

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL
FÓRUM CENTRAL**

Processo nº 1017129-07.2014.8.26.0100

Exeqte BANCO RENDIMENTO S/A
Exectdo PORTES IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA
Interesda BANCO CITIBANK S/A
TerIntCer ITAÚ UNIBANCO S.A

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos na 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 dos seguintes imóveis:

- **Imóvel I** - Apartamento 31, Edifício Papillon, Rua Viradouro, nº 97, Itaim Bibi, São Paulo/SP;
- **Imóvel II** - Lote 7, Quadra L, Loteamento Colina Nova Boituva, Rua José Haddad, nº 315, Porto Feliz/SP; e
- **Imóvel III** - Rua 536 e Rua 601, Lote 5, Quadra KE, Gleba II, Loteamento Thermas de Santa Barbara, Estância de Águas de Santa Barbara/SP.

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 I

O imóvel localizado na **Rua Viradouro, nº 97, Ap. 31, Edifício Papillon**, possui as seguintes características:

Área privativa = 90,62 m²

Área comum = 20,72 m²

Área comum de lazer e paisagismo = 12,50 m²

Vagas nº 17 e 18

Área total = 123,84 m²

Fração ideal no terreno = 1,3706%

Contribuinte: 016.097.0022-8/0021-1/0020-1/0018-8 (área maior)

Matrícula nº 62.160, 62.161 e 62.162 do 4º CRI de São Paulo

Figura 1: Localização do Imóvel

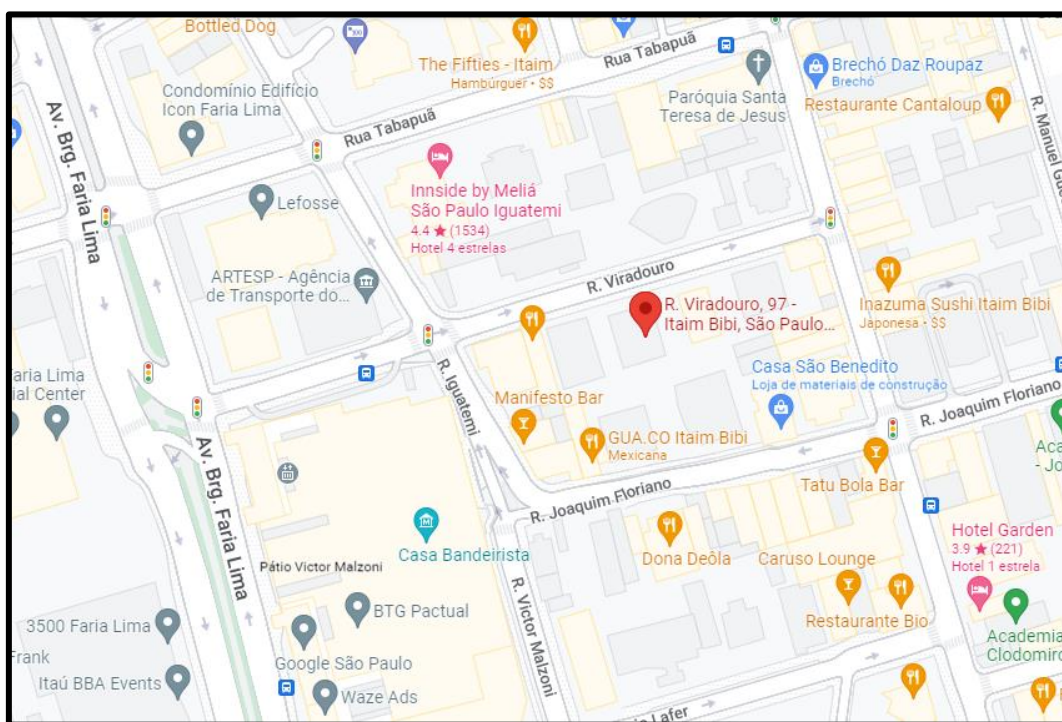


Figura 2: Vista Aérea do Imóvel

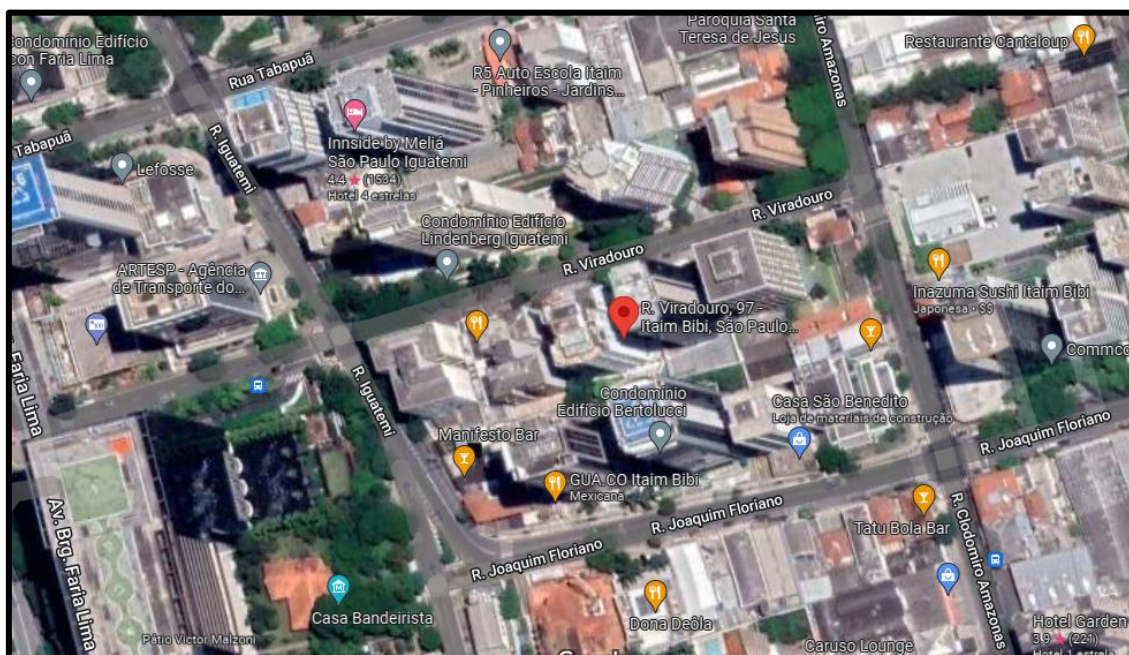


Figura 3: Matrículas nº 62.160, 62.161 e 62.162 do 4º CRI de São Paulo
(fls. 1.129 a 1.186)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	folha	São Paulo, 22 de outubro de 1982	
62.160	01		
IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 31, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO PAPILLON, sito à Rua Viradouro, nº 97, no 28º Sub-distrito - Jardim Paulista, contendo a área privativa de 90,62m²., área comum do edifício de 20,72m²., área comum de lazer e paisagismo de 12,50m²., encerrando a área total de 123,84m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 16,9126m². ou 1,3706%.- CONTRIBUINTES:- 016.097.0022-8/0021-1/0020-1/0018-8 (maior área).- PROPRIETÁRIA:- STC - SOCIEDADE TÉCNICA DE CONSTRUÇÕES S/A., com sede nesta Capital, no Largo São Bento, nº 64 - 14º andar, sala 141, CGC. nº 60.437.712/0001-02.- REGISTROS ANTERIORES:- R.01 nas Mat. nºs. 20.047, 20.048, 20.049 e 20.050, deste Registro. (Mat. nº 42.752).-			

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula 62.162	folha 01	São Paulo, 22 de outubro de 1982	
IMÓVEL:- UMA VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA, designada sob nº 18 apenas para efeito de disponibilidade, localizada no 1º sub-solo do EDIFÍCIO PAPILLON, sito à Rua Viradouro, nº 97, no 28ª Sub-distrito - Jardim Paulista, possuindo a área útil e total de 23,49ms2., correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 3,2075ms2. ou 0,2598%.- CONTRIBUINTES:- 016.097.0022-8/0021-1/0020-1/0018-8 (maior área).- PROPRIETÁRIA:- STC - SOCIEDADE TÉCNICA DE CONSTRUÇÕES S/A., com sede nesta Capital, no Largo São Bento, nº 64 - 14ª andar, sala 141, CGC. nº 60.437.712/0001-02.- REGISTROS ANTERIORES:- R.01 nas Mat. nºs. 20.047, 20.048, 20.049 e 20.050, deste Registro. (Mat. nº 42.752).-			
Waldyr Waldyr - Oficial Maior			

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula 62.161	folha 01	São Paulo, 22 de outubro de 1982	
IMÓVEL:- UMA VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA, designada sob nº 17 apenas para efeito de disponibilidade, localizada no 1º sub-solo do EDIFÍCIO PAPILLON, sito à Rua Viradouro, nº 97, no 28ª Sub-distrito - Jardim Paulista, possuindo a área útil e total de 23,49ms2., correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 3,2075ms2. ou 0,2598%.- CONTRIBUINTES:- 016.097.0022-8/0021-1/0020-1/0018-8. (maior área).- PROPRIETÁRIA:- STC - SOCIEDADE TÉCNICA DE CONSTRUÇÕES S/A., com sede nesta Capital, no Largo São Bento, nº 64 - 14ª andar, sala 141, CGC. nº 60.437.712/0001-02.- REGISTROS ANTERIORES:- R.01 nas Mat. nºs. 20.047, 20.048, 20.049 e 20.050, deste Registro. (Mat. nº 42.752).-			
Waldyr Waldyr - Oficial Maior			

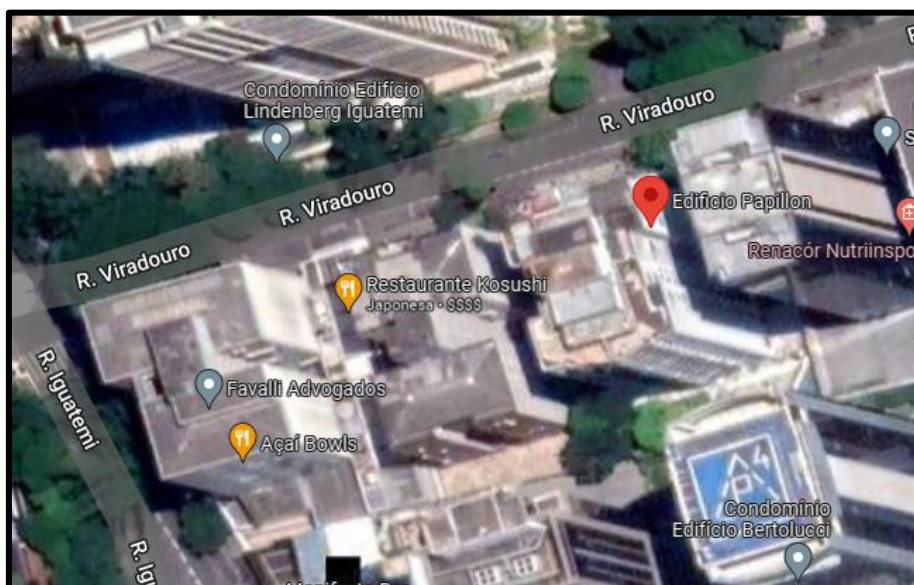
Figura 4: Vista 3D do condomínio**Foto 1:** Edifício Papillon



Foto 2: Rua Viradouro



Foto 3: Rua Viradouro

2.1 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.

2.2 Vistoria

A vistoria foi agendada para o dia 03/03/2022, e foi acompanhada pela Dra. Debora, advogada do autor.

Ao chegar no local fomos recebidos pela Sra. Helena, filha do proprietário da empresa Portes Implantação e Exportação LTDA, que nos informou que reside no local com a sua mãe e que não estava ciente da vistoria, motivo pelo qual não permitiu nossa entrada. De acordo com a Sra. Helena, sua mãe estava em pós cirúrgico e acessar o interior do imóvel seria perigoso para a sua saúde. Sendo assim a vistoria não foi realizada no interior do apartamento nº 31 e em nenhuma dependência comum do Edifício Papillon.

Segundo a Sra. Helena, a área de lazer é formada por salão de festa, piscina e parquinho.



Foto 4: Edifício Papillon



Foto 5: Torre única

As fotos a seguir foram retiradas do site:
<https://www.casamineira.com.br/condominio/papillon rua-viradouro 97 itaim-bibi sao-paulo sp>



Foto 6: Parquinho



Foto 7: Área comum



Foto 8: Área comum

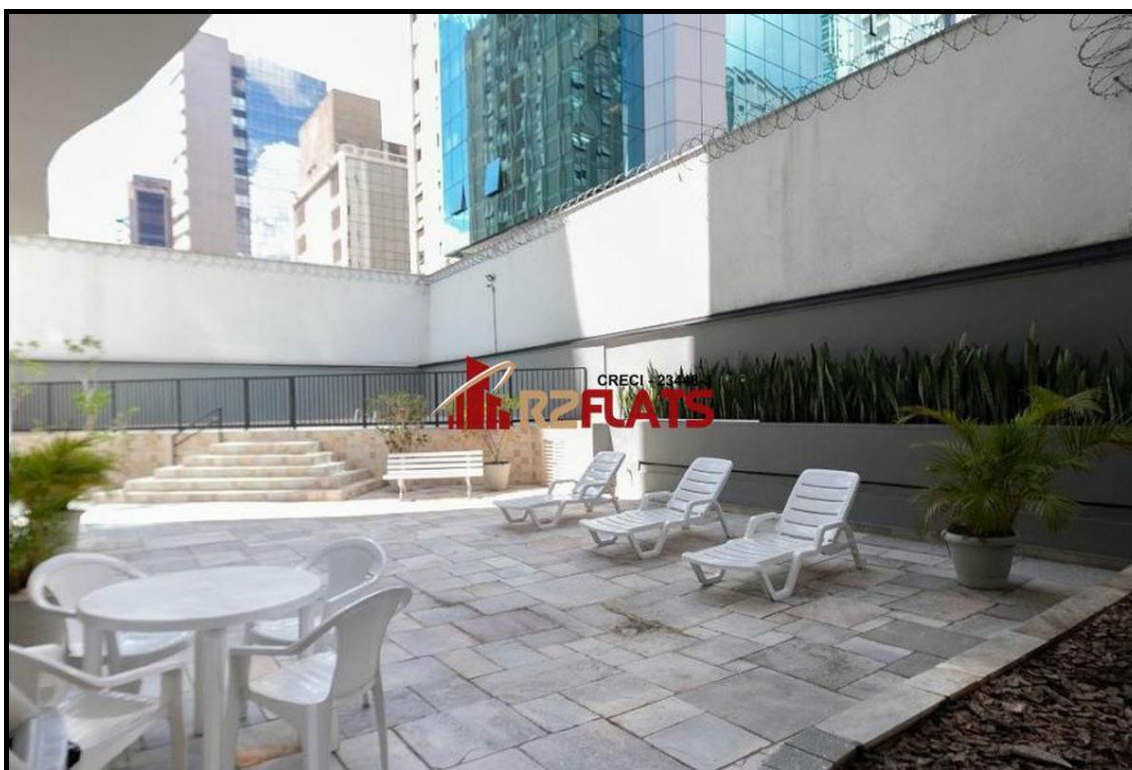


Foto 9: Área comum



Foto 10: Piscina

2.3 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

2.3.1 Formulário

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

$$\text{Valor do imóvel} = V = A_u \times q \times F_{ob} \times I_c$$

Onde,

A_u = área útil em m²

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.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{40}{60} = 66\%$$

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	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
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		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	-

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%	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
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

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

$$Fob = 0,20 + 0,4156 \times (1 - 0,20) = 0,5324$$

2.3.3 Valor do Imóvel (V)

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

$$V = Au \times q$$

- Valor Apartamento 31

$$V = Au \times q$$

$$V = 90,62 \text{ m}^2 \times \text{R\$}10.723,84/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$}971.794,38 \text{ (abril/2022)}$$

O valor encontrado para o imóvel avaliando é **R\$972.000,00 (abril/2022) - novecentos e setenta e dois mil reais.**

$$V = \text{R\$}972.000,00 \text{ (abril/2022)}$$

3. IMÓVEL II

O imóvel objeto da vistoria situa-se em zona urbana, **Rua José Haddad, nº 315, Condomínio Colina Nova Boituva, Boituva**, possui as seguintes características:

$$\text{Área terreno} = 1052,53 \text{ m}^2$$

Área Construída = 348,83 m² (IPTU)

Testada = 19,60 m

Fundos = 10,00 m

Lateral direita = 37,81 m

Lateral esquerda = 41,10 m

Figura 5: Localização do imóvel

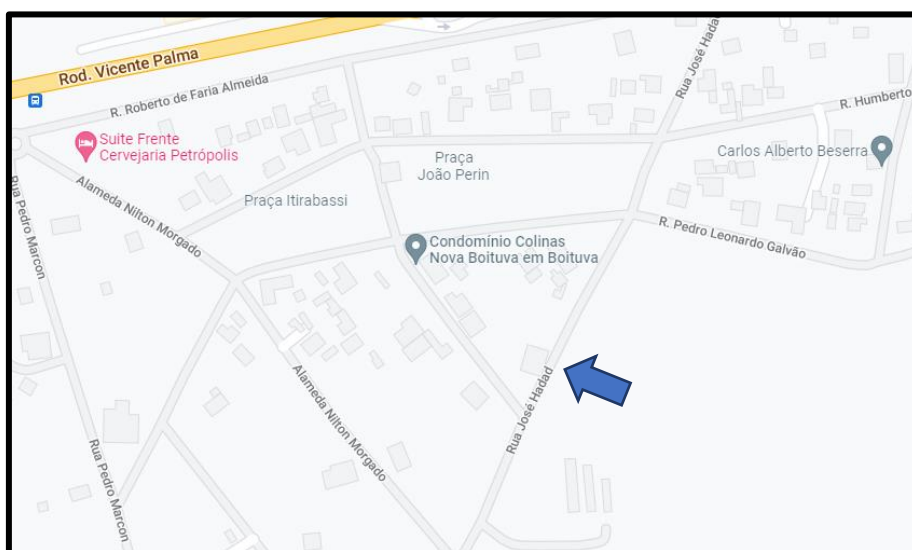


Figura 6: Vista aérea do imóvel

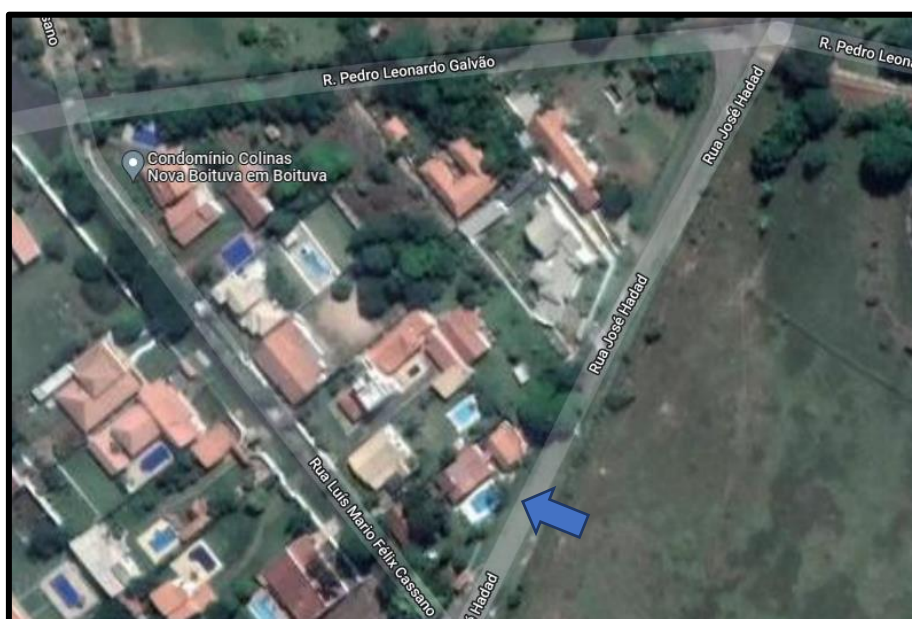
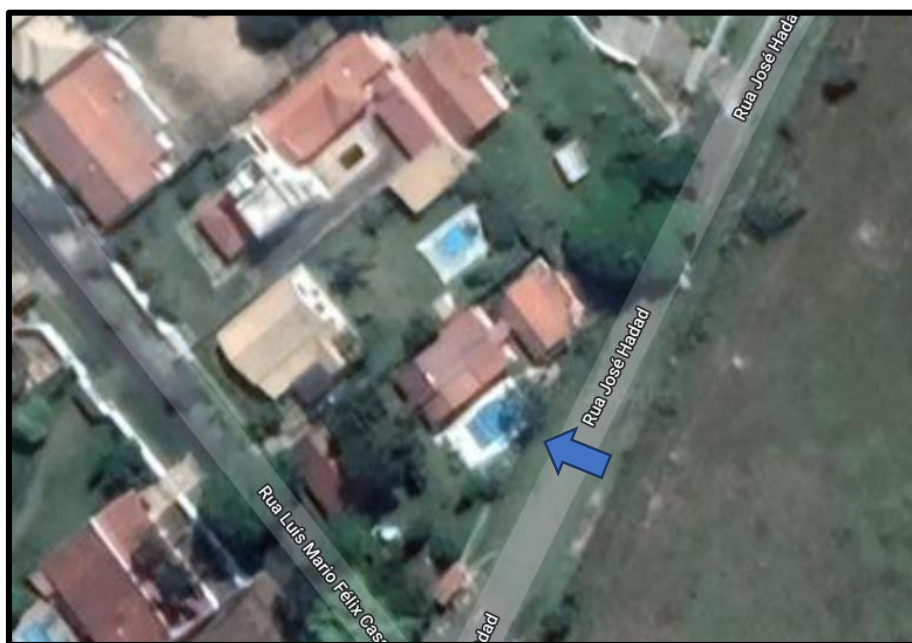


Figura 7: Vista 3D do imóvel**Figura 8:** Matrícula nº 18.902 do CRI de Porto Feliz (fls. 934 a 937)

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS		Ficha nº 1 fls. 934
PORTO FELIZ — ESTADO DE SÃO PAULO		
REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	
MATRICULA N.º 18.902	DATA 17 de julho de 1987.	
IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO sob nº 7 da quadra "L" do loteamento denominado "COLINA NOVA BOITUVA", na cidade de Boituva, comarca de Porto Feliz, com a área de 1.052,35 m ² ., dentro das seguintes medidas/ e confrontações:- mede 19,60 metros em reta e mais 18,21 metros em curvatura de frente para a rua Luiz Mário Félix Cassano, lado par; do lado direito de quem da rua vê o terreno, mede da frente aos fundos, / 41,10 metros com a rua José Hada, lado ímpar, com a qual faz esquina/ e também tem acesso; do lado esquerdo, mede da frente aos fundos, 50,00 metros com o lote nº 6; e nos fundos mede 10,00 metros com o lote nº 10, na quadra completada pela rua Pedro Leonardo Galvão.		
Contribuinte nº 06266.		

o, protocolado em 29/04/2021 às 18:34, sob o número WJM2140677768-07.2014.8.26.0100 e código AD34B2D.

Figura 9: Dados cadastrais da Prefeitura

CADASTRO 1002786 INSCRIÇÃO CADASTRAL 44121.63.76.0299.00.00		MUNICÍPIO DE BOITUVA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO		CADASTRO 1002786 INSCRIÇÃO CADASTRAL 44121.63.76.0299.00.00
EMISSÃO EM 04/03/2022		CONTRIBUINTE E ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA HMG LTDA R. JOSE HADAD, 315 COL NOVA BOITUVA 18557-812 BOITUVA - SP		2ª VIA P.M. BOITUVA IPTU
EXERCÍCIO 2022	TOTAL PARCELAS 11	ENDEREÇO DO IMÓVEL R. JOSE HADAD, 315		Declaro ter recebido o carnê a que se refere este comprovante ____/____/____ Data
PRIMEIRO VENCIMENTO		Bairro: 12 - COL NOVA BOITUVA CEP: 18557-812 - BOITUVA		Assinatura
ÚLTIMO VENCIMENTO		Zona: 6 Quadra: L Lote: 07		
ÁREA TERRENO (m²) 1052,53		ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 348,83	TESTADA PRINCIPAL (m) 19,60	
VALOR VENAL TERRENO (R\$) 45.443,58		VALOR VENAL CONSTRUÇÃO (R\$) 244.818,46	VALOR VENAL TOTAL (R\$) 290.262,04	

3.1 VISTORIA

A vistoria foi agendada para o dia 04/03/2022, e foi acompanhada pela Dra. Debora, advogada do autor. Ao chegar no local não havia ninguém para nos receber, mas indicava estar recebendo constantes manutenções.

O imóvel foi encontrado em um aplicativo de aluguel de casas para temporadas, Airbnb.

A área comum do condomínio Colina Nova Boituva é composta por: Campos de futebol, brinquedoteca e parquinho.



Foto 11: Campos de Futebol



Foto 12: Parquinho



Foto 13: Brinquedoteca



Foto 14: Imóvel avaliando - Rua José Haddad, nº 315



Foto 15: Imóvel avaliando



Foto 16: Benfeitorias



Foto 17: Jardim



Foto 18: Jardim



Foto 19: Benfeitoria principal



Foto 20: Benfeitorias



Foto 21: Piscina



Foto 22: Benfeitoria

As fotos a seguir foram retiradas do site:
<https://abnb.me/J0dRVEP68ob>



Foto 23: Sala de estar



Foto 24: Área social



Foto 25: Área social



Foto 26: Banheiro



Foto 27: Sala de estar



Foto 28: Cozinha



Foto 29: Cozinha

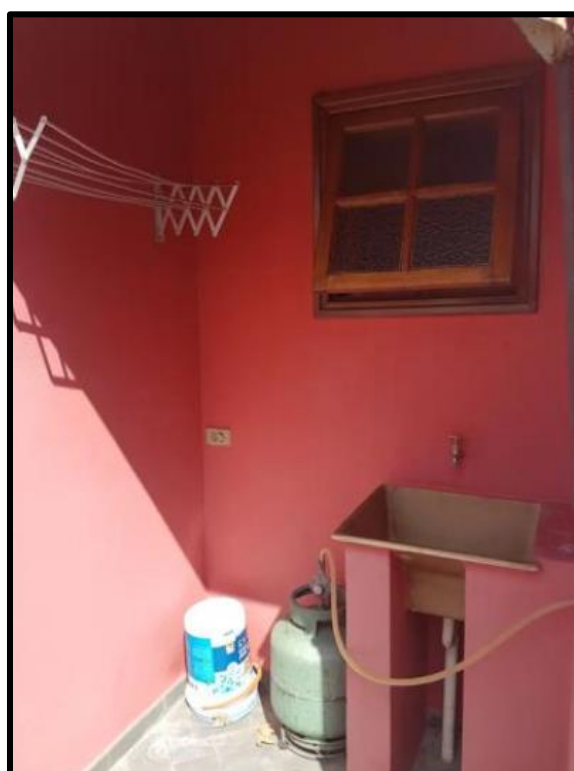


Foto 30: Área de serviço



Foto 31: Acesso ao mezanino



Foto 32: Mezanino



Foto 33: Banheiro



Foto 34: Quarto



Foto 35: Quarto



Foto 36: Quarto



Foto 37: Roupeiro

3.2 REGIÃO

Trata-se de uma região classe média, onde se encontram casas e chácaras. A região apresenta característica residencial, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

3.3 AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método evolutivo, 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

Ft = de acordo com a testada do imóvel

Fp = de acordo com a profundidade do imóvel

FT = de acordo com a topografia 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

Fs = de acordo com consistência do solo

3.3.1 Formulário

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

$$\text{Valor do imóvel} = V_t + V_b$$

Onde,

Vb = valor das benfeitorias em R\$

Vt = valor do terreno em R\$

$$V_t = A_t \times (F_t + F_p + F_T + F_s + q)$$

Onde,

A_t = área do terreno em m²

q = valor unitário em R\$/m²

ZONA	Fatores de Ajustes							Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	coef. de área	Área de referência do lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	observações gerais	
	Referências			coeficiente do lote Frente	coeficiente do lote Profundidade	C _e						C _a
	Frente de referência F _r	Profundidade mínima P _{mi}	Profundidade máxima P _{ma}									
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	o se aplica	o se aplica	o se aplica	o se aplica item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	o se aplica	dentro do intervalo	250	200 - 500		
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	o se aplica	dentro do intervalo	600	400 - 1000		
Grupo II: Zonas de ocupação vertical (incorporações)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		1,10	o se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. – Para este grupo, o intervalo a partir de 800 m² até um limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			1,10		1500	300 - 2.500		
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			1,05		2500	200- 4.000		

- Fator testada

$$F_t = (F_p/F_r)^{0,20}$$

Onde,

F_t = fator testada

F_r = Frente de referência = 15 m

F_p = frente projetada

- Fator profundidade

$$a) \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

$$F_p = (P_e/P_{mi})^{0,5}$$

Onde,

F_p = fator profundidade

P_{mi} = profundidade mínima = 30 m

P_e = profundidade equivalente

$$b) P_{ma} \leq P_e \leq 3 P_{ma}$$

$$F_p = (P_{ma}/P_e) + \{ [1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^{0,5} \}$$

Onde,

F_p = fator profundidade

P_{ma} = profundidade máxima = 60 m

P_e = profundidade equivalente

Fator topografia

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Fator consistência do solo

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

$$V_b = A_c \times F_{ob} \times IC \times R8-N$$

Onde,

A = área construída em m²

R8-N = R\$ 1.763,06/m² (fevereiro/2022)



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

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{35}{70} = 50\%$$

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



Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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%	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
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

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

$$Fob = 0,20 + 0,6093 \times (1 - 0,20) = 0,6874$$

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

3.3.2 Valor do Imóvel (V)

- Valor do terreno**

$$Vt = At \times q$$

$$Vt = 1.052,53 \text{ m}^2 \times R\$204,01/\text{m}^2$$

$$Vt = R\$214.726,64 \text{ (abril/2022)}$$

- Valor da construção**

$$Vc = Ac \times IC \times Fob \times R8-N$$

$$Vc = 348,83 \text{ m}^2 \times 0,60 \times 2,355 \times 0,6874 \times R\$ 1.763,06/\text{m}^2$$

$$Vc = R\$597.355,15 \text{ (abril/2022)}$$

- **Valor de venda do imóvel**

$$V_{\text{venda}} = V_t + V_c$$

$$V_{\text{venda}} = R\$214.726,64 + R\$597.355,15$$

$$V_{\text{venda}} = R\$812.081,79 \text{ (abril/2022)}$$

O valor de venda do imóvel obtido é **R\$812.000,00 (abril/2022) - oitocentos e doze mil reais.**

$$V = R\$812.000,00 \text{ (abril/2022)}$$

4. IMÓVEL III

O imóvel objeto da vistoria situa-se em zona urbana, **Rua 536 e Rua 601, Lote 5, Quadra KE, Loteamento Thermas de Santa Barbara, Gleba II, Estância de Água de Santa Bárbara/SP**, possui as seguintes características:

$$\text{Área terreno} = 690,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Testada} = 15,00 \text{ m}$$

$$\text{Fundos} = 15,00 \text{ m}$$

$$\text{Lateral direita} = 46,00 \text{ m}$$

$$\text{Lateral esquerda} = 46,00 \text{ m}$$

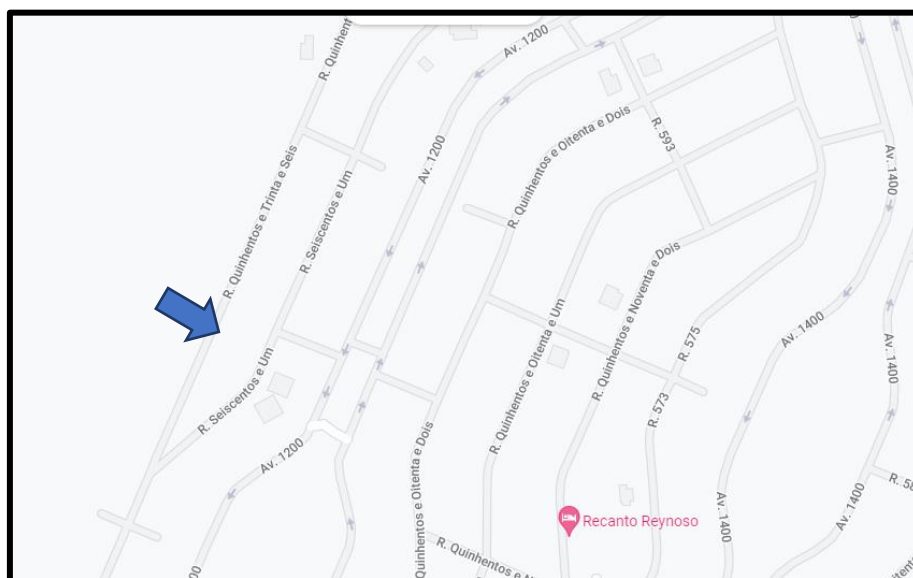
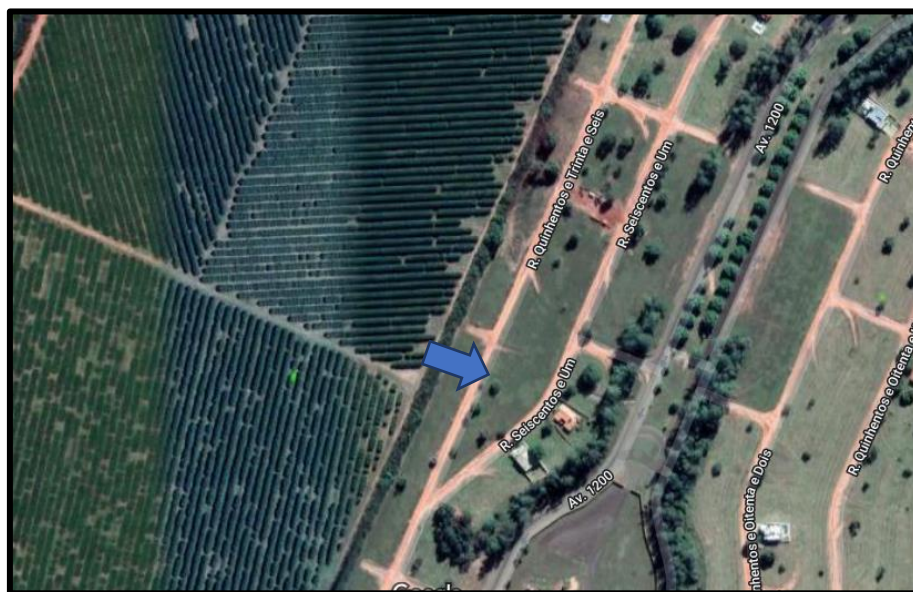
Figura 10: Localização do imóvel**Figura 11:** Vista aérea do imóvel

Figura 12: Maquete do condomínio



Figura 13: Matrícula nº 11.693 do CRI de Cerqueira César - E.S.P (fls. 938 a 941)

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - E.S.P.	
Matrícula 11.693	Ficha 01	C. César,	30 de Dezembro de 2004
IMÓVEL:- Um lote de terreno sob nº 05 (cinco) da quadra KE, do loteamento denominado THERMAS DE SANTA BARBARA GLEBA II, situado na zona urbano do município da Estancia de Águas de Santa Barbara, Estado de São Paulo, de Forma Retangular , com a área de 690,00metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações:- Frente 15,00metros com a Rua 536; fundos 15,00metros com a Rua 601, esquerda 46,00metros com o lote 04, direita 46,00metros com o lote 06. CONTRIBUINTE:- Devidamente cadastrado pela Prefeitura Municipal da Estancia de Águas de Santa Barbara sob numero 01.07.265.0145.001. PROPRIETARIO:- MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede na cidade de São Paulo – Capital a Rua Padre João Manuel nº 755 5º e 6º andar – Cerqueira César, inscrita no CNPJ/MF nº 47.686.555/0001-00. TÍTULO AQUITIVO:- Devidamente registrado e matriculado sob numero 03 da matricula 7175 em data de 09 de Novembro de 1992, neste Ofício do Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Eu Joel Antunes Marcusso			

de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2021 às 18:34 , sob o número WJM12107, informe o processo 1017129-07.2014.8.26.0100 e código AD34B30.

4.1 VISTORIA

A vistoria foi agendada para o dia 11/03/2022, e foi acompanhada pela Dra. Debora, advogada do autor. Ao chegar no condomínio fomos avisando na portaria que não havia benfeitorias realizadas no local. O acesso foi permitido, sendo vistoriado o terreno e as áreas comuns do condomínio Thermas de Santa Barbara.

O Condomínio Thermas de Santa Barbara é composto por mais de 13.000 lotes. A área comum é composta por: Clubes, restaurantes, supermercado, salão de beleza, posto de gasolina, Spa, Deck, pet shop, clínica médica, trilha e cachoeira.



Foto 33: Condomínio Thermas de Santa Barbara



Foto 34: Deck



Foto 35: Spa



Foto 36: Clube



Foto 37: Rua 536



Foto 38: Intersecção entre as ruas 536 e 598



Foto 39: Lote 05, Quadra KE



Foto 40: Rua 536 e Rua 601



Foto 41: Lote 05 visto pela Rua 601

4.2 REGIÃO

Trata-se de uma região classe média, onde se encontram casas e comércios. A região apresenta característica residencial, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

4.3 AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método evolutivo, 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

Ft = de acordo com a testada do imóvel

Fp = de acordo com a profundidade do imóvel

FT = de acordo com a topografia 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

Fs = de acordo com consistência do solo

4.3.1 Formulário

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

$$\text{Valor do imóvel} = V_t + V_b$$

Onde,

V_b = valor das benfeitorias em R\$

V_t = valor do terreno em R\$

$$V_t = A_t \times (F_t + F_p + F_T + F_s + q)$$

Onde,

A_t = área do terreno em m^2

q = valor unitário em R\$/ m^2

ZONA		Fatores de Ajustes						Características e Recomendações					
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	coef. de área	Área de referência do lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais	
		Referências			Coeficiente do fator Frente	Coeficiente do fator Profundidade	C _e						C _a
		Frente de referência	1. Mínima	2. Máxima									
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	o se aplica	se aplica	o se aplica	se aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400		Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Média	10	25	40	0,20	0,50	o se aplica	se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500		Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	o se aplica	se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000			
Grupo II: Zonas de ocupação vertical (incorporações)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		1,10		2000	≥800 (1)*		Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			1,10	o se aplica dentro do intervalo	1500	300 - 2.500		Para este grupo, o intervalo a partir de 800 m2 até um limite superior indefinido.	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			1,05		2500	200 - 4.000			

- Fator testada

$$F_t = (F_p/F_r)^{0,20}$$

Onde,

F_t = fator testada

F_r = Frente de referência = 15 m

F_p = frente projetada

- Fator profundidade

$$a) \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

$$F_p = (P_e/P_{mi})^{0,5}$$

Onde,

F_p = fator profundidade

P_{mi} = profundidade mínima = 30 m

P_e = profundidade equivalente

$$b) P_{ma} \leq P_e \leq 3 P_{ma}$$

$$F_p = (P_{ma}/P_e) + \{ [1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^{0,5} \}$$

Onde,

F_p = fator profundidade

P_{ma} = profundidade máxima = 60 m

P_e = profundidade equivalente

Fator topografia

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Fator consistência do solo

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

4.3.2 Valor do Imóvel (V)• **Valor do terreno**

$$V_t = A_t \times q$$

$$V_t = 690 \text{ m}^2 \times R\$55,41/\text{m}^2$$

$$V_t = R\$38.232,90 \text{ (abril/2022)}$$

• **Valor de venda do imóvel**

$$V_{\text{venda}} = V_t + V_c$$

$$V_{\text{venda}} = R\$38.232,90 + R\$0,00$$

$$V_{\text{venda}} = R\$38.232,90 \text{ (abril/2022)}$$

O valor de venda do imóvel obtido é **R\$38.000,00** (abril/2022) - trinta e oito mil reais.

V = R\$38.000,00 (abril/2022)

5. RESUMO DE VALORES

Quadro 1: Resumo de Valores

Imóvel	Valor (R\$)
I- Apartamento 31 e Vagas 17 e 18, Rua Viradouro, nº 97, São Paulo	R\$972.000,00
II- Rua José Hadad, nº 315, Boituva	R\$812.000,00
III- Rua 601 e Rua 536, Lote 5, quadra KE, Gleba II, Loteamento Thermas de Santa Bárbara, Estância de Águas de Santa Bárbara	R\$38.000,00
Total	R\$1.822.000,00

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 57 (cinquenta e sete) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 13 de abril de 2022.



Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

ANEXOS

- Cálculos e amostras
 - Dados

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

Imóvel I
São Paulo - Apartamento 31 e Vagas

ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	Endereço: Rua Clodomiro Amazonas, 506 Fonte: Rarus Imóveis Sr. Rafael Tel.: 97877-2352		5	Endereço: Rua Itacema, 199 Fonte: Bornacina Imóveis Sr. Bruno Tel.: 98182-8308	
2	Endereço: Rua Jesuino Auda, 60 Fonte: Remax Ville Sr. Rodrigo Tel.: 93083-7789		6	Endereço: Rua Pedroso Alvarenga, 86 Fonte: Key Imóveis Sr. Ricardo Tel.: 99973-1033	
3	Endereço: Rua Pedroso Alvarenga, 1101 Fonte: Fol Imóveis Sr. Flavio Tel.: 98100-4948		7	Endereço: Rua Jesuino Arruda, 294 Fonte: Ao Cubo Imóveis Sra. Daniela Tel.: 95683-3265	
4	Endereço: Rua João cachoeira, 1765 Fonte: Corretora Sra. Tamara Tel.: 99379-3258		8	Endereço: Rua Viradouro, 29 Fonte: Andrade Figueira Imóveis Sra. Maria Célia 99931-6716	

DADOS DOS ELEMENTOS

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Au (m²)	Idade	Nº Vagas
1	3.240.000,00	Oferta	105,00	15	1
2	2.750.000,00	Oferta	165,00	25	3
3	1.300.000,00	Oferta	100,00	30	1
4	2.150.000,00	Oferta	109,00	5	2
5	1.075.000,00	Oferta	115,00	40	1
6	1.506.000,00	Oferta	106,00	35	2
7	1.260.000,00	Oferta	103,00	30	1
8	980.000,00	Oferta	90,00	40	2

Elemento	Valor (R\$)	qu (R\$/m²)	Ic	Ec	%V	K	Fob	Fo
1	3.240.000,00	30.857,14	6,827	b	25	0,834	0,867	0,90
2	2.750.000,00	16.666,67	6,827	c	42	0,684	0,747	0,90
3	1.300.000,00	13.000,00	5,075	d	50	0,574	0,660	0,90
4	2.150.000,00	19.724,77	5,583	b	8	0,954	0,963	0,90
5	1.075.000,00	9.347,83	5,075	e	67	0,351	0,481	0,90
6	1.506.000,00	14.207,55	5,583	d	58	0,498	0,598	0,90
7	1.260.000,00	12.233,01	5,075	d	50	0,574	0,660	0,90
8	980.000,00	10.888,89	5,583	e	67	0,351	0,481	0,90

Dados do imóvel avaliando:

Ic = 5,583 padrão médio
 Fob = 0,532
 idade = 40 anos
 EC = d

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO

Fator Oferta			Fator Padrão Construtivo				Fator Depreciação				Resultado da aplicação dos fatores				coef geral homog. Para a média Saneada
Itemento	Valor unitário R\$/ m²	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Íc	Fator Padrão Construt	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	30.857,14	0,9	27.771,43	6,827	0,82	-5060,44	22.710,98	0,867	0,61	-10713,85	17.057,58	27.771,43	11.997,13		0,43
2	16.666,67	0,9	15.000,00	6,827	0,82	-2733,26	12.266,74	0,747	0,71	0,00	15.000,00	15.000,00	12.266,74	12.266,74	0,82
3	13.000,00	0,9	11.700,00	5,075	1,10	1171,15	12.871,15	0,660	0,81	-2255,13	9.444,87	11.700,00	10.616,02	10.616,02	0,91
4	19.724,77	0,9	17.752,29	5,583	1,00	0,00	17.752,29	0,963	0,55	-7937,43	9.814,86	17.752,29	9.814,86	9.814,86	0,55
5	9.347,83	0,9	8.413,04	5,075	1,10	842,13	9.255,18	0,481	1,11	899,80	9.312,84	8.413,04	10.154,97	10.154,97	1,21
6	14.207,55	0,9	12.786,79	5,583	1,00	0,00	12.786,79	0,598	0,89	-1410,31	11.376,48	12.786,79	11.376,48	11.376,48	0,89
7	12.233,01	0,9	11.009,71	5,075	1,10	1102,06	12.111,76	0,660	0,81	-2122,08	8.887,63	11.009,71	9.989,68	9.989,68	0,91
8	10.888,89	0,9	9.800,00	5,583	1,00	0,00	9.800,00	0,481	1,11	1048,14	10.848,14	9.800,00	10.848,14	10.848,14	1,11
Média	15.865,73		14.279,16				13.694,36				11.467,80	14.279,16	10.883,00	10.723,84	
Desvio padrão	6.883,59		6.195,23		5,583		4.451,05	LAvaliando	0,532		2.981,85	6.195,23	921,26	868,18	
Coef. Var.	43,39%		43,39%				32,50%				26,00%	43,39%	8,47%	8,10%	
Superior (+30%)	20.625,45		18.562,91				17.802,67				14.908,14	Superior (+30%)	14.147,91	13.941,00	
Inferior (-30%)	11.106,01		9.995,41				9.586,05				8.027,46	Inferior (-30%)	7.618,10	7.506,69	

Cálculo do unitário (médio) =		10.723,84
Intervalo de Confiança de 80% =		510,38
t = (n-1) = 6		1,440
Desvio Pad. (s) =		868,18
Fórmula = $t \times s / (n-1)^{0,5}$		
Avaliação =	10.723,84	
Intervalo inferior =	10.213,46	
Intervalo superior =	11.234,22	
Amplitude =	9%	

Grau de Predição 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

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

Imóvel IIBoituva -
Rua José Hadad, nº 315

TRATAMENTO DE FATORES

Elemento	Fonte	Foto
1 Rua Roberto Faria de Almeida	Rodrigo Shincariol Imóveis Tel.: 15-99740-1213 Sr. Rodrigo	
2 Rua Dr. Luiz Mario Felix Cassano, ao lado do nº 258	Rodrigo Shincariol Imóveis Tel.: 15-99740-1213 Sr. Rodrigo	
3 Rua José Hadad, nº 285	Acessa Imóveis Tel.: 15-99802-8555 Sra. Lia	
4 Rua Humberto Estefano Costa, nº 85	Proprietário Tel.: 11-96040-6013 Sr. Roberto	
5 Rua Humberto Estefano Costa, nº 735	Talita Imóveis Tel.: 15-99720-5677 Sra. Letícia	
6 Rua Pedro Leonardo Galvão, nº 771	Intermedial Imóveis Tel.: 15-99101-8108 Sr. Fernando	
7 Loteamento Nova Colina Boituva	Acessa Imóveis Tel.: 15-99802-8555 Sra. Lia	
8 Loteamento Nova Colina Boituva	Acessa Imóveis Tel.: 15-99802-8555 Sra. Lia	

DADOS DOS ELEMENTOS

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Ac (m²)	Idade	Valor Ac(R\$)	Ic	EC	%V	K	Fob	Fo
1	1.200.000,00	Oferta	403,00	30	594.669,86	2,154	e	43	0,560	0,648	0,90
2	280.000,00	Oferta	0,00	0	-	0,000	0	0	0,000	0,000	0,90
3	1.350.000,00	Oferta	332,00	10	873.241,92	2,656	a	14	0,920	0,936	0,90
4	580.000,00	Oferta	200,00	25	279.735,08	1,903	e	36	0,619	0,695	0,90
5	530.000,00	Oferta	230,00	20	229.519,09	1,497	f	29	0,538	0,630	0,90
6	750.000,00	Oferta	560,00	30	501.151,28	1,497	f	43	0,456	0,565	0,90
7	215.000,00	Oferta	0,00	0	-	0,000	0	0	0,000	0,000	0,90
8	320.000,00	Oferta	0,00	0	-	0,000	0	0	0,000	0,000	0,90

Elemento	Valor At(R\$)	At (m²)	qu (R\$/m²)	t (m)	p (m)	Ft	Fp	FT	Ce
1	485.330,14	3202,00	151,57	40,00	80,05	0,871	0,966	1,000	1,000
2	252.000,00	1054,00	239,09	35,00	30,11	0,803	1,000	1,000	1,000
3	341.758,08	1440,00	237,33	30,00	48,00	0,871	1,000	1,000	1,000
4	242.264,92	1160,00	208,85	20,00	58,00	0,944	1,000	1,000	1,000
5	247.480,91	1000,00	247,48	25,00	40,00	0,903	1,000	1,000	1,000
6	173.848,72	1000,00	173,85	18,00	55,56	0,964	1,000	1,000	1,000
7	193.500,00	1000,00	193,50	25,00	40,00	0,903	1,000	1,000	1,000
8	288.000,00	1910,00	150,79	25,00	76,40	0,903	0,976	1,000	1,000

Aplicação Fatores - Homogeneização

Elemento	Fator Oferta		Fator Profundidade				Fator Testada				Fator Topografia				Fator Esquina		
	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta	Pe	Fator Profund	Dif. (R\$) Profund	Unitário Homopela Profund	Ep	Fator Testada	Dif (R\$) Testada	Unitário Homopela Testada	FT elemento	Fator Topografia	Dif (R\$) Topografia	Unitário Homopela Topografia	Ce elemento	Fator Dif (R\$) Esquina	Unitário Homopela Esquina
1	151,57	0,9	80,05	-0,034	-5,10	146,47	40,00	-0,129	-19,62	131,85	1,000	1,00	0,00	146,47	1,000	1,00	151,57
2	239,09	0,9	30,11	0,000	0,00	239,09	35,00	-0,197	-47,16	191,93	1,000	1,00	0,00	239,09	1,000	1,00	239,09
3	237,33	0,9	48,00	0,000	0,00	237,33	30,00	-0,129	-30,72	206,61	1,000	1,00	0,00	237,33	1,000	1,00	237,33
4	208,85	0,9	58,00	0,000	0,00	208,85	20,00	-0,066	-11,68	197,17	1,000	1,00	0,00	208,85	1,000	1,00	208,85
5	247,48	0,9	40,00	0,000	0,00	247,48	25,00	-0,097	-24,04	223,45	1,000	1,00	0,00	247,48	1,000	1,00	247,48
6	173,85	0,9	55,56	0,000	0,00	173,85	18,00	-0,036	-6,23	167,62	1,000	1,00	0,00	173,85	1,000	1,00	173,85
7	193,50	0,9	40,00	0,000	0,00	193,50	25,00	-0,097	-18,79	174,71	1,000	1,00	0,00	193,50	1,000	1,00	193,50
8	150,79	0,9	76,40	-0,024	-3,68	147,10	25,00	-0,097	-14,64	136,14	1,000	1,00	0,00	147,10	1,000	1,00	150,79
Média	200,31					199,21				178,70				199,21			200,31
Desvio padrão	39,18					40,78				32,59				40,78			39,18
Coef. Var.	19,56%					20,47%				18,24%				20,47%			19,56%
			Pma 60				Testada 15				FT aval 1,00				Ce aval	1,00	
			Pmin 30				exp f= 0,25										
			exp.prof = 0,5														

Superior (+30%)	260,40	260,40	259,97	232,31	259,97	260,40
Inferior (-30%)	140,21	140,21	139,45	125,09	139,45	140,21

Resultado da aplicação dos fatores				
Unitário só com Fator Oferta	Prof + Test + Topog. + Ce média	Prof + Test + Topog.+ Ce avaliando	coef geral homog. Média Saneada	coef geral homog. Avaliando
151,57	126,85	145,72	0,84	0,96
239,09	191,93	220,47	0,80	0,92
237,33	206,61	237,33	0,87	1,00
208,85	197,17	226,49	0,94	1,08
247,48	223,45	256,67	0,90	1,04
173,85	167,62	192,55	0,96	1,11
193,50	174,71	200,69	0,90	1,04
150,79	132,46	152,15	0,88	1,01
200,31	177,60	204,01		
39,18	34,34	39,44		
19,56%	19,33%	19,33%		
Superior (+30%)	230,88	265,21		
Inferior (-30%)	124,32	142,81		

Calculo do unitário =	204,01
Intervalo de Confiança de 80% =	21,09
t=(n-1)= 7	1,415
Desv. Pad. (s) =	39,44
Fórmula t x s/(n-1)^0,5	21,09
Avaliação =	204,01
Intervalo inferior =	225,10
Intervalo superior =	182,91
Amplitude =	19%
Grau de Precisão III	

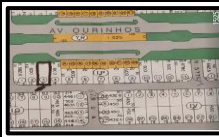
Distribuição t

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

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares**Engenheira Civil**

Imóvel III
Thermas de Santa Bárbara Lote 5, Quadra KE

TRATAMENTO DE FATORES

Elemento	Fonte	Foto
1 Thermas de Santa Barbara Rua 582 Lote 03 Quadra IP Gleba 2	Proprietária Tel.: 98297-1707 Sra. Leila Brito	
2 Thermas de Santa Barbara Rua 429 Quadra ER Lote 11	Corretora Tel.: 94721-2468 Sra. Marcia	
3 Thermas de Santa Barbara Rua 592 Lote 1 Gleba 2	Sobral Imóveis Tel.: (14) 97402-4294 Sr. Abilio	
4 Thermas de Santa Barbara Rua 509 FE 12	Corretora Tel.: (14) 99174-1779 Sra. Andreia Rizzi	
5 Thermas de Santa Barbara Rua 509 FE 113	Corretora Tel.: (14) 99174-1779 Sra. Andreia Rizzi	
6 Thermas de Santa Barbara Lote 19 Quadra MR Gleba 1	Sobral Consultoria Imob. Tel.: (14) 97402-4294	
7 Thermas de Santa Barbara Lote 03 Quadra JW Gleba 1	Bella Imobiliária Tel.: (11) 3459-6029	
8 Thermas de Santa Barbara	Aero Imóveis Tel.: (14) 3879-3600	
9 Thermas de Santa Barbara	Corretora Tel.: (14) 99174-1779 Sra. Andreia Rizzi	
10 Thermas de Santa Barbara Rua 309 Quadra HY Lote 21 e 22 Gleba 1	Tel.: (11) 97223-9922 Código: VKL6R71	
11 Thermas de Santa Barbara Lote 15 Qadra CU Gleba 1	Marcos Antônio Tel.: (11) 97223-9922 Código: ZAP1330957	
12 Thermas de Santa Barbara Rua 524, Lote 09, Gleba 2	Corretora Tel.: (14) 99174-1779 Sra. Andreia Rizzi	
13 Thermas de Santa Barbara Rua 524, Lote 08, Gleba 2	Corretora Tel.: (14) 99174-1779 Sra. Andreia Rizzi	
14 Thermas de Santa Barbara Quadra CZ, Lotes 09 e 10, Gleba 2	Corretor Tel.: (11) 98558-5359 Sr. Reinaldo Golçalves	

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Ac (m ²)	Idade	Valor Ac (R\$)	Ic	EC	%V	K	Fob	Fo
1	60.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,200	0,90
2	42.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0,90
3	30.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,200	0,90
4	30.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,200	0,90
5	30.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,200	0,90
6	35.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,000	0,90
7	45.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,200	0,90
8	50.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,200	0,90
9	45.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,200	0,90
10	80.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,200	0,90
11	89.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,200	0,90
12	90.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,200	0,90
13	80.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,200	0,90
14	120.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	0,000	0	0,000	0,200	0,90

Elemento	Valor At (R\$)	At (m ²)	qu (R\$/m ²)	t (m)	p (m)	Ft	Fp	FT	Ce
1	54.000,00	600,00	90,00	15,00	40,00	1,000	0,791	1,000	1,000
2	37.800,00	900,00	42,00	20,00	45,00	0,944	1,000	1,000	1,000
3	27.000,00	787,50	34,29	20,00	39,38	0,944	1,000	1,000	1,000
4	27.000,00	633,00	42,65	15,00	42,20	1,000	1,000	1,000	1,000
5	27.000,00	633,00	42,65	15,00	42,20	1,000	1,000	1,000	1,000
6	31.500,00	540,00	58,33	15,00	36,00	1,000	1,000	1,000	1,000
7	40.500,00	450,00	90,00	15,00	30,00	1,000	1,000	1,000	1,000
8	45.000,00	886,00	50,79	25,00	35,44	0,903	1,000	1,000	1,000
9	40.500,00	534,00	75,84	15,00	35,60	1,000	1,000	1,000	1,000
10	72.000,00	883,00	81,54	20,00	44,15	0,944	1,000	1,000	1,000
11	80.100,00	796,00	100,63	20,00	39,80	0,944	1,000	1,000	1,000
12	81.000,00	1244,00	65,11	30,00	41,47	0,871	1,000	1,000	1,000
13	72.000,00	1080,00	66,67	25,00	43,20	0,903	1,000	1,000	1,000
14	108.000,00	1000,00	108,00	30,00	33,33	0,871	1,000	1,000	1,000

Aplicação Fatores - Homogeneização

Fator Oferta		Fator Profundidade				Fator Testada			Fator Topografia				Fator Esquina						
Elemento	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Pe	Fator Profund	Dif. (R\$) Profund	Unitário Homog pela Profund	Fp	Fator Testada	Dif (R\$) Testada	Unitário Homog pela Testada	FT elemento	Fator Topografia	Dif (R\$) Topografia	Unitário Homog pela Topografia	Ce elemento	Fator Esquina	Dif (R\$) Esquina	Unitário Homog pela Esquina
1	90,00	0,9	90,00	40,00	-0,209	-19,85	71,15	15,00	0,000	0,00	90,00	1,000	1,00	0,00	71,15	1,000	1,00	0,00	90,00
2	42,00	0,9	42,00	45,00	0,000	0,00	42,00	20,00	-0,056	-2,35	39,65	1,000	1,00	0,00	42,00	1,000	1,00	0,00	42,00
3	34,29	0,9	34,29	39,38	0,000	0,00	34,29	20,00	-0,056	-1,92	32,37	1,000	1,00	0,00	34,29	1,000	1,00	0,00	34,29
4	42,65	0,9	42,65	42,20	0,000	0,00	42,65	15,00	0,000	0,00	42,65	1,000	1,00	0,00	42,65	1,000	1,00	0,00	42,65
5	42,65	0,9	42,65	42,20	0,000	0,00	42,65	15,00	0,000	0,00	42,65	1,000	1,00	0,00	42,65	1,000	1,00	0,00	42,65
6	58,33	0,9	58,33	36,00	0,000	0,00	58,33	15,00	0,000	0,00	58,33	1,000	1,00	0,00	58,33	1,000	1,00	0,00	58,33
7	90,00	0,9	90,00	30,00	0,000	0,00	90,00	15,00	0,000	0,00	90,00	1,000	1,00	0,00	90,00	1,000	1,00	0,00	90,00
8	50,79	0,9	50,79	35,44	0,000	0,00	50,79	25,00	-0,097	-4,93	45,86	1,000	1,00	0,00	50,79	1,000	1,00	0,00	50,79
9	75,84	0,9	75,84	35,60	0,000	0,00	75,84	15,00	0,000	0,00	75,84	1,000	1,00	0,00	75,84	1,000	1,00	0,00	75,84
10	81,54	0,9	81,54	44,15	0,000	0,00	81,54	20,00	-0,056	-4,56	76,98	1,000	1,00	0,00	81,54	1,000	1,00	0,00	81,54
11	100,63	0,9	100,63	39,80	0,000	0,00	100,63	20,00	-0,056	-5,63	95,00	1,000	1,00	0,00	100,63	1,000	1,00	0,00	100,63
12	50,79	0,9	50,79	35,44	0,000	0,00	50,79	25,00	-0,097	-4,93	45,86	1,000	0,90	-5,08	45,71	1,000	1,00	0,00	50,79
13	66,67	0,9	66,67	43,20	0,000	0,00	66,67	25,00	-0,097	-6,47	60,19	1,000	1,00	0,00	66,67	1,000	1,00	0,00	66,67
14	108,00	0,9	108,00	33,33	0,000	0,00	108,00	30,00	-0,129	-13,98	94,02	1,000	1,00	0,00	108,00	1,000	1,00	0,00	108,00
Média	66,73		66,73				65,38				63,53				65,02				66,73
Desvio padrão	24,24		24,24		60		23,36		Testada	15	22,75		FT aval	1,00	23,64		Ce aval	1,00	24,24
Coef. Var.	36,33%		36,33%		30		35,73%		exp fr=	0,2	35,81%				36,33%				36,33%
					exp.prof =	0,5													
Superior (+30%)	86,75		86,75				85,00				82,59				84,52				86,75
Inferior (-30%)	46,71		46,71				45,77				44,47				45,51				46,71

Distribuição t

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