

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - SP**

Processo nº 0040300-71.2018.8.26.0002

ALEXANDRE CUNHA SANTANA, Engenheiro Civil, CREA/SP Nº 50629877-84, nomeado nos autos da ação em epígrafe, que o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AMALFITANA** ajuíza em face de **ALEXANDRE GONÇALVES MAZZINI E OUTRA**, que corre por este R. Juízo e Cartório vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

SUMÁRIO

1 PRELIMINARES	3
2 VISTORIA.....	3
2.1 LOCALIZAÇÃO	3
2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	4
2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AMALFITANA.....	5
2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	9
3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO.....	12
3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS.....	12
3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	13
3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES.....	13
3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	17
3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.	18
3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	19
3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	19
4 CONCLUSÃO	20
5 ENCERRAMENTO.....	21
APÊNDICES.....	22
APÊNDICE I – ELEMENTOS.....	22
APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO	23

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

1 PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista para venda do apartamento nº 12, com uma vaga de garagem, do Edifício Salerno, localizado no Condomínio Residencial Costa Amalfitana, situado Rua Nova do Tuparoquera, nº 365, Jardim Novo Santo Amaro, São Paulo/SP.

Para a avaliação do imóvel, o avaliando foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e restrições de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e outras.

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

2 VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28/04/2023 e foi acompanhada pelo Sr. Paulo Cezar Nascimento Barbosa, zelador do condomínio, e pelo Sr. Ronaldo José da Silva, atual morador do imóvel sub judice.

2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se no Condomínio Residencial Costa Amalfitana, atualmente localizado na Rua Nova do Tuparoquera, nº 365, Jardim Novo Santo Amaro, São Paulo/SP.

Figura 1: Localização do imóvel

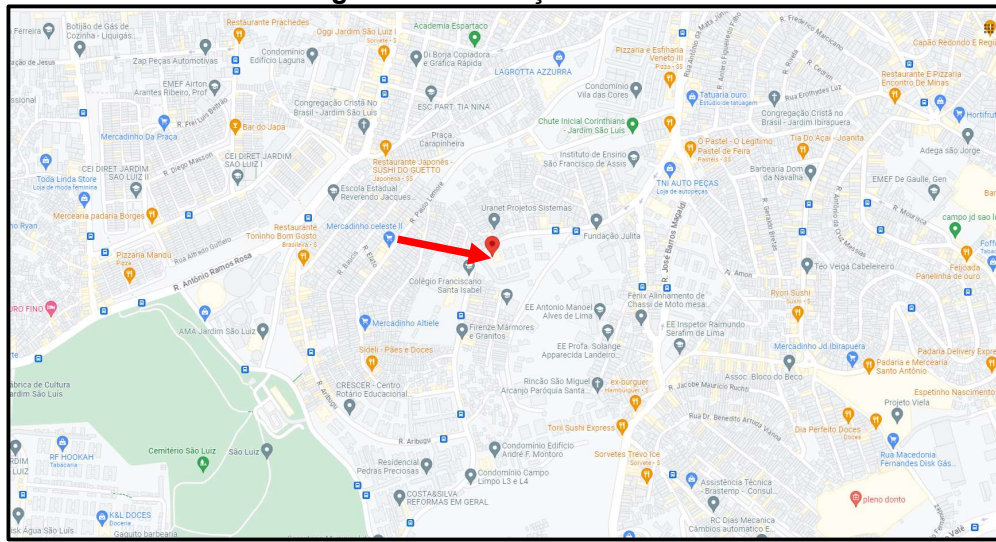
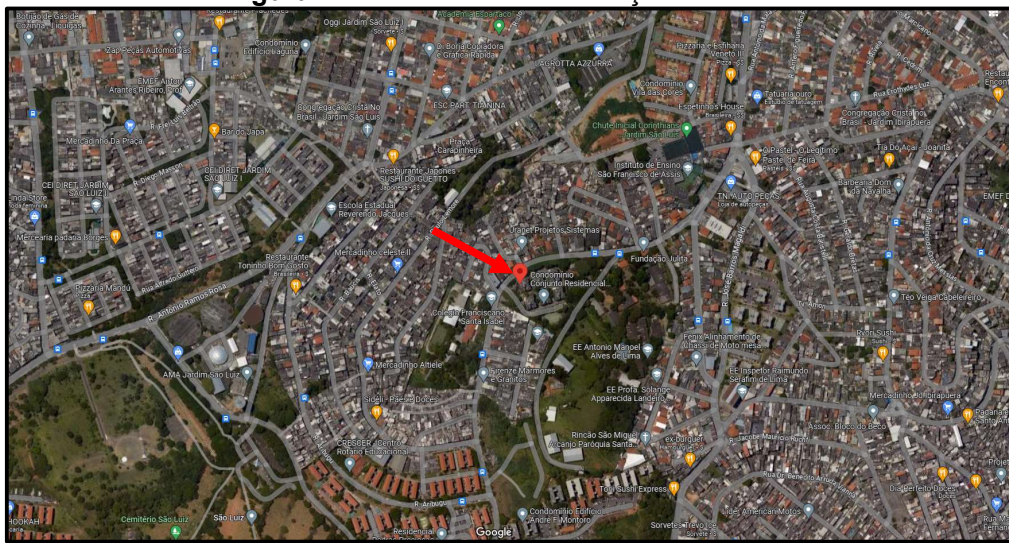


Figura 2: Vista aérea da localização do imóvel



2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região de classe média baixa onde se encontram, predominantemente, edifícios residenciais de padrão simples. A região apresenta característica residencial e comercial dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 1: Região que está localizada o imóvel avaliando



Foto 2: Região que está localizada o imóvel avaliando

2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AMALFITANA

O Condomínio Residencial Costa Amalfitana é composto por seis torres, formadas por pavimento térreo e 4 andares. Do 1º até o 4º andar do edifício estão localizados pavimentos tipos compostos por 2 apartamentos por andar. O

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

pavimento térreo é destinado à apartamentos, vagas de garagem, salão de festas, quadra de futebol e área de recreação infantil.



Foto 3: Condomínio Residencial Costa Amalfitana

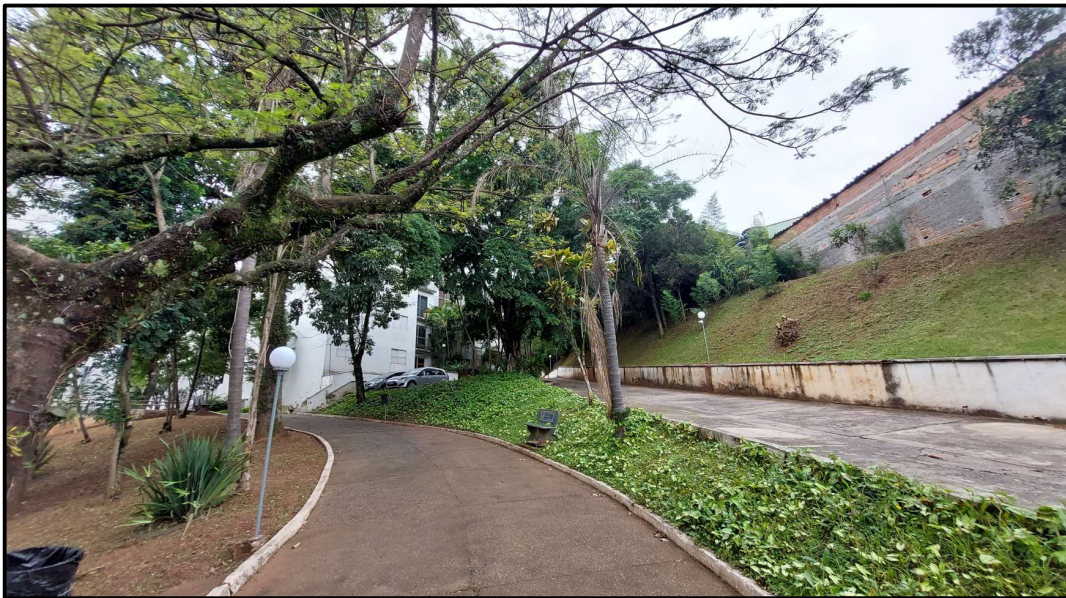


Foto 4: Condomínio Residencial Costa Amalfitana

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 5: Pavimento Térreo – Garagem



Foto 6: Pavimento Térreo – Area de recreação

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 7: Pavimento Térreo – Quadra de Futebol



Foto 8: Pavimento Térreo - Salão de festas

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel avaliando é composto pelo apartamento nº 12 e uma vaga de garagem no Condomínio Conjunto Residencial Costa Amalfitana. O imóvel está matriculado sob o número 242.312 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e possui as seguintes características:

Área útil = 70,89 m²

Área comum de divisão não proporcional = 10,00 m²;

Área comum de divisão proporcional = 73,138 m²

Área total = 154,028 m²

Fração ideal de terreno = 1,0911%

Figura 3: Matrícula do apartamento nº 12 e vaga de garagem

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo		
matrícula	ficha		
242.312	1	São Paulo, 5 de julho de 19 91.	
<p>IMÓVEL: -APARTAMENTO nº 12 localizado no primeiro andar do EDIFÍCIO SALERNO integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL COSTA AMALFITANA, situado à Avenida Maria Coelho Aguiar nº 2.022, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa de 70,89m², a área real comum de divisão não proporcional de 10,00m², correspondente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada ou no subsolo ou no andar térreo, mais a área real comum de divisão proporcional de 73,138m², perfazendo a área real total de 154,028m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,0911% no terreno do condomínio. Referido conjunto foi submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 9 feito na matrícula nº 201.206 deste Registro.</p> <p>Contribuintes:-165-365-0033-3 e 165-365-0034-1 em área maior.</p>			

O apartamento 12 está localizado no 1º andar do edifício e é composto por cozinha, área de serviço, três quartos, sala e dois banheiros. Atualmente o apartamento encontra-se no estado de conservação “e” (Necessitando de reparos simples), conforme critérios de classificação do estado de conservação do estudo Índices de Unidades Padronizadas - IBAPE/SP - 2019”.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 9: Apartamento 12 – acesso ao imóvel

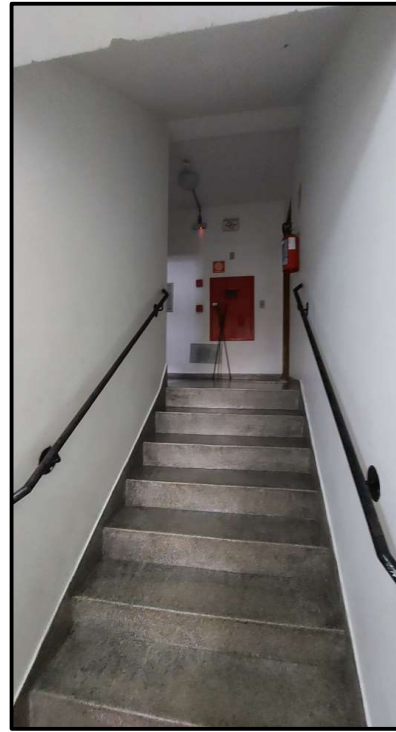


Foto 10: Apartamento 12 – Escada de acesso ao imóvel



Foto 11: Apartamento 12 – Hall de acesso ao imóvel

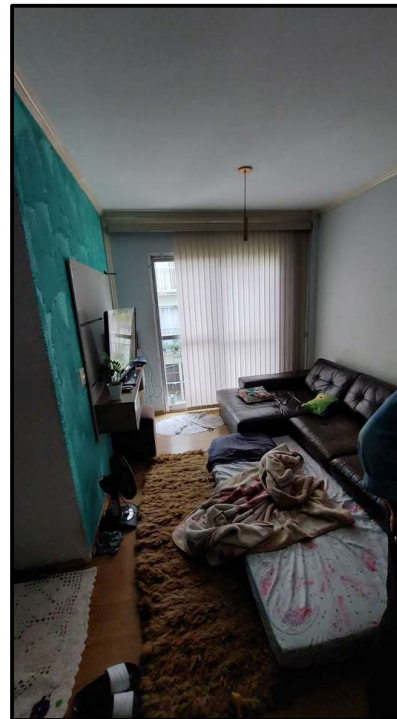


Foto 12: Apartamento 12 – Sala

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 13: Apartamento 12 – Cozinha



Foto 14: Apartamento 12 – Quarto



Foto 15: Apartamento 12 – Banheiro



Foto 16: Apartamento 12 – Área de Serviço

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

A vaga de garagem é uma vaga determinada na garagem do condomínio, descoberta e localizada no térreo do edifício.



Foto 17: Pavimento Térreo – Garagem

3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO

3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS

Para determinar os valores de mercado para venda do imóvel avaliando, situado no Condomínio Conjunto Residencial Costa Amalfitana., este signatário utilizou as definições, determinações e orientações das normas ABNT NBR 14653-1:2019, ABNT NBR 14653-2:2011, “Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/2011” e o estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”.

Conforme item 8.5 da norma para avaliações de imóveis urbanos IBAPE: 2011, a escolha da metodologia a ser aplicada em uma avaliação deve ser “Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado”.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

A avaliação do valor de mercado de um imóvel é feita preferencialmente por comparação direta, conforme observado no item 8.1.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011:

“8.1 Procedimentos gerais

8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

(Fonte: Norma ABNT NBR 14.653-2:2011)

Em pesquisa de mercado na região, este signatário obteve 5 elementos com características próximas às do imóvel avaliando. Seguindo as recomendações normativas, este signatário optou pela utilização do método comparativo direto por tratamento por fatores para a avaliação do imóvel. Os elementos comparativos estão indicados no Apêndice I deste laudo.

3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO

A utilização do método comparativo direto com tratamento por fatores consiste na utilização de fatores que valorizam ou desvalorizam os elementos obtidos por pesquisa de mercado, em função de suas características, em comparação com as características de um imóvel paradigma. Através desta homogeneização de valores é possível comparar os valores e determinar o valor de mercado para a venda do imóvel avaliando.

3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES

Para esta avaliação foram estudadas as seguintes variáveis:

- Fator Oferta;
- Fator Padrão Construtivo;
- Fator Obsolescência;

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Fator Oferta (Fo)

A norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP:2011 prevê a utilização do fator oferta de 0,9 para ajuste dos valores dos elementos da pesquisa de mercado:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).”

Fonte: Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos:2011, item 10.1

Fator Oferta = 0,9

Fator Padrão Construtivo

O Fator Padrão Construtivo pode ser obtido através da tabela dos coeficientes do estudo “Índices de unidades padronizadas”, publicado pelo IBAPE/SP em 2019:

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 4: Coeficientes de padrão construtivo do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
			Com elevador	6,144	6,827	7,089
1.1.5- Padrão Fino		7,090	7,410	7,983		
1.1.6- Padrão Luxo		7,984	8,683	9,551		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
			Com elevador	5,768	6,371	7,072
2.1.5- Padrão Fino		7,073	7,929	8,722		
2.1.6- Padrão Luxo		9,935	10,376	-		

Fator Obsolescência

O Fator Obsolescência pode ser calculado conforme fórmula a seguir:

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

Onde,

Fob = Fator de obsolescência, de acordo com o estado de conservação e idade estimada do imóvel:

R = Valor Residual (Tabela 1 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”).

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

K = Coeficiente de Ross/Heideck, (Tabela 2 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”), entrando na tabela com os valores de Ec e da %V:

Ec = Estado de conservação (Quadro “A” do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”).

% V = idade em % da vida referencial

% V = idade estimada ÷ vida útil

Figura 5: Tabela 2 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/05/2023 às 14:53, sob o número WSTA23703758767. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040300-71.2018.8.26.0002 e código lwrCm109.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO 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%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA

Para determinação das características do imóvel paradigma foram adotadas as características do imóvel avaliando descritas a seguir:

Fator Padrão construtivo do imóvel avaliando (Fc):

$$F_c = 3,533$$

Fator Obsolescência do imóvel avaliando (Fob):

$$F_{ob} = R + K \times (1-R)$$

$$F_{ob} = 0,20 + 0,4785 \times (1-0,20)$$

$$F_{ob} = 0,583$$

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Fob = Fator de obsolescência, de acordo com o estado de conservação e idade estimada do imóvel

Dados:

Idade estimada (Ie) = 35 anos

Idade Referencial (Ir) = 60 anos

Idade em % da vida referencial (I%) = 53%

Estado de Conservação (Ec) = "e"

Coefficiente de Ross/Heideck (K) = 0,4785

Valor Residual (R) = 20%

3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.

Os cálculos de homogeneização das amostras e saneamento amostral estão indicados no apêndice II deste laudo.

Os valores unitários dos elementos comparativos foram homogeneizados através da utilização dos fatores calculados para cada elemento e foram calculados através da expressão a seguir:

$$Vu = Vo \times Fo \times \{1 + [(Fc-1) + (Fob - 1)]\}$$

Onde,

Vu= Valor Básico unitário do elemento (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

Fo = Fator Oferta;

Fc = Fator Padrão Construtivo;

Fob = Fator de obsolescência.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Em seguida à homogeneização de todos os elementos com os fatores validados, foi realizado o saneamento da amostra, com a exclusão dos elementos até que todos estivessem dentro do intervalo admissível (+/- 30% em torno da última média). Através do saneamento amostral foi concluído que todos os elementos se encontram no intervalo admissível e, conforme orientação normativa, todos os elementos amostrais foram utilizados nos cálculos.

3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Com o saneamento da amostra realizado, foi calculada a média dos valores unitários homogeneizados e obtido o valor unitário para venda de um apartamento padrão com as características do imóvel paradigma:

$$Vup = Mvuhe$$

$$Vup \text{ (maio/2023)} = R\$ 3.790,31 \text{ (maio/2023)}$$

Onde:

Vup = Valor Unitário do Paradigma

Mvuhe = Média aritmética dos valores unitários homogeneizados dos elementos da pesquisa.

3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor de mercado para a venda do apartamento 12 pode ser obtido através da expressão:

$$Va = Vup \times Acc$$

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Va = 3.790,31 x 70,89

Va = R\$ 268.695,25

Valor de mercado para venda do Imóvel = R\$269.000,00 (duzentos e sessenta e nove mil reais)

Data base: maio/2023

Onde,

Va = Valor de mercado do Imóvel Avaliando (R\$);

Vup = Valor Unitário do Imóvel Paradigma (R\$/m²);

4 CONCLUSÃO

Valor de mercado para venda do imóvel sub judice (maio/2023):

DESCRIÇÃO	VALOR	
Imóvel Avaliando: Apartamento nº 12, com uma vaga de garagem, localizado no Edifício Salerno do Condomínio Residencial Costa Amalfitana (Matrícula 242.312 11º CRI da Capital)	R\$ 269.000,00	Duzentos e sessenta e nove mil reais

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

5 ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico consta de 23 (vinte e três) páginas. Consta dois Apêndices com amostras e cálculos.






São Paulo, 11 de maio de 2023.

Eng. Alexandre Cunha Santana

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

APÊNDICES

APÊNDICE I – ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	Endereço: Rua Nova do Tuparoquera nº 365 Fonte: ImoveisH (11) 99459-5385		5	Endereço: Rua Nova do Tuparoquera nº 365 Fonte: ImoveisH (11) 99459-5385	
2	Endereço: Rua Nova do Tuparoquera nº 365 Fonte: ImoveisH (11) 99459-5385				
3	Endereço: Rua Nova do Tuparoquera nº 365 Fonte: ImoveisH (11) 99459-5385				
4	Endereço: Rua Nova do Tuparoquera nº 365 Fonte: ImoveisH (11) 99459-5385				

Elemento	PESQUISA			FATOR OFERTA	PADRÃO CONSTRUTIVO	IDADE ESTIMADA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
	Valor (R\$)	Área Útil (m²)	qu (R\$/m²)				
Imóvel Avaliando	-	70,89	-	-	Padrão Construtivo Simples (médio)	32	e
Elemento amostral 1	295.000,00	70,00	4.214,29	0,90	Padrão Construtivo Simples (médio)	32	e
Elemento amostral 2	245.000,00	54,00	4.537,04	0,90	Padrão Construtivo Simples (médio)	32	e
Elemento amostral 3	300.000,00	75,00	4.000,00	0,90	Padrão Construtivo Simples (médio)	32	e
Elemento amostral 4	285.000,00	64,00	4.453,13	0,90	Padrão Construtivo Simples (médio)	32	d
Elemento amostral 5	251.000,00	60,00	4.183,33	0,90	Padrão Construtivo Simples (médio)	32	e

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

APÊNDICE II - HOMOGENEIZAÇÃO

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO																			
Elemento	FATOR OFERTA			FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO			FATOR DEPRECIACÃO			RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS FATORES									
	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Dif (R\$) Padrão Constr	Fator Padrão Constr	Unitário Homog Padrão Construt	Fob	Fator Deprec	Dif (R\$) Deprec	Unitário Homog pela Deprec	Unitário só com Fator Oferta	Pad Constr + Deprac para a média	coef geral homog. Para a média Saneada							
AVALIANDO	-	-	-	-	-	0,5883	-	-	-	-	-	-							
1	4.214,29	0,9	3.792,86	3.533	1,00	0	3.792,86	0,00	3.792,86	3.792,86	3.792,86	1,00							
2	4.537,04	0,9	4.083,33	3.533	1,00	0	4.083,33	0,00	4.083,33	4.083,33	4.083,33	1,00							
3	4.000,00	0,9	3.600,00	3.533	1,00	0	3.600,00	0,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	1,00							
4	4.453,13	0,9	4.007,81	3.533	1,00	0	4.007,81	-297,44	3.710,37	4.007,81	3.710,37	0,93							
5	4.383,33	0,9	3.765,00	3.533	1,00	0	3.765,00	0,00	3.765,00	3.765,00	3.765,00	1,00							
Média	4.277,56		3.849,80				3.849,80		3.790,31	3.849,80	3.790,31								
Desvio padrão	216,84		195,15				195,15		179,66	195,15	179,66								
Coef. Var.	5,07%		5,07%				5,07%		4,74%	5,07%	4,74%								
Superior (+30%)	5.560,82		5.004,74				5.004,74		4.927,41	Superior (+30%)	4.927,41								
Inferior (-30%)	2.994,29		2.694,86				2.694,86		2.653,22	Inferior (-30%)	2.653,22								
<table border="1"> <tr> <td>Avaliando</td> <td>Área (m²)</td> <td>Valor Unit. (R\$/m²)</td> <td>Valor do Imóvel (R\$)</td> </tr> <tr> <td>Rua Nova do Tupatiquerã nº 365</td> <td>70,89</td> <td>3.790,31</td> <td>268.695,25</td> </tr> </table>												Avaliando	Área (m²)	Valor Unit. (R\$/m²)	Valor do Imóvel (R\$)	Rua Nova do Tupatiquerã nº 365	70,89	3.790,31	268.695,25
Avaliando	Área (m²)	Valor Unit. (R\$/m²)	Valor do Imóvel (R\$)																
Rua Nova do Tupatiquerã nº 365	70,89	3.790,31	268.695,25																
<p>Cálculo do unitário (médio) = 3.790,31</p> <p>Intervalo de Confiância de 80% = 115,70</p> <p>Quantidade de Avaliandos (n) = 5</p> <p>n-1 = 4</p> <p>t(n-1, α/2) = 1,440</p> <p>Fórmula = $t \times s / \sqrt{n-1} = 179,66$</p> <p>Avaliação (R\$/m²) = 3.790,31</p> <p>Intervalo inferior = 3.674,61</p> <p>Intervalo superior = 3.906,01</p> <p>Amplitude = 3,05%</p>																			
<table border="1"> <tr> <td>Grau de Precisão</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Grau de Fundamentação</td> <td>II</td> </tr> </table>												Grau de Precisão	III	Grau de Fundamentação	II				
Grau de Precisão	III																		
Grau de Fundamentação	II																		