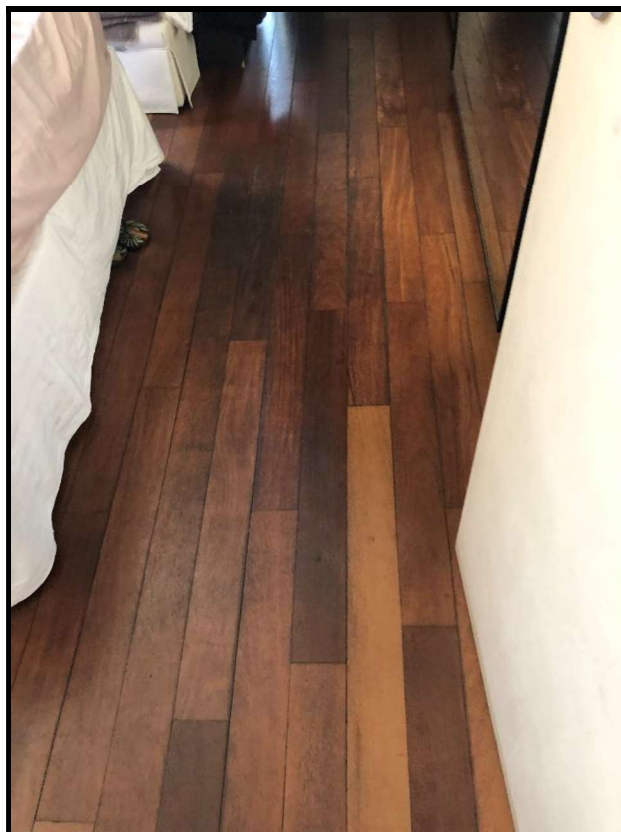
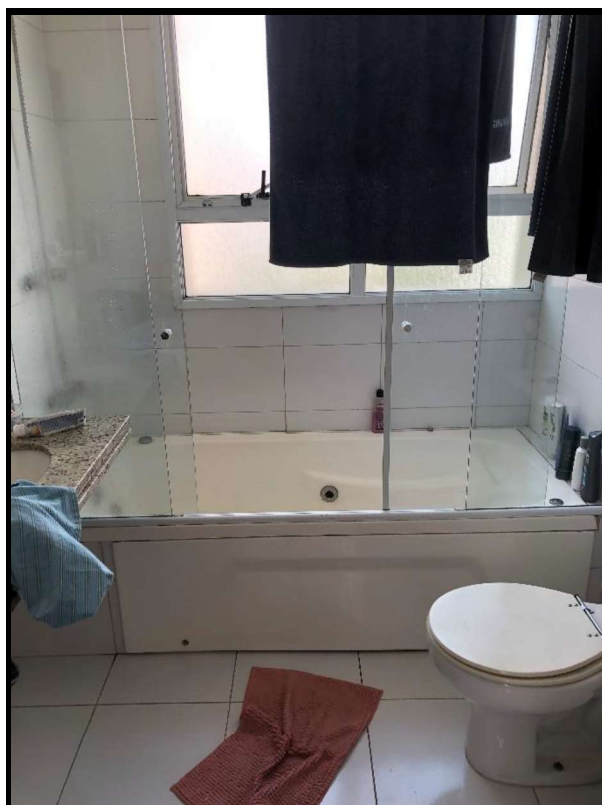


Foto 22: Quarto (suíte principal)



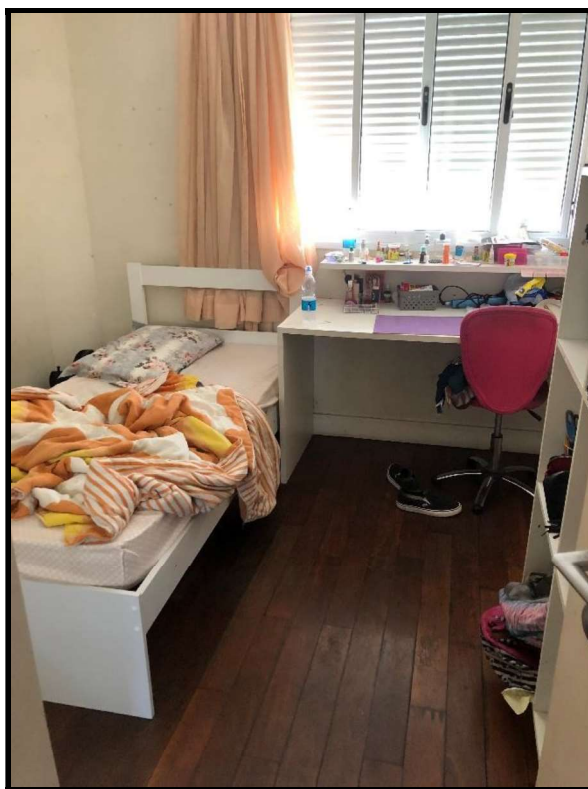
**Foto 23:** Detalhe, estado de conservação do piso do quarto (suíte principal)



**Foto 24:** Banheiro (suíte principal)



**Foto 25:** Estado de conservação do teto do banheiro (suíte principal)



**Foto 26:** Quarto (suíte)

## 5. AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras.

Fatores utilizados na homogeneização:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 10%

Ce = de acordo com o número de frentes do imóvel

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

EC = de acordo com o estado de conservação

### 5.1 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

Valor do imóvel =  $V = Au \times q \times Fob \times Ic$

Onde,

Au = área útil em m<sup>2</sup>

q = valor unitário em R\$/m

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


A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{16}{60} = 26\%$$

## V. TABELA DE ÍNDICES

Tabela 5 - Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	<b>2,748</b>	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	<b>3,533</b>	3,827
			Com elevador	3,562	<b>3,958</b>	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	<b>4,218</b>	4,640
			Com elevador	4,568	<b>5,075</b>	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	<b>5,974</b>	6,572
			Com elevador	6,114	<b>6,827</b>	7,089
1.1.5- Padrão Fino		7,090	<b>7,410</b>	7,983		
1.1.6- Padrão Luxo		7,984	<b>8,683</b>	9,551		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	<b>2,313</b>	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	<b>3,753</b>	4,013
			Com elevador	3,742	<b>4,158</b>	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	<b>4,330</b>	4,763
			Com elevador	4,745	<b>5,273</b>	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	<b>5,784</b>	6,363
			Com elevador	5,768	<b>6,371</b>	7,072
2.1.5- Padrão Fino		7,073	<b>7,929</b>	8,722		
2.1.6- Padrão Luxo		9,935	<b>10,376</b>	-		



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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

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

$$Fob = R + k \times (1 - R)$$

$$Fob = 0,20 + 0,6848 \times (1 - 0,20) = 0,7478$$



## 5.2 Valor do Imóvel (V)

O valor do imóvel é obtido através da expressão a seguir.

$$V = Au \times q$$

- Valor Apartamento 101

$$V = Au \times q$$

$$V = 114,125 \text{ m}^2 \times \text{R}\$6.685,35/\text{m}^2$$

$$V = \text{R}\$762.965,56 \text{ (maio/2022)}$$

O valor encontrado para o imóvel avaliando é **R\$763.000,00 (maio/2022) - setecentos e sessenta e três mil reais.**

$$V = \text{R}\$763.000,00 \text{ (maio/2022)}$$

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 25 (vinte e cinco) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 9 de maio de 2022.








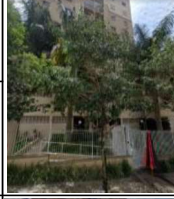




Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

## **ANEXOS**

- Cálculos e amostras
  - Dados

## ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	<b>Endereço:</b> Rua José da Silva Ribeiro, 415 Condomínio Belvedere  <b>Fonte:</b> Fernando M Imóveis Sr. Fernando Tel.: 98400-1345		6	<b>Endereço:</b> Rua José da Silva Ribeiro, 420  <b>Fonte:</b> Legacy Imóveis Sr. Roberto Tel.: 94785-8558	
2	<b>Endereço:</b> Rua José da Silva Ribeiro, 415 Condomínio Belvedere  <b>Fonte:</b> Nenam Imóveis Sr. Adriano Tel.: 99987-0187		7	<b>Endereço:</b> Rua José da Silva Ribeiro, 200  <b>Fonte:</b> Legacy Imóveis Sr. Roberto Tel.: 94785-8558	
3	<b>Endereço:</b> Rua José da Silva Ribeiro, 120 Condomínio Andorinha  <b>Fonte:</b> Corretora Sra. Tatiane Tel.: 98945-0502		8	<b>Endereço:</b> Rua José da Silva Ribeiro, 200  <b>Fonte:</b> Corretora Sra. Tatiane Tel.: 98945-0502	
4	<b>Endereço:</b> Rua José da Silva Ribeiro, 120 Condomínio Andorinha  <b>Fonte:</b> Corretora Sra. Tatiane Tel.: 98945-0502		9	<b>Endereço:</b> Rua José da Silva Ribeiro, 415 Condomínio Belvedere  <b>Fonte:</b> Gregório Imóveis Sr. Edsom Tel.: 3782-4933	
5	<b>Endereço:</b> Rua José da Silva Ribeiro, 120 Condomínio Andorinha  <b>Fonte:</b> Corretora Sra. Tatiane Tel.: 98945-0502		10	<b>Endereço:</b> Rua José da Silva Ribeiro, 415 Condomínio Belvedere  <b>Fonte:</b> Duplo A Imóveis Sr. Guilherme Tel.: 99417-7807	

**DADOS DOS ELEMENTOS**

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Au (m <sup>2</sup> )	Idade	Nº Vagas
1	579.000,00	Oferta	84,00	11	2
2	560.000,00	Oferta	84,00	11	3
3	1.100.000,00	Oferta	128,00	20	2
4	1.150.000,00	Oferta	128,00	20	2
5	1.170.000,00	Oferta	128,00	20	2
6	389.000,00	Oferta	56,00	11	1
7	875.000,00	Oferta	107,00	10	2
8	950.000,00	Oferta	107,00	10	2
9	540.000,00	Oferta	84,00	11	2
10	550.000,00	Oferta	84,00	11	2

Elemento	Valor (R\$)	qu (R\$/m <sup>2</sup> )	Ic	Ec	%V	K	Fob	Fo
1	579.000,00	6.892,86	5,974	a	18	0,894	0,915	1,00
2	560.000,00	6.666,67	6,572	e	18	0,732	0,786	1,00
3	1.100.000,00	8.593,75	6,827	c	33	0,753	0,802	0,90
4	1.150.000,00	8.984,38	6,827	b	33	0,770	0,816	0,90
5	1.170.000,00	9.140,63	6,827	a	33	0,772	0,818	0,90
6	389.000,00	6.946,43	5,377	a	18	0,894	0,915	0,90
7	875.000,00	8.177,57	6,827	d	17	0,822	0,857	0,90
8	950.000,00	8.878,50	6,827	b	17	0,891	0,913	0,90
9	540.000,00	6.428,57	5,974	c	18	0,871	0,897	0,90
10	550.000,00	6.547,62	5,974	c	18	0,871	0,897	0,90

**Dados do imóvel avaliando:**

Ic = 6,827 padrão superior  
 Fob = 0,748  
 idade = 16 anos  
 EC = e

**APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO**

Elemento	Fator Oferta		Fator Padrão Construtivo			Fator Depreciação			Resultado da aplicação dos fatores			coef. geral homog. Para a média Saneada		
	Valor unitário R\$/ m²	Fator Oferta deduzido do fator oferta	Ic	Fator Padrão Construção	Dif (R\$) Padrão Construt	Unitário Homog pela Padrão Construt	Fob	Fator Deprec	Dif (R\$) Deprec	Unitário Homog pela Deprec	Unitário só com Fator Oferta		Pad Constr + Deprec para a média	Pad Constr + Deprec para a avaliação
1	6.892,86	1,0	5,974	1,14	984,20	7,877,06	0,915	0,82	-1259,79	5,633,06	6,892,86	6,617,26	6,617,26	0,96
2	6.666,67	1,0	6,572	1,04	258,67	6,925,34	0,786	0,95	0,00	6,666,67	6,666,67	6,925,34	6,925,34	1,04
3	8.593,75	0,9	6,827	1,00	0,00	7,734,38	0,802	0,93	-524,14	7,210,24	7,734,38	7,210,24	7,210,24	0,93
4	8.984,38	0,9	6,827	1,00	0,00	8,085,94	0,816	0,92	-673,63	7,412,31	8,085,94	7,412,31	7,412,31	0,92
5	9.140,63	0,9	6,827	1,00	0,00	8,226,56	0,818	0,91	-703,79	7,522,77	8,226,56	7,522,77	7,522,77	0,91
6	6.946,43	0,9	5,377	1,27	1685,90	7,937,69	0,915	0,82	-1142,63	5,109,16	6,251,79	6,795,06	6,795,06	1,09
7	8.177,57	0,9	6,827	1,00	0,00	7,359,81	0,857	0,87	-939,29	6,420,52	7,359,81	6,420,52	6,420,52	0,87
8	8.878,50	0,9	6,827	1,00	0,00	7,990,65	0,913	0,82	-1443,84	6,546,82	7,990,65	6,546,82	6,546,82	0,82
9	6.428,57	0,9	5,974	1,14	826,12	6,611,83	0,897	0,83	-962,57	4,823,15	5,785,71	5,649,26	5,649,26	0,98
10	6.547,62	0,9	5,974	1,14	841,41	6,734,27	0,897	0,83	-980,39	4,912,47	5,892,86	5,753,88	5,753,88	0,98
Média	<b>7.725,70</b>					<b>7.548,35</b>				<b>6.225,72</b>	<b>7.088,72</b>	<b>6.685,35</b>	<b>6.685,35</b>	
Desvio padrão	<b>1.123,77</b>					<b>596,50</b>				<b>1.037,35</b>	<b>921,22</b>	<b>633,33</b>	<b>633,33</b>	
Coef. Var.	<b>14,55%</b>					<b>7,90%</b>				<b>16,66%</b>	<b>13,00%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,47%</b>	
Superior (+30%)	10.043,41					9.812,86				8.093,43	<b>8.690,95</b>	<b>8.690,95</b>	<b>8.690,95</b>	
Inferior (-30%)	5.407,99					5.283,85				4.358,00	<b>4.679,74</b>	<b>4.679,74</b>	<b>4.679,74</b>	

Cálculo do unitário (médio) = 6.685,35  
 Intervalo de Confiança de 80% = 291,97  
 $t = (n-1) = 9$       1,383  
 Desvio Pad. (s) = 633,33  
 Fórmula =  $t \times s / (n-1)^{0,5}$

**Avaliação = 6.685,35**  
 Intervalo inferior = **6.393,38**  
 Intervalo superior = **6.977,31**  
 Amplitude = **8%**

**Grau de Precisão III**

Tabela de Probabilidade  
**Distribuição t (Student)**

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496