

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS-SP**Processo nº 0001748-69.2019.8.26.0562****Exequente:** Benedito Irineu da Silva**Executado:** Antônio Francisco Filho

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A29516-7, membro do IBAPE nº 1879, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe (fls. 14), tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou no seguinte:

L A U D O

I - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

- **Objetivo do Trabalho:** Avaliação do valor de bem imóvel, de uso residencial, localizado em zona urbana, assim entendendo-se:

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, num mercado vigente."
- **Exequente:** Benedito Irineu da Silva
- **Executado:** Antônio Francisco Filho
- **Objeto da avaliação:** Trata-se de avaliar o seguinte bem: "Lote de terreno medindo 14,40 metros, em curva, de frente, 35,00 metros do lado direito, para quem da rua olha, 27,50 metros do lado esquerdo e nos fundos a medida de 8,00 metros, conforme consta na Escritura de matrícula nº 16.020 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos".
- **Dados complementares:** No presente trabalho, admite-se que as informações fornecidas por terceiros são boa-fé, sendo confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não integrarem o objeto do estudo.

II - INTRODUÇÃO

- **Prescrição normativas**: O presente laudo atende às seguintes normas:

"Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais" **NBR - 14653-1**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

"Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos" **NBR - 14653-2**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

"Normas para Avaliação de Imóveis" do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

- **Metodologia**: Tendo em vista a individualização do bem a ser avaliado, o signatário, no desenvolvimento da apresentação da questão, o fará com objetividade. Para a determinação do valor unitário de imóveis na região do avaliando, será utilizado o **Método Comparativo Direto**, a partir da coleta de dados do mercado imobiliário. Consiste tal metodologia, basicamente, na determinação do valor de mercado de um imóvel por comparação direta com outros semelhantes.
- **Ferramenta utilizada**: **Tratamento por Fatores por meio do *software* "GeoAvaliar Pro"**. Para os dados de mercados coletados será utilizado o tratamento por fatores, que consiste na homogeneização dos cálculos, aplicando-se fatores numéricos e critérios.

3
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2020 às 13:56, sob o número WSTS20700012540. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001748-69.2019.8.26.0562 e código 4A65D57.

A dificuldade da aplicação do método está na obtenção desses elementos passíveis de comparação segura. Embora na pesquisa de dados se procure analisar apenas os elementos semelhantes, como é grande o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado do imóvel, na generalidade dos casos há necessidade de homogeneização quanto:

- ao tempo, pois os elementos normalmente são de épocas distintas;
- à situação, pois o máximo que se pode esperar é que os elementos sejam próximos;
- às dimensões, compreendendo as áreas, conformação, etc.

Os valores serão calculados para o mês de janeiro de 2020.

III - DESENVOLVIMENTO

Nesta parte do estudo se descreve sobre as características, individualização, aspectos, vistoria, e bem como o resumo dos cálculos de avaliação de cada imóvel. Desse modo, veja-se a caracterização da região:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano.
 - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
 - Infraestrutura: A região é servida pelos principais melhoramentos

4
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2020 às 13:56, sob o número WSTS20700012540. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001748-69.2019.8.26.0562 e código 4A65D57.

públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgotos, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

- Equipamentos comunitários: É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, bancos, equipamentos de lazer, etc.
- Localização: Quadra fiscal nº 05, setor fiscal nº 44, constante da Planta Genérica de Valores do Município de Santos, completada pela Rua Dr. Vital Brasil, Rua José Gonçalves da Mota Junior e Rua Delfino Stokler de Lima
- Zona: ZI - Zona Intermediária, de acordo com a legislação em vigor, Lei Complementar nº 1006, de 16 de julho de 2018.

E com relação à caracterização do imóvel avaliando:

- Quanto aos aspectos físicos:
 - Relevo: Plano.
 - Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer.
 - Formato do terreno: Polígono de formato irregular.
 - Esquina: Não.
 - Classificação do imóvel: terreno vago - solo natural.

- Padrão construtivo: sem padrão construtivo.
- Estado de Conservação: Matagal em solo *in-natura*.
- Descritivo do imóvel: **"Lote de terreno medindo 14,40 metros, em curva, de frente, 35,00 metros do lado direito, para quem da rua olha, 27,50 metros do lado esquerdo e nos fundos a medida de 8,00 metros, conforme consta na Escritura de matrícula n° 16.020 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santos"**.

A classificação do imóvel e o padrão construtivo é baseado na publicação do IBAPE/SP "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SANTOS - 2006 do IBAPE/SP".

- Vistoria:
Foram obtidas as fotografias externas e internas adiante apresentadas, as quais permitem uma visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.



Figura 1: Em amarelo, a localização do imóvel objeto da avaliação.



Figura 2: Vista da frente do terreno.

7
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2020 às 13:56 , sob o número WSTS20700012540 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001748-69.2019.8.26.0562 e código 4A65D57.



Figura 3: Vista da frente do terreno, todo murado.



Figura 3: Vista da Rua Nilo Peçanha, sentido Rua Delfim Stockler de Lima.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LISBOA ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2020 às 13:56, sob o número WSTS20700012540. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001748-69.2019.8.26.0562 e código 4A65D57.

IV - AVALIAÇÃO

Após pesquisa imobiliária na região e cálculos de homogeneização (em anexo), concluiu-se, para o imóvel em questão, o valor de mercado de:

$$\text{VI} = 382.168,26$$

Portanto, arredondando-se ao limite de $\pm 1\%$ segundo a Norma, teremos:

$$\underline{\text{VI} = 382.000,00}$$

V - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado, correspondente para ao imóvel: "**Lote de terreno medindo 14,40 metros, em curva, de frente, 35,00 metros do lado direito, para quem da rua olha, 27,50 metros do lado esquerdo e nos fundos a medida de 8,00 metros, conforme consta na Escritura de matrícula nº 16.020 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos**", é:

R\$ 382.000,00 (trezentos e oitenta e dois mil reais)

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por Vossa Excelência, e nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo em 10 (dez) laudas que seguem assinadas digitalmente, para todos os fins de direito.

Nestes termos,

pede-se deferimento.

Santos, 07 de janeiro de 2020.

Eduardo Lisboa Rosa
Arquiteto, CAU A29516-7/ IBAPE 1879

A P Ê N D I C E**RELAÇÃO DE ANEXOS**

Anexo 1 - Elementos de pesquisa.
Comprovante de Cálculo.

11

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/12/2019

SEIOR : 44

QUADRA : 02

ÍNDICE DO LOCAL : 1.508,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Távora

NÚMERO : SN

COMP. :

BARRO : Marapé

CIDADE : SANTO S - 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: 236,00

TESTADA - (cf) m 8,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 29,50

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 499.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Zap imóveis - cod. 2460844995

CONTATO : Duarte imóveis - TE 00017

TELEFONE : (13)-332316

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.818,99
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.901,88
		VARIAÇÃO : 1,0466
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/12/2019

SEIOR : 53

QUADRA : 06

ÍNDICE DO LOCAL : 1.500,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr Mo uma Ribeiro

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : M a m a pé

CIDADE : SANTO S - 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: 230,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,75

ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regu lar ESQUINA : Nã o

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se c o

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 425.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Zap imóveis - cod. 2429404497

CONTATO : Consultare imóveis

TELEFONE : (13)-304155

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.589,33
TESTADA Cf :	0,05 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.661,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0436
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/12/2019

SEIOR : 53

QUADRA : 07

ÍNDICE DO LOCAL : 1.500,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Herules Florençio

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Marapé

CIDADE : SANTO S - 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) m ² :	173,00	TESTADA - (cf) m	6,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	28,83
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Zap imóveis - cod. 2457230405

CONTATO :

Consultare imóveis

TELEFONE : (13)-304155

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,11	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.839,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.037,25
		VARIAÇÃO : 1,10%
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00%

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/12/2019

SEIOR : 54

QUADRA : 03

ÍNDICE DO LOCAL : 1.447,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Benedito Ernesto Guimarães

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Marapé

CIDADE : SANTO S - 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: 324,00

TESTADA - (cf) m

10,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

32,40

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 640.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Zap imóveis - Cod. 2465807199

CONTATO :

Myx - imobiliária

TELEFONE : (13)-32215668

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.698,27
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.698,27
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO S - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/12/2019

SEIOR : 54

QUADRA : 04

ÍNDICE DO LOCAL : 1.600,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Saturnino de Brito

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Marapé

CIDADE : SANTO S - 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 580.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Zap imóveis - Cod. 2427488548

CONTATO :

Família imóveis

TELEFONE : (13)-323219

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.662,77
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.662,77
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIPCIÓN : Proc 0001748-69.2019

DATA : 30/12/2019

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,86

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SANTOS - SP

OBSERVAÇÃO :

Vistoria interna prejudicada por não haver acesso ao lote de terreno (murado - ver fotos no laudo)
Terreno baldio - solo natural

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Mm
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FA T O R E S

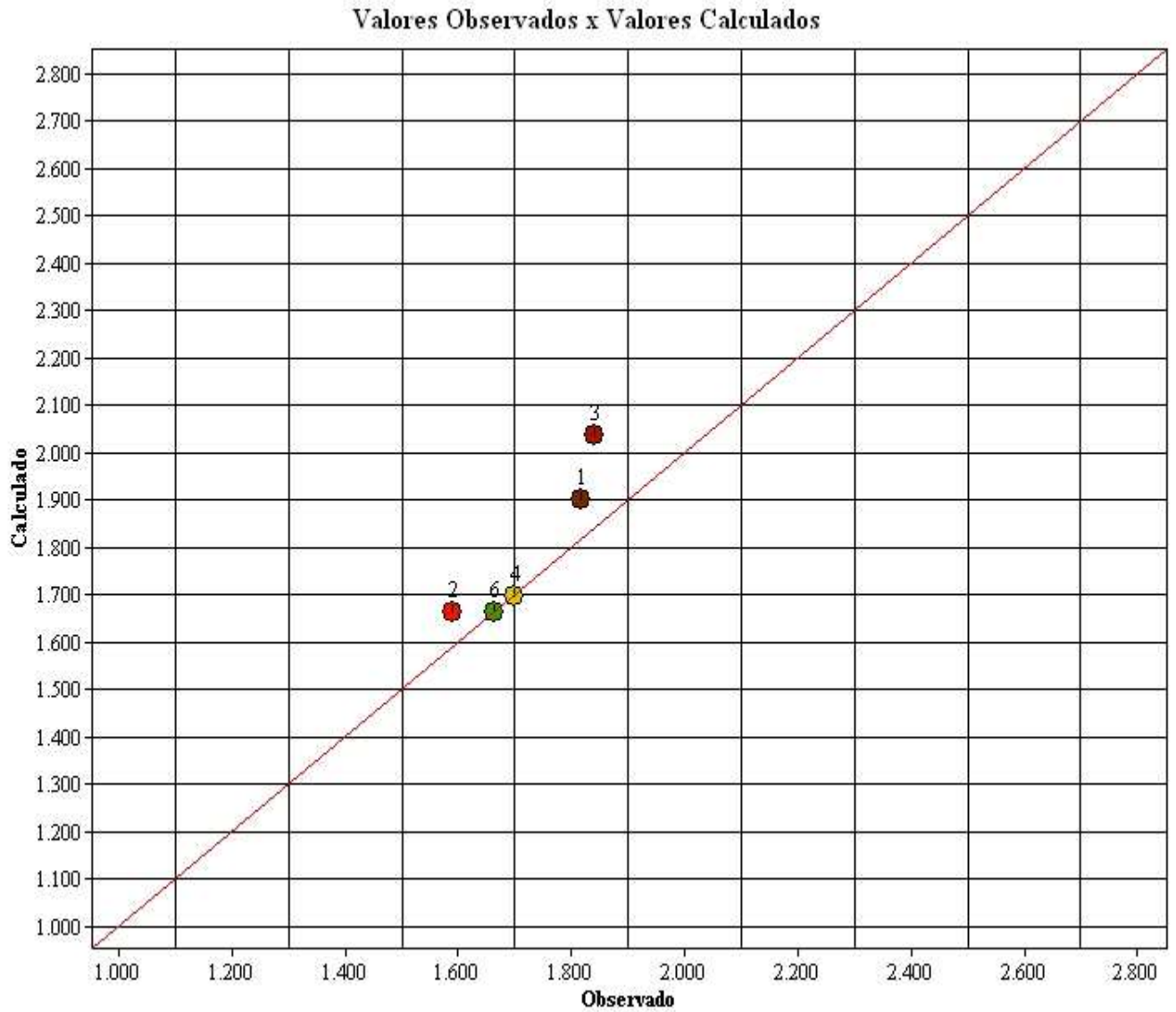
FA T O R	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	848,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	14,40
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Joaquim Távora ,SN	1.818,39	1.901,38	1,0456	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Dr Moura Ribeiro ,SN	1.589,13	1.661,66	1,0456	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Hercules Florencio ,SN	1.839,31	2.037,15	1,1076	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Benedito Ernesto Guimarães ,SN	1.698,77	1.698,77	1,0000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Saturnino de Brito ,SN	1.662,67	1.662,67	1,0000	0,9999

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.818,39	1.901,38
2	1.589,13	1.661,66
3	1.839,31	2.037,15
4	1.698,77	1.698,77
6	1.662,67	1.662,67

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Nilo Peçanha 119 Marapé SANTOS - SP **Data :** 30/12/2019

Cliente : Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Área m² : 244,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.721,65

Desvio Padrão : 105,79

- 30% : 1.205,16

+ 30% : 2.238,15

Coefficiente de Variação : 6,1400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.792,32

Desvio Padrão : 169,17

- 30% : 1.254,63

+ 30% : 2.330,02

Coefficiente de Variação : 9,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
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 checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
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"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.792,32

TESTADA: 0,0700

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.566,26000

PROFUNDIDADE -0,2100

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 382.168,26

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para digma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.676,34

INTERVALO MÍNIMO : 1.493,71

INTERVALO MÁXIMO : 1.908,30

INTERVALO MÁXIMO : 1.638,81

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III