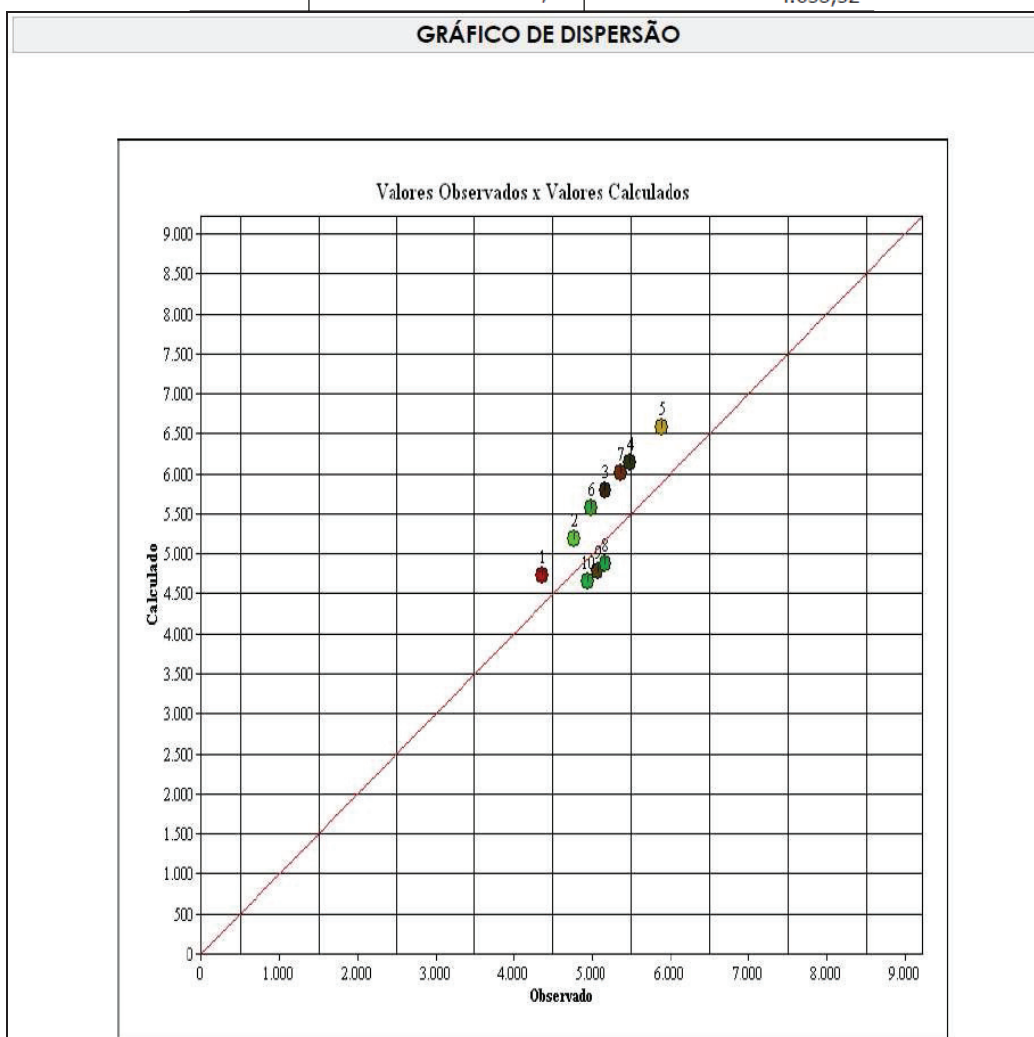


**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	4.363,64	4.735,09
2	4.772,73	5.179,00
3	5.170,21	5.791,85
4	5.480,43	6.139,36
5	5.878,72	6.585,54
6	4.978,72	5.577,33
7	5.361,70	6.006,36
8	5.170,21	4.869,96
9	5.074,47	4.779,78
10	4.940,43	4.653,52

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

**Tipo :** Apartamento      **Local :** AV. NOSSA SENHORA DO SABARA 4350 UNIDADE 24- BLOCO 2 CAMPO      **Data :** 15/05/2019  
**Cliente :** COND. PARQUE RESIDENCIAL NOSSA SENHORA DO SABARA  
**Área terreno m² :** 1.00      **Edificação m² :** 48,21      **Modalidade :** Venda  
**Distribuição espacial**

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 5.119,13  
 Desvio Padrão : 410,42  
 - 30% : 3.583,39  
 + 30% : 6.654,86

Coefficiente de Variação : 8,0200

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 5.431,78  
 Desvio Padrão : 683,82  
 - 30% : 3.802,25  
 + 30% : 7.061,31

Coefficiente de Variação : 12,5900

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		7
	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	1
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 type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input checked="" type="checkbox"/>	1
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\$): 5.431,78

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.431,78000

VALOR TOTAL (R\$): 261.866,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.132,72

INTERVALO MÍNIMO : 5.132,71

INTERVALO MÁXIMO : 5.730,84

INTERVALO MÁXIMO : 5.730,85

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

## CAPÍTULO V

### V.1. – VALOR DA UNIDADE EM ESTUDO

O Valor aferido do apartamento nº 24, parte integrante do Condomínio Edifício Nossa Senhora do Sabará n.4350, objeto em tela:

**VI = R\$ 261.866,11/MAIO /2019  
(DUZENTOS E SESSENTA E UM MIL OITOCENTOS E  
SESSENTA E SEIS REAIS E ONZE CENTAVOS)**

## CAPÍTULO VI

### VI- QUESITOS DO EXEQUENTE FLS. 189-191.

**01.**Indique o Sr. Perito suas habilitações técnicas e se possui vivência profissional em avaliação imobiliária.

**R: Minha vivência profissional, Perito Judicial.**

**02.**Informe o Sr. Perito qual a situação do imóvel em questão? Pede-se esclarecer se está em local privilegiado, bem posicionado e/ou se há declive acentuado? Há valorização do imóvel?

**R: Vide corpo do laudo.**

**03.**Levando em consideração imóveis similares, informe o Sr. Perito qual o valor do metro quadrado na região?

**R: O valor unitário é R\$ 5.119,13/m<sup>2</sup> na região.**

**04.** Informe o Sr. Perito qual o valor do terreno, sem edificações?

**R: Prejudicada a resposta.**

**05.** Informe o Sr. Perito qual o valor da edificação? Há quanto tempo foi erguida a edificação? Há valorização do imóvel?

**R: Vide corpo do laudo.**

**06.** Informe o Sr. Perito qual o nível de acabamento e dos materiais empregados na edificação? Pede-se ao Sr. Perito esclarecer o nível da arquitetura empreendida. Valorizam o imóvel?

**R: Vide corpo do laudo.**

**07.** Há edificações acessórias? Caso positivo, estas agregam valor?

**R: Vide corpo do laudo.**

**08.** Informe o Sr. Perito qual o nível de ruído no local, notadamente se há bares, hospitais ou área comercial? Valorizam o imóvel?

**R: O nível de ruído é médio.**

**09.** Informe o Sr. Perito qual a posição do sol e a infraestrutura local? Valorizam o imóvel?

**R: Sim.**

**10.** Quais padrões/índices de construções O Sr. Perito utilizou como parâmetro para avaliação?

**R: Vide corpo do laudo.**

**11.** Levando em consideração todo o acima, informe o Sr. Perito qual o preço/avaliação do imóvel em objeto?

**R: O valor da unidade avaliando é R\$ 261.866,11/MAIO /2019 (DUZENTOS E SESSENTA E UM MIL OITOCENTOS E SESSENTA E SEIS REAIS E ONZE CENTAVOS)**

**12.** Pede-se ao Sr. Perito aduzir todas e quaisquer outras informações que julgar úteis ou convenientes ao esclarecimento da avaliação em questão.

**R: Vide corpo do Laudo.**

## **ENCERRAMENTO**

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 32 (trinta e duas) folhas, além de **01 Anexo**, digitalizadas e enumeradas de um só lado, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 15 de maio de 2.019.



**ENGº GERSON NICOLAU PALMA**