

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
42ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL – SÃO PAULO - SP**

Processo nº 0087117-93.2018.8.26.0100

ALEXANDRE CUNHA SANTANA, Engenheiro Civil, CREA/SP Nº 50629877-84, nomeado nos autos da ação em epígrafe, que **BANCO BRADESCO S/A** ajuíza em face de **HARLEY DE MOURA OLIVEIRA E OUTRO**, que corre por este R. Juízo e Cartório vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

SUMÁRIO

1 PRELIMINARES	3
2 VISTORIA.....	3
2.1 LOCALIZAÇÃO	3
2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO.....	6
2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	8
3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO	10
3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS.....	10
3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	11
3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES	11
3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	15
3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.	16
3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	17
3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	17
4 CONCLUSÃO	18
5 ENCERRAMENTO.....	18
APÊNDICES.....	19
APÊNDICE I – ELEMENTOS	19
APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO	20

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

1 PRELIMINARES

O presente trabalho tem como objetivo determinar o valor de mercado mais provável, atual e à vista para a venda do apartamento nº 33-A do Condomínio América Central, situado na Tv. Municipal, nº 86, Centro, São Bernardo do Campo/SP.

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

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

2 VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 29/04/2025 e foi acompanhada pela Sra. Anaína Martins, funcionária do condomínio.

2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se no Condomínio América Central, localizado na Tv. Municipal, nº 86, Centro, São Bernardo do Campo/SP.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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



Foto 1: Região onde está localizado o imóvel avaliando



Foto 2: Região onde está localizado o imóvel avaliando

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio América Central é composto por dez torres formadas por pavimento térreo e 7 andares. Do 1º até o 7º andar de cada torre, estão localizados pavimentos tipos compostos por 4 apartamentos por andar. O pavimento térreo é destinado a estacionamento, quadra, área de recreação infantil e salão de festas.



Foto 3: Condomínio América central



Foto 4: Pavimento Térreo – Estacionamento

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 5: Pavimento Térreo – Quadra



Foto 6: Pavimento Térreo – Área de recreação infantil



Foto 7: Pavimento Térreo – Salão de festas

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é o apartamento nº 33-A, situado no 3º andar do Edifício Guatemala, que integra o Condomínio América Central. O apartamento possui direito ao uso de uma vaga indeterminada no estacionamento do condomínio. Encontra-se matriculado sob o nº 39.258 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo e apresenta as seguintes características:

Área útil = 58,45 m²

Área comum = 39,91 m²

Área total = 98,36 m²

Fração ideal de terreno = 0,31546%

Figura 3: Matrícula do apartamento

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo	
matrícula 39258	ficha -1-	S. B. C. 12 de abril de 1983	
IMÓVEL:— APARTAMENTO Nº 33-A do TIPO A, localizado no 3º andar ou 4º Pav., do Bloco A designado como EDIFÍCIO GUATEMALA, parte integrante do "CONDOMÍNIO AMÉRICA CENTRAL", situado no prolongamento da Rua Santa Filomena s/nº, contendo dois dormitórios, sala de jantar e estar conjugados, cozinha, banheiro, área de serviço e circulação interna, possuindo a área útil de 58,45ms², a área comum de 39,91ms², a área total construída de 98,36ms², e o coeficiente de proporcionalidade de 0,003155 equivalente a 0,31546% no terreno e nas coisas comuns do condomínio, localizado de frente a direita, dividindo-se com o apartamento de numeração final "4" à esquerda, e, com as escadarias nos fundos;..... sendo as demais divisões com as paredes externas do Bloco, para quem olha o edifício de frente; cabendo a este apartamento o direito a uma vaga descoberta para guarda e estacionamento de um veículo de passeio em lugar incerto e indeterminado, na área de estacionamento. O Condomínio América Central se acha construído em um terreno com a área total de 9.753,10 metros quadrados, com frente para o prolongamento da Rua Santa Filomena. PROPRIETÁRIA:— COBANSA — CONSTRUTORA E COMERCIAL BANDEIRANTES LTDA, com sede em São Paulo, Capital, à Rua Haddock Lobo nº 1.340, sobreloja, inscrita no CGC/MF sob o número 61.450.516/0001-22.			

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Ainda que a vistoria tenha sido agendada judicialmente para o dia 29/04/2025, às 09:30h, e marcado como ponto de encontro a portaria do condomínio do imóvel sub judice, o imóvel estava fechado e não foi autorizada a entrada desse signatário no apartamento, impossibilitando a realização da vistoria interna.

De acordo com as informações obtidas na Internet, o apartamento é composto por sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 2 quartos.



Foto 8: Pavimento Térreo - Edifício Guatemala



Foto 9: Edifício Guatemala – 3º andar - Porta de entrada do apartamento nº 33-A

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

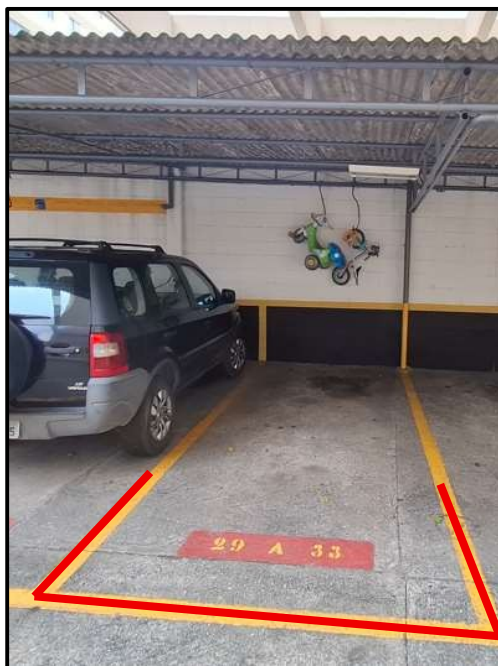


Foto 10: Pavimento Térreo – Vaga de garagem correspondente ao apartamento nº 33-A

3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO

3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS

Para determinar o valor de mercado para venda do imóvel avaliando, este signatário utilizou as definições, determinações e orientações das normas ABNT NBR 14653-1:2019, ABNT NBR 14653-2:2011, “Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/2011” e o estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”.

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

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

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

“8.1 Procedimentos gerais

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

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

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

3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO

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

3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES

Para esta avaliação foram estudadas as seguintes variáveis:

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

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Fator Oferta (Fo)

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

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

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

Fator Oferta = 0,9

Fator Padrão Construtivo

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

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

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

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,180	3,533	3,827
			Com elevador 3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 3,828	4,218	4,640
			Com elevador 4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,377	5,974	6,572
			Com elevador 6,144	6,827	7,089
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
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	-

Fator Obsolescência

O Fator Obsolescência pode ser calculado conforme fórmula a seguir:

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

Onde,

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

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

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

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

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

% V = idade em % da vida referencial

% V = idade estimada ÷ vida útil

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

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

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

Fator Padrão construtivo do imóvel avaliando (Fc):

$$F_c = 4,568$$

Fator Obsolescência do imóvel avaliando (Fob):

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

$$F_{ob} = 0,20 + 0,3722 \times (1-0,20)$$

$$F_{ob} = 0,498$$

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

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

Dados:

Idade estimada (Ie) = 42 anos

Idade Referencial (Ir) = 60 anos

Idade em % da vida referencial (I%) = 70%

Estado de Conservação (Ec) = “e”

Coefficiente de Ross/Heideck (K) = 0,3722

Valor Residual (R) = 20%

3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.

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

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

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

Onde,

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

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

Fo = Fator Oferta;

Fc = Fator Padrão Construtivo;

Fob = Fator de obsolescência.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Em seguida à homogeneização de todos os elementos com os fatores validados, foi realizado o saneamento da amostra, com a exclusão dos elementos até que todos estivessem dentro do intervalo admissível (+/- 30% em torno da última média). Através do saneamento amostral foi concluído que todos os elementos amostrais estão dentro do intervalo admissível.

3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

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

$$V_{up} = M_{vuhe}$$

$$V_{up} \text{ (maio/2025)} = R\$ 4.801,85 /m^2 \text{ (maio/2025)}$$

Onde:

V_{up} = Valor Unitário do Paradigma

M_{vuhe} = Média aritmética dos valores unitários homogeneizados dos elementos da pesquisa.

3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor de mercado para a venda do imóvel sub judice pode ser obtido através da expressão:

$$V_a = V_{up} \times Acc$$

$$V_a = 4.801,85 \times 58,45$$

$$V_a = R\$ 280.668,32$$

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Onde,

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

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

Acc = Área construída útil do Imóvel Avaliando

Valor de mercado para venda do Imóvel = R\$ 280.700,00 (duzentos e oitenta mil e setecentos reais)
Data base: maio/2025

4 CONCLUSÃO

Valor de mercado para venda do imóvel sub judice (maio/2025):

DESCRIÇÃO	VALOR	
Imóvel Avaliando: Apartamento nº 33-A, com direito ao uso de uma vaga de garagem do Condomínio América Central (Matrícula 39.258 do 1º CRI de São Bernardo do Campo)	R\$ 280.700,00	Duzentos e oitenta mil e setecentos reais

5 ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico consta de 20 (vinte) páginas. Consta também dois Apêndices com amostras e cálculos.

São Paulo, 24 de maio de 2025.

Eng. Alexandre Cunha Santana

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

APÊNDICES

APÊNDICE I – ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	Endereço: Tv. Municipal, 86 Fonte: Casari Imóveis (11) 4122-7777		5	Endereço: Tv. Municipal, 86 Fonte: Attitude Imóveis Ltda ME (11) 4336-9900	
2	Endereço: Tv. Municipal, 86 Fonte: Casari Imóveis (11) 4122-7777				
3	Endereço: Tv. Municipal, 86 Fonte: PHD Imóveis Intermediação de bens Ltda - ME (11) 4332-2222				
4	Endereço: Tv. Municipal, 86 Fonte: Attitude Imóveis Ltda ME (11) 4336-9900				

PESQUISA				FATOR OFERTA	PADRÃO CONSTRUTIVO	IDADE ESTIMADA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Elemento	Valor (R\$)	Área Útil (m²)	qu (R\$/m²)				
Imóvel Avaliando	-	58,45	-	-	Padrão Médio (mín.)	42	d
Elemento amostral 1	300.000,00	60,00	5.000,00	0,90	Padrão Médio (mín.)	42	e
Elemento amostral 2	325.000,00	63,00	5.158,73	0,90	Padrão Médio (mín.)	42	d
Elemento amostral 3	300.000,00	58,00	5.172,41	0,90	Padrão Médio (mín.)	42	d
Elemento amostral 4	315.000,00	58,00	5.431,03	0,90	Padrão Médio (mín.)	42	d
Elemento amostral 5	334.000,00	60,00	5.566,67	0,90	Padrão Médio (mín.)	42	d

APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO												
Elemento	FATOR OFERTA		FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO			FATOR DEPRECIACÃO			RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS FATORES			coef. geral homog. Para a média Saneada
	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Forc	Forc Padrão Construt	Dif. (R\$) Padrão Construt	Forc Deprec	Dif. (R\$) Deprec	Unitário Homog pela Deprec	Unitário só com Fator Oferta	Forc Constr. + Deprec para a média	coef. geral homog. Para a média Saneada	
AVALIANDO	-	-	4,568			0,498						
1	5.000,00	0,9	4.500,00	1,00	0	0,465	313,3058277	4.813,31	4.500,00	4.813,31	1,07	
2	5.158,73	0,9	4.642,86	1,00	0	0,498	1,00	4.642,86	4.642,86	4.642,86	1,00	
3	5.172,41	0,9	4.655,17	1,00	0	0,498	1,00	4.655,17	4.655,17	4.655,17	1,00	
4	5.431,03	0,9	4.887,93	1,00	0	0,498	1,00	4.887,93	4.887,93	4.887,93	1,00	
5	5.566,67	0,9	5.010,00	1,00	0	0,498	1,00	5.010,00	5.010,00	5.010,00	1,00	
Média	5.265,11		4.739,19					4.801,85	4.739,19	4.801,85		
Desvio padrão	228,40		205,56					156,25	205,56	156,25		
Coef. Var.	4,34%		4,34%					3,25%	4,34%	3,25%		
Superior (+30%)	6.855,50	6,160,85	5,160,95					6.242,41	Superior (+30%)	6.242,41		
Inferior (-30%)	3.686,04	3.317,43	3.317,43					3.361,30	Inferior (-30%)	3.361,30		
Cálculo do unitário (médio) = 4.801,85												
Intervalo de Confiança de 80% = 100,53												
Quantidade de Avaliações (n) = 5												
n-1 = 4												
t (n-1, α/2) = 1,440												
Desvio Pad. (s) = 156,25												
Fórmula = t x s / (n-1) ^{0,5}												
Avaliação (R\$/m²) = 4.801,85												
Intervalo inferior = 4.701,23												
Intervalo superior = 4.902,48												
Amplitude = 2,10%												
Grau de Precisão III												
Grau de Fundamentação II												

Avaliando	Área (m²)	Valor Unit. (R\$/m²)	Valor do Imóvel (R\$)
Apartamento 33-A do Condomínio América Central	58,45	4.301,85	280.668,32