

**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) m<sup>2</sup>: 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	VALOR UNITÁRIO : 1.818,99
TESTADA Cf :	0,05 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.901,88
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 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) m<sup>2</sup>: 230,00      TESTADA - (cf) m 8,00      PROF. EQUIV. (Pe) : 28,75  
 ACESSIBILIDADE: Dire ta      FORMATO : Regular      ESQUINA : Nã o  
 TOPOGRAFIA : p l a n o  
 CONSISTÊNCIA : se c o

**S E M C O N S T R U Ç Ã O**
**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**

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 : 1.589,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.661,88
		VARIAÇÃO : 1,0456
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

**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 Florencio

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<sup>2</sup>: 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) m<sup>2</sup>: 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****F A T O R**                      **Í N D I C E**

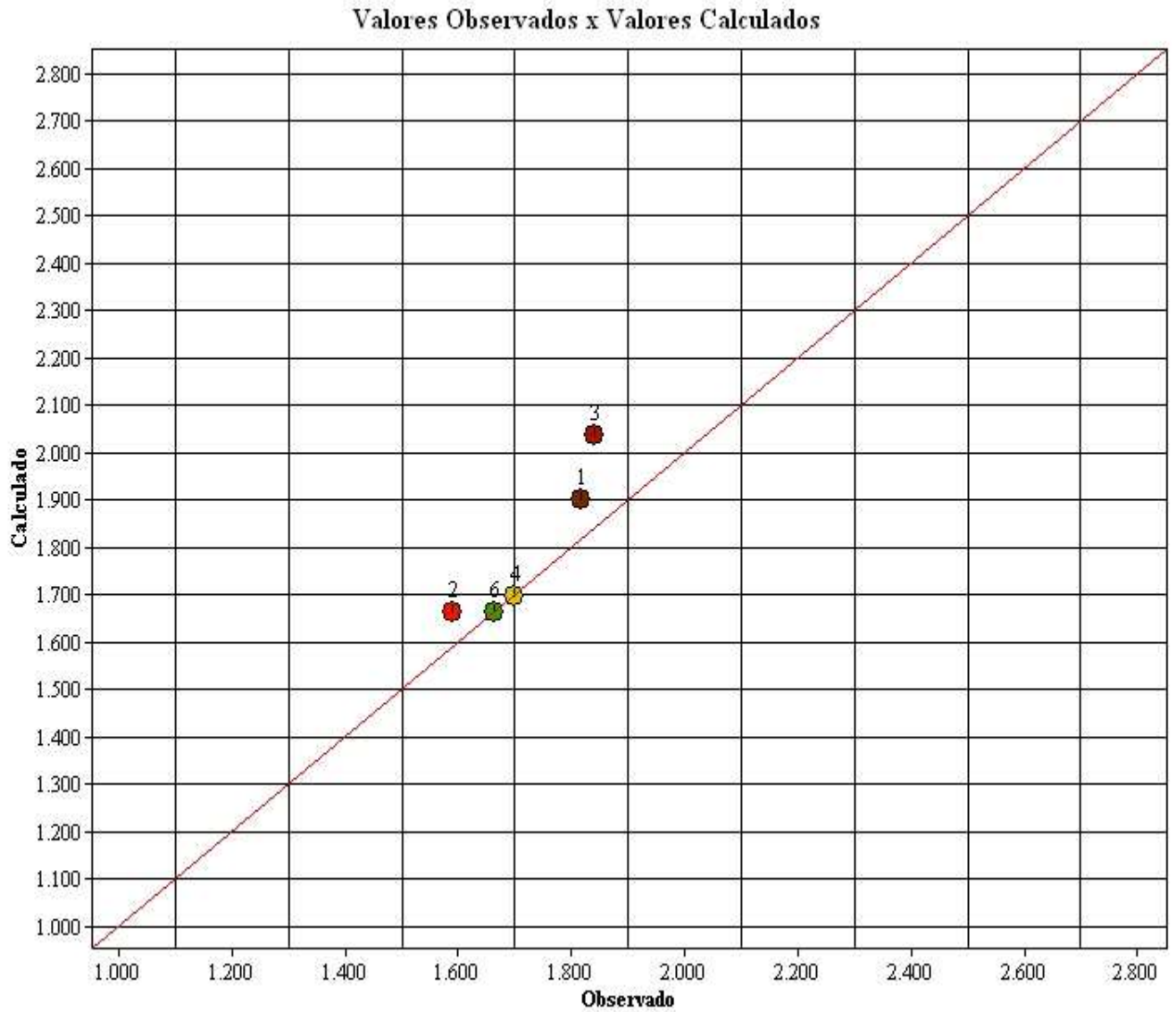
<input type="checkbox"/> Localização	848,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	14,40
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	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 m<sup>2</sup> :** 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/po 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\$/m<sup>2</sup>):** 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