

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
CÍVEL JOÃO MENDES JÚNIOR DA CAPITAL - SP**

PROCESSO : Nº 1060455-12.2017.8.26.0100
CARTÓRIO : 39º OFÍCIO
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS
CONDOMINIAIS**
REQUERENTE : CONDOMÍNIO LUGANO LOCARNO
REQUERIDO : RAQUEL GARCIA DE OLIVEIRA E OUTRO.

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Apartamento nº. 3, no térreo do Bloco B – Edifício Locarno, no Condomínio Edifício Lugano Locarno, localizado à Avenida Higienópolis, 318/360, Higienópolis, Zona Central, no 11º. Subdistrito – Santa Cecília, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: julho de 2.021

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 1.489.000,00

(um milhão quatrocentos e oitenta e nove mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

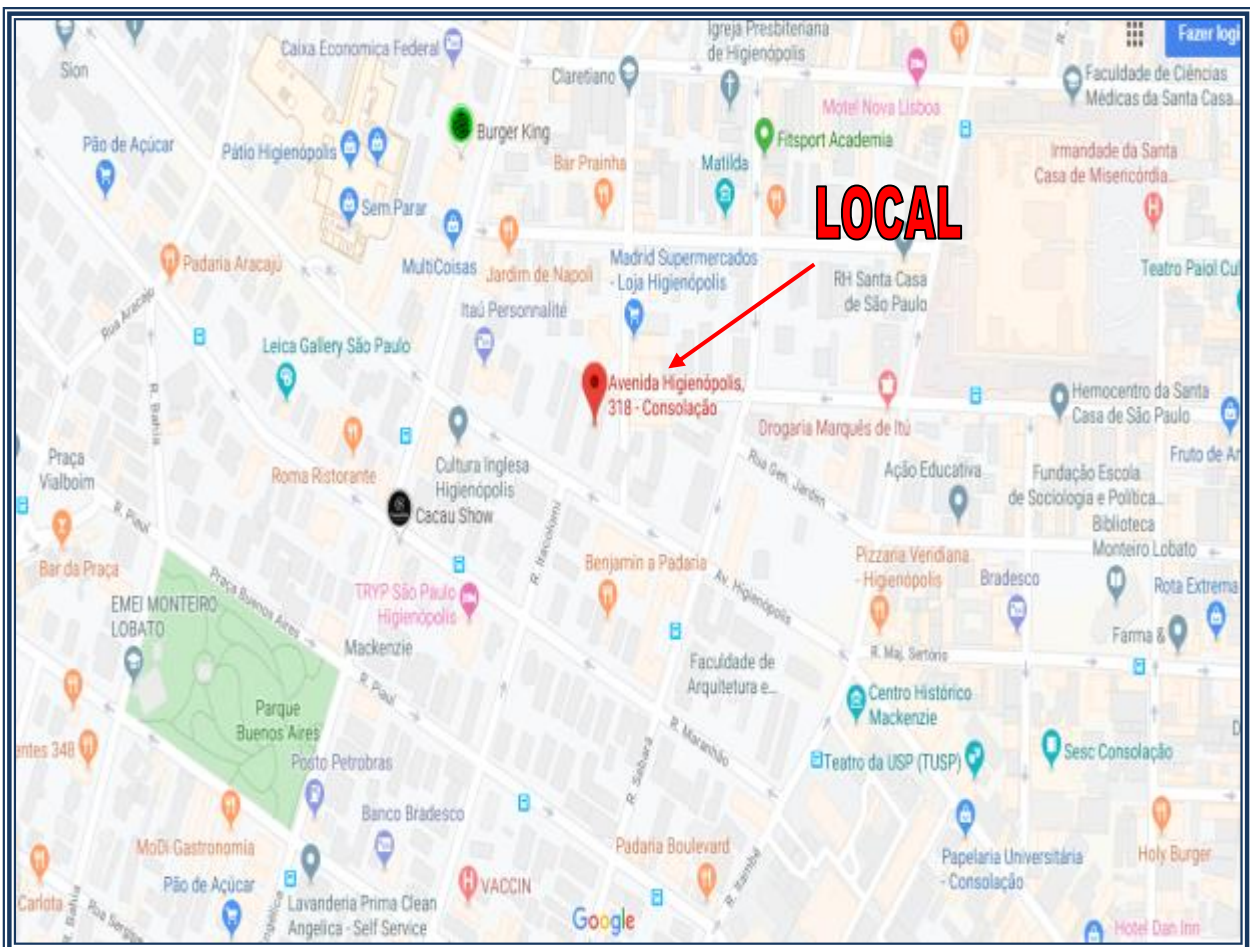
1. Localização

Apartamento nº. 3, no térreo do Bloco B – Edifício Locarno, no Condomínio Edifício Lugano Locarno, localizado à Avenida Higienópolis, 318/360, Higienópolis, Zona Central, no 11º. Subdistrito – Santa Cecília, do Município de São Paulo, SP;

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 007, Quadra 043, e Índice Fiscal 5.640,00.

3. Planta de localização



4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em SE – ZM 3b, zona mista de alta densidade demográfica.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Avenida Higienópolis, que lhe dá acesso.

6. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais

7. Topografia

A topografia apresenta-se plana.

8. Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

9. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 36.989 (fls.172) é de 0,8494 %.

10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Superior com elevador (+)
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pastilha cerâmica / argamassa com fina com pintura látex
Pavimentos:	13 (treze) pavimentos superiores: térreo mais 12 (doze) andares
Subsolos	01 (um) subsolo
Elevadores	02 (dois) elevadores – social e serviço
Blocos:	02 (dois)
Apartamentos / andar:	04 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, CFTV (sistema de vídeo), interfone e cerca
Dispositivos de Lazer:	Nenhum

11. Características do apartamento n.º 3 (térreo) bloco B

Piso:	Tacão / Cerâmico / Tabua larga		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex		
Portas / Janelas:	Madeira / Ferro / Alumínio / Vidro		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Sala de estar, sala de jantar, lavabo, 1 (uma) suíte, 1 (um) dormitório, 1 (um) banheiro, cozinha e área de serviço,		
Vagas de garagem	1(uma) vaga		
Idade Estimada:	59 (cinquenta e nove) anos.		
Estado da Edificação:	Entre novo e regular (b)		
Área Construída:	Útil: 166,8400 m ²	Comum: 44,5800 m ²	Total: 211,4200 m ²

- Observações:*
- 1. Área útil, comum e total do apartamento é resultado de consulta à Matrícula N.º. 36.989 (fls.172).*
 - 2. Em função da nova vistoria realizada, o imóvel avaliando foi reclassificado para, estado da edificação B (imóvel reformado).*

12. Ilustração fotográfica interna do Condomínio Edifício Lugano Lucarno

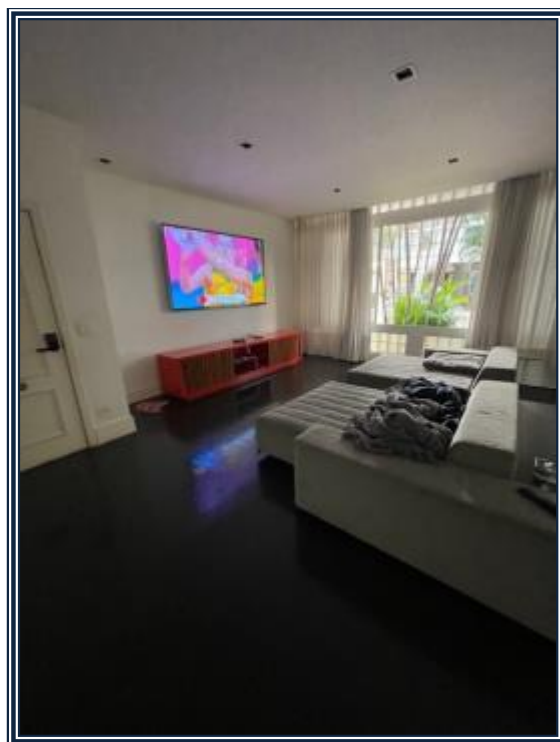


Edifício Locarno

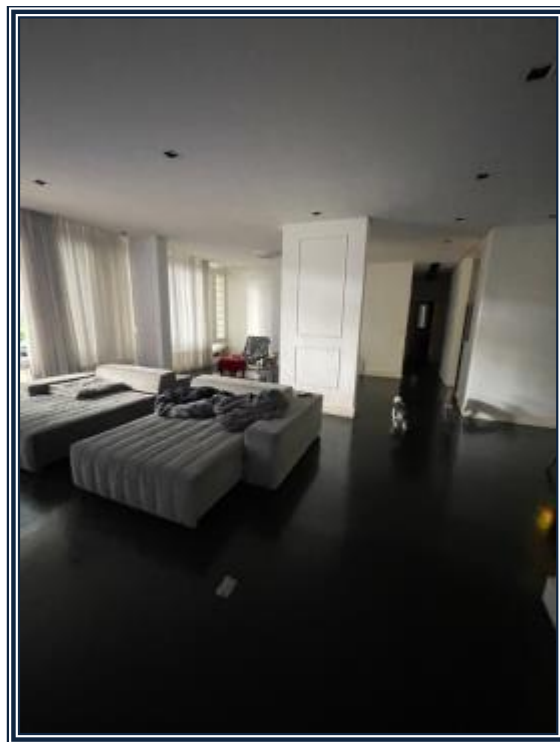
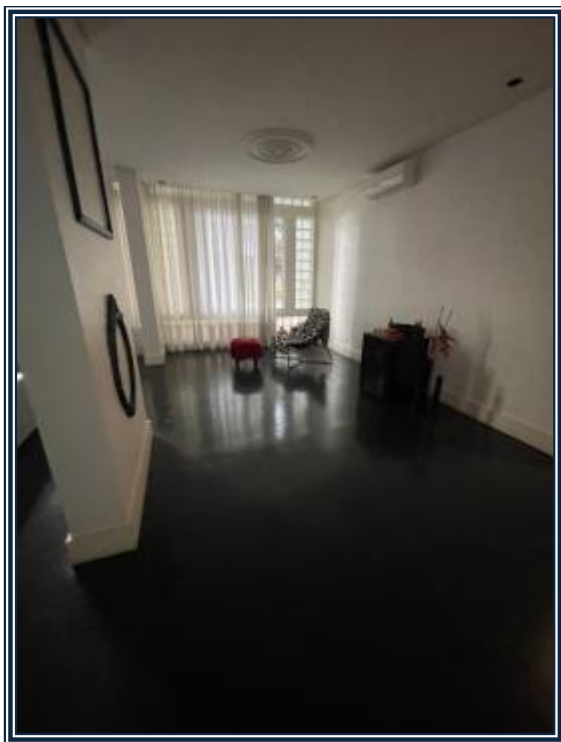


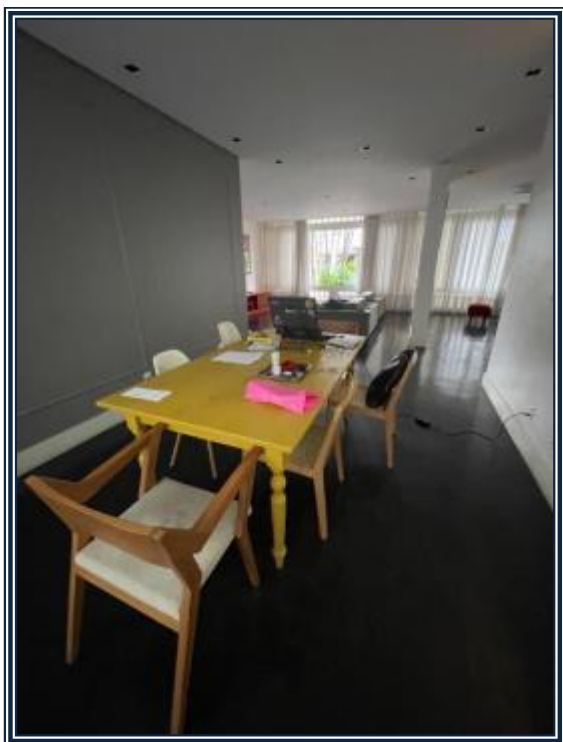
Hall social

12.1 - Ilustração fotográfica interna do apartamento n.º 3 (térreo) bloco B



Vista da sala de estar

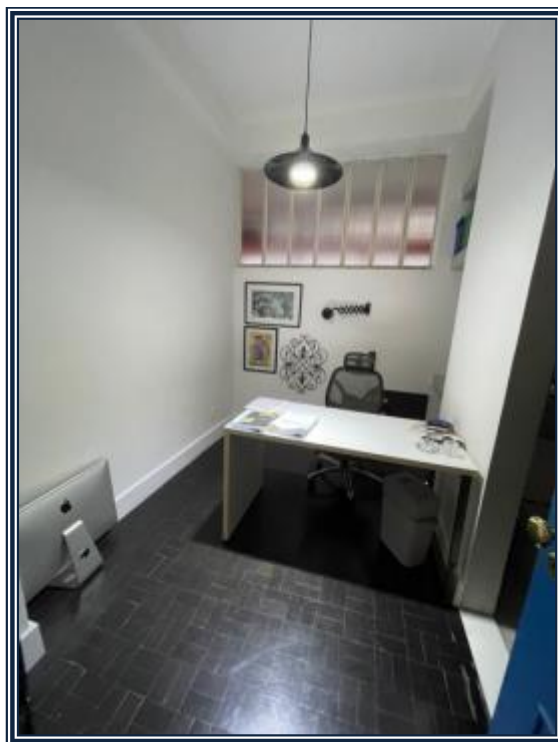




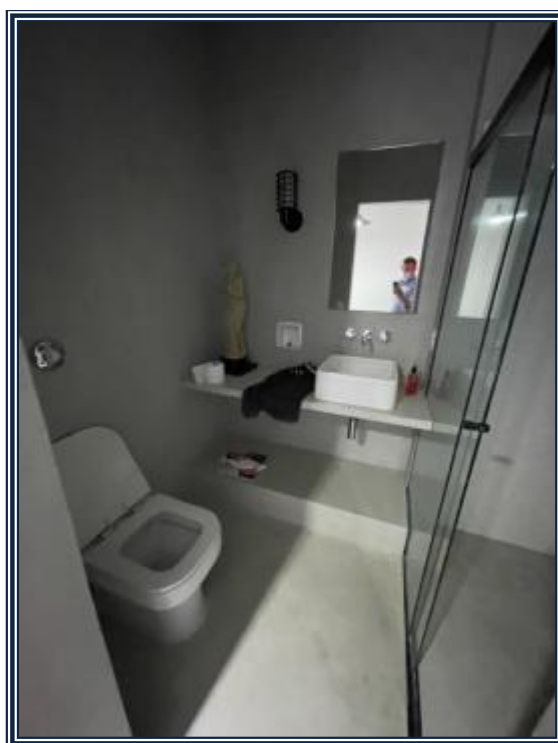
Sala de jantar



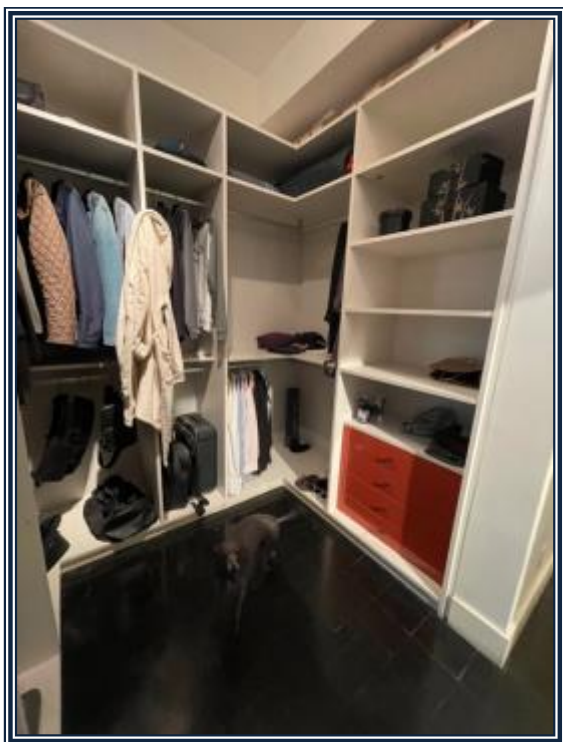
Lavabo



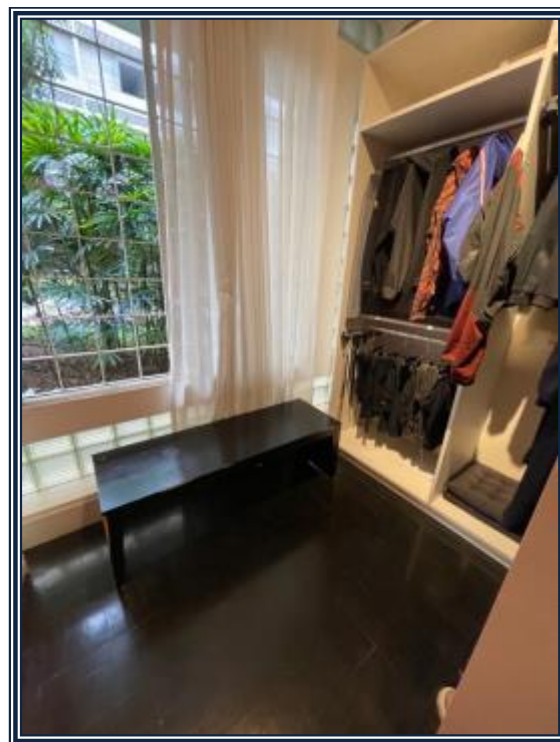
Dormitório / escritório



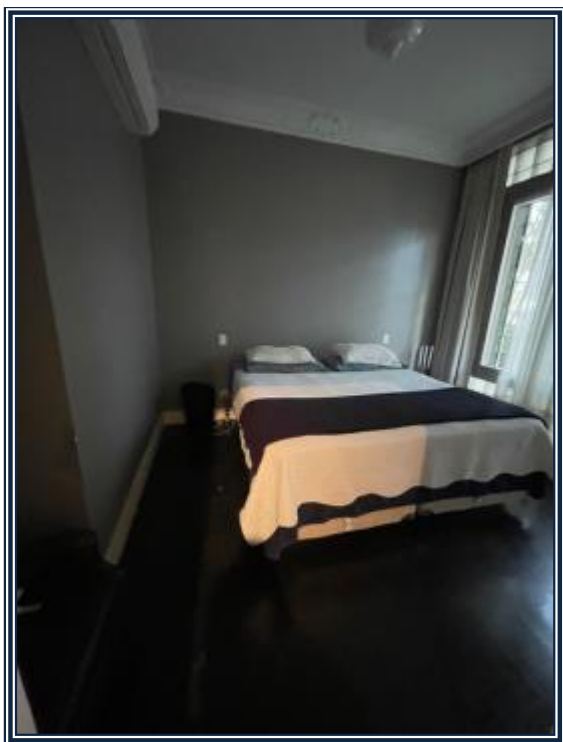
Banheiro



Closet I



Closet II



Suíte

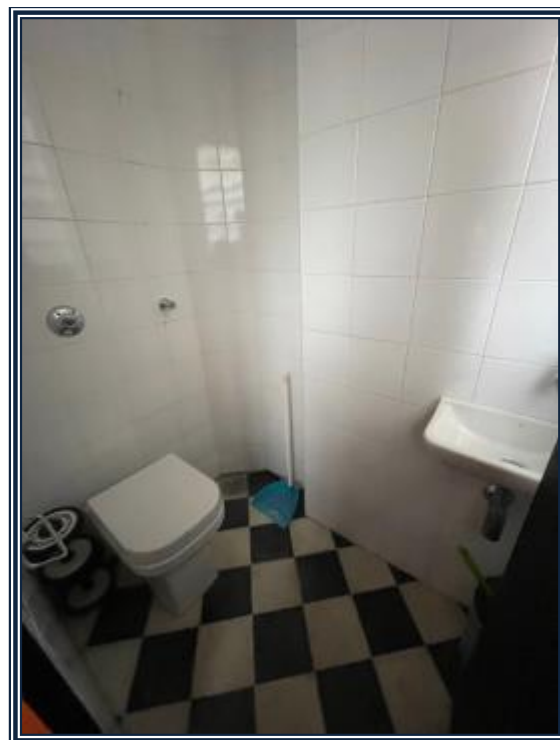




Cozinha



Área de serviço



Banheiro funcionário

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de julho de 2.021, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 9.627,55 /\text{m}^2$$

2.1 Fator Térreo

O imóvel se encontra no andar Térreo ou primeiro pavimento, portanto, será aplicado o Fator Térreo (F_t) na razão de 10%, onde;

$$V_u = V_u \times F_t$$

$$V_u = \text{R\$ } 9.627,55 \times 0,90$$

$$V_u = \text{R\$ } 8.664,79$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

A_c = Área homogeneizada = Área útil m^2 + área das vagas de garagem m^2 / 2

$$A_c = 166,84 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2 / 2 = 171,84 \text{ m}^2$$

$$V_a = 8.664,79 \times 171,84 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 1.488.958,37$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 1.489.000,00$$

(um milhão e quatrocentos e oitenta e nove mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 28 de julho de 2.021



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.**

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, o do apartamento comparativo (IF_e).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (F_{irp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F_{pcp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

5. FATOR ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Superior com elevador (+) (2,406)
Área útil homogeneizada:	171,8400 m ²
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	59 (cinquenta e nove) anos
Vida referencial:	60 (cinquenta) anos
Estado da Edificação:	Entre novo e regular (b)
F _{oc} :	0,224
Índice fiscal	5.640,00
Data-base	Julho de 2.021

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/02/2021
 SETOR: 007 QUADRA: 053 ÍNDICE DO LOCAL: 5.18400 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: AVENIDA HIGIENÓPOLIS NÚMERO: 240
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: HIGIENÓPOLIS - ZONA CENTRAL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,295 IDADE: 55 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 120,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: (ZETI) BRASIL MOVEIS - titanium414

CONTATO: SR MILTON

TELEFONE: (11)-50493385

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 115,0000 + 10,00 / 2 = 120,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 158,33	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.854,92	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.303,42
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8115
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/02/2021
 SETOR: 007 QUADRA: 043 ÍNDICE DO LOCAL: 5.640,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: AVENIDA HIGIENÓPOLIS NÚMERO: 318/360
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: HIGIENÓPOLIS - ZONA CENTRAL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,219 IDADE: 59 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 175,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 175,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: MARCELO LARA NEG IMOB - 48413
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-31056300

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 170,0000 + 10,00 / 2 = 175,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.742,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.742,86
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/02/2021
 SETOR: 007 QUADRA: 043 ÍNDICE DO LOCAL: 5.640,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: AVENIDA HIGIENÓPOLIS NÚMERO: 318/360
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: HIGIENÓPOLIS - ZONA CENTRAL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,219 IDADE: 59 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 185,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 185,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: KASACOR IMOVEIS - ka7402

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-45631800

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 180,0000 + 10,00 / 2 = 185,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.221,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.221,62
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/02/2021
 SETOR: 007 QUADRA: 043 ÍNDICE DO LOCAL: 5.640,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: AVENIDA HIGIENÓPOLIS NÚMERO: 318/360
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: HIGIENÓPOLIS - ZONA CENTRAL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,219 IDADE: 59 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 175,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 175,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: ZIMMERMANN MOVEIS - 108738
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-38680255

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 170,0000 + 10,00 / 2 = 175,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.742,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.742,86
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/02/2021
 SETOR: 010 QUADRA: 002 ÍNDICE DO LOCAL: 5.390,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: AVENIDA HIGIENÓPOLIS NÚMERO: 195
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: HIGIENÓPOLIS - ZONA CENTRAL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,276 IDADE: 56 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 164,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 164,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: (ZETI) BRASIL MOVEIS - titanium559

CONTATO: SR MILTON

TELEFONE: (11)-50493385

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 159,0000 + 10,00 / 2 = 164,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 86,03	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.274,39
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.532,29	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.828,13
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8441
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/02/2021
 SETOR: 010 QUADRA: 008 ÍNDICE DO LOCAL: 5.426,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: RUA ITACOLOMI NÚMERO: 258
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: HIGIENÓPOLIS - ZONA CENTRAL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,295 IDADE: 55 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 131,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 131,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: CORRETR AUTONOMO - aphg3406

CONTATO: SR CARLOS

TELEFONE: (11)-27387571

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 126,0000 + 10,00 / 2 = 131,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 75,87	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.618,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.982,35	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.711,84
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8018
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/02/2021
 SETOR: 010 QUADRA: 002 ÍNDICE DO LOCAL: 5.444,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: RUA ITACOLOMI NÚMERO: 67
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: HIGIENÓPOLIS - ZONA CENTRAL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,295 IDADE: 55 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 320,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 320,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: OLIMPIA HOUSE - oh18660
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-39373900

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 310,0000 + 20,00 / 2 = 320,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 54,68	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.593,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.565,08	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.083,34
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8011
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/02/2021
 SETOR: 011 QUADRA: 101 ÍNDICE DO LOCAL: 5.416,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: RUA MARANHÃO NÚMERO: 629
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: HIGIENÓPOLIS - ZONA CENTRAL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,295 IDADE: 55 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 112,01 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 112,01

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: (ZETI) BRASIL MOVEIS - titanium438

CONTATO: SR MILTON

TELEFONE: (11)-50493385

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 107,0100 + 10,00 / 2 = 112,0100

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 89,73	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 10,847,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.235,64	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8,701,34
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8022
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/02/2021
 SETOR: 020 QUADRA: 095 ÍNDICE DO LOCAL: 5.368,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: AVENIDA HIGIENÓPOLIS NÚMERO: 604
 COMP.: 06 AND APTO: 61 BL XX BAIRRO: HIGIENÓPOLIS - ZONA CENTRAL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,295 IDADE: 55 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 305,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 305,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: LOFT MOVEIS - lohlg604

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-41185638

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 295,0000 + 20,00 / 2 = 305,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 109,15	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 10.770,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.219,82	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.659,82
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8040
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA


MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : COND EDIF LUGANO LOCARNO X RAQUEL GARCIA DE OLIVEIRA E **OLDATA :** 26/03/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	5.640,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 59
	Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA HIGIENÓPOLIS ,240	9.000,00	9.158,33	1,0176
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA HIGIENÓPOLIS ,318/360	8.903,63	8.903,63	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AVENIDA HIGIENÓPOLIS ,318/360	8.851,26	8.851,26	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AVENIDA HIGIENÓPOLIS ,318/360	8.903,63	8.903,63	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AVENIDA HIGIENÓPOLIS ,195	9.603,66	9.692,75	1,0093
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA ITACOLOMI ,258	9.618,32	9.694,19	1,0079
<input type="checkbox"/>	7 RUA ITACOLOMI ,67	7.593,75	7.648,43	1,0072
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA MARANHÃO ,629	10.847,25	10.936,97	1,0083
<input checked="" type="checkbox"/>	9 AVENIDA HIGIENÓPOLIS ,604	10.770,49	10.879,64	1,0101



GeoAvaliarPro®

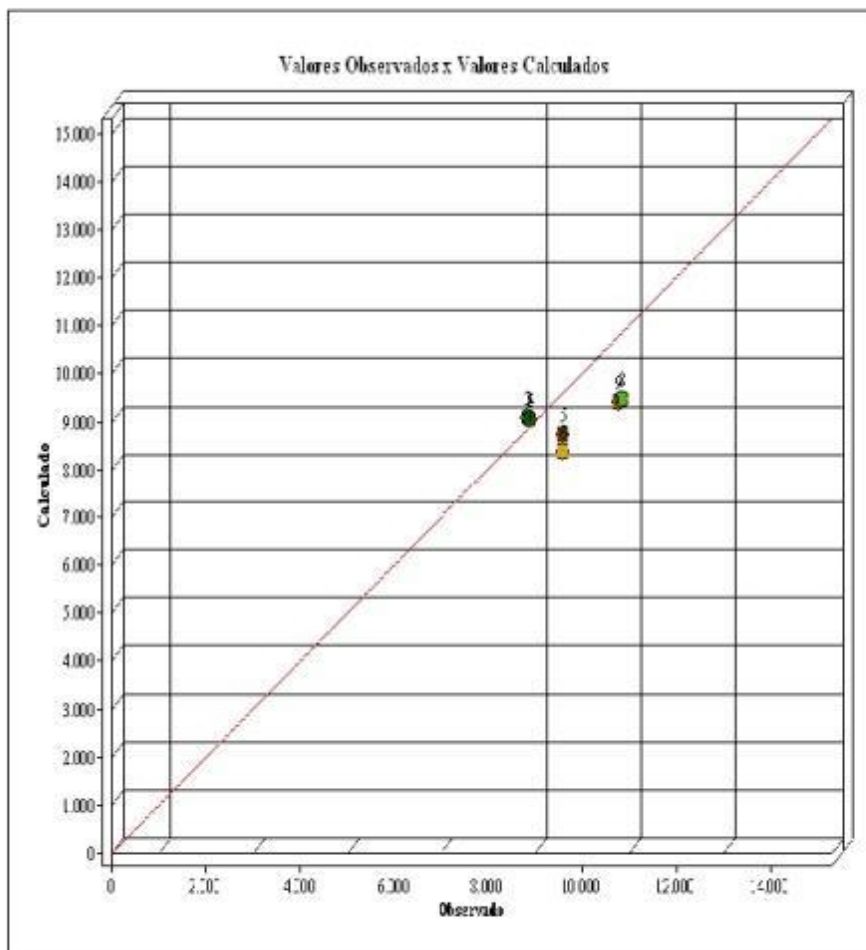
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.000,00	9.158,33
2	8.903,63	8.903,63
3	8.851,26	8.851,26
4	8.903,63	8.903,63
5	9.603,66	9.692,75
6	9.618,32	9.694,19
7	7.593,75	7.648,43
8	10.847,25	10.936,97
9	10.770,49	10.879,64



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AVENIDA HIGIENÓPOLIS 318/360 TÉRREO APTO 03 BL 8 HIGIENÓPOLIS SAO Data : 26/03/2021
 Cliente : 1060455-12.2017.8.26.0100
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 171,84 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.562,28
 Desvio Padrão : 828,52
 - 30% : 6.693,60
 + 30% : 12.430,96

Coeficiente de Variação : 8,6600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.627,55
 Desvio Padrão : 858,73
 - 30% : 6.739,29
 + 30% : 12.515,82

Coeficiente de Variação : 8,9200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.627,55

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.627,55000

VALOR TOTAL (R\$): 1.654.398,19

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9.197,95

INTERVALO MÍNIMO : 9.197,95

INTERVALO MÁXIMO : 10.057,15

INTERVALO MÁXIMO : 10.057,15

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 9.627,55
(nove mil seiscentos e vinte e sete reais e cinquenta e cinco centavos)