Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

314

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
FÓRUM DE BARUERI

Processo nº0011814-19.2011.8.26.0068

ANDREA CRISTINA KLÜPPEL MUNHOZ SOARES, Engenheira Civil, CREA 5060842080, nomeada nos autos da Ação Complementar 31043 – MONITÓRIA, movida por GEROLISA SEVERINA DOS SANTOS, em face de DALVA NANCI ALAMINO que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

315

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel situado à **Rua Antonio Tobias dos Reis, Lote 20, Quadra U, Condomínio Residencial Paulista, Estrada Estadual Barueri-Itapevi, N° 7000, Jandira/SP.**

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

2. IMÓVEL

O imível localizado à **Rua Antonio Tobias dos Reis, Lote 20, Quadra U, Condomínio Residencial Paulista, Estrada Estadual Barueri-Itapevi, N° 7000, Jandira/SP,** possui as seguintes características:

Área do terreno = 1500,00 m²
Fachada = 50,00 m

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

Figura 1: Localização da área do terreno

Figura 2: Vista aérea do terreno

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

317

Figura 3: Certidão

DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURIDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Ademir Carlos dos Santos
Escrevente Autorizado

"C E R T I D Ã O"

CERTIFICO, em atenção ao pedido feito em 11 de outubro de 2017, através do protocolo nº 368.161, que dos Livros 05-Indicador Pessoal e 04-Indicador Real, deste Registro de Imóveis, até a data de 16 de outubro de 2017 (último dia útil anterior a data de expedição desta certidão), NÃO CONSTA que JOANNA CILENTO MATARAZZO, RG. 952.865-SP, CPF/MF. 376.148.788-68, viúva; ANNA MARIA MATARAZZO TRUNKL, RG. 2.865.322-SP, seu marido SYLVIO TRUNKL, RG. 963.606-SP, inscritos em conjunto no CPF/MF. 027.446.518-34; BRUNA MATARAZZO BRAUN, RG. 2.100.718-SP, e seu marido OSWALDO BRAUN, RG. 1.674.140-SP, inscritos em conjunto no CPF/MF. 080.493.278-68, tenham transmitido definitivamente ou constituído outro ônus além do compromisso mencionado na Av. 01 da matrícula nº 26.132, tendo por objeto o LOTE 20 da QUADRA "U", do loteamento denominado "PARQUE NOVA JANDIRA", situado no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, neste Estado, medindo 50,00 metros de frente para a RUA ANTONIO TOBIAS DOS REIS, antiga RUA 15; do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, mede 30,00 metros, confrontando com o lote 19 da mesma quadra; 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com a Viela 10; e 50,00 metros nos fundos, confrontando também com a Viela 10, encerrando a área total de 1.500,00 metros quadrados.-

316

Figura 4: Planta do condomínio

2.1 Região

Trata-se de uma região classe média onde se encontram casas de padrão médio. A região apresenta característica residencial, dotada de completa infra-estrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

39

2.2 Vistoria

A vistoria agendada judicialmente para o dia 21/09/18, porem ambas das partes não comparecem.

Ficou constatado na vistoria que não há benfeitorias sobre o imóvel avaliando, bem como este tem topografia acentuada (declive de quem da rua olha).

Foto 1: Imóvel avaliando, Lote 20, Quadra U

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

Foto 2: Terreno com um grande declive

Foto 3: Viela - Confrontante

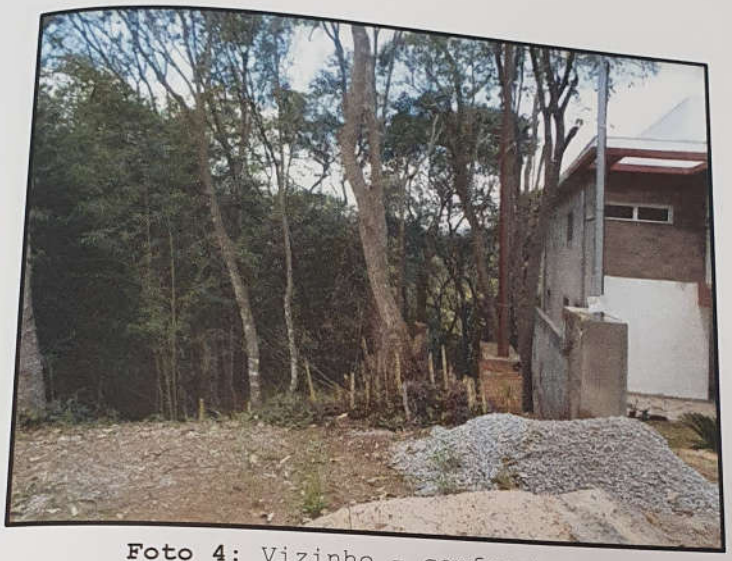

Foto 4: Vizinho - confrontante

Foto 5: Área de estar

Foto 5: Playground

3. AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método evolutivo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras.

Fatores utilizados na homogeneização:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 10%
Ft = de acordo com a testada do imóvel
Fp = de acordo com a profundidade do imóvel
FT = de acordo com a topografia do lote

223

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

EC = de acordo com o estado de conservação

3.1 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

Valor do imóvel = Vt + Vb

Onde,

Vb = valor das benfeitorias em R$

Vt = valor do terreno em R$

Vt = At x (Ft + Fp + FT + q)

Onde,

At = área do terreno em m²

q = valor unitário em R$/m²

- Fator testada

$Ft = (Fr/Fp)^{0,2}$

Onde,

Ft = fator testada

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Fr = Frente de referência = 10 m
Fp = frente projetada

• Fator profundidade

a) ½ Pmi ≤ Pe ≤ Pmi

$Fp. = (Pe/Pmi)^{0,5}$

Onde,

Fp = fator profundidade
Pmi = profundidade mínima = 25 m
Pe = profundidade equivalente

a) Pma ≤ Pe ≤ 3 Pma

$Fp = (Pma/Pe)+\{[1-(Pma/Pe)] \times (Pma/Pe)^{0,5}\}$

Onde,

Fp = fator profundidade
Pma = profundidade máxima = 40 m
Pe = profundidade equivalente

Vb = Ac x Fob x IC x R8-N

Onde,

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

325

VD = valor benfeitoria em reais
A = área construída em m²
R8-N = R$1.295,08/m² (outubro/2016)

Figura 5: Tabela SINDUSCON – Setembro/2018

SETEMBRO 2018

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N	COM DESONERAÇÃO R8-N
1.365,56	1.266,12
(-0,03%)	(-0,03%)

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}}$$

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

326

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_8N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEI URBANOS**", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_8N d SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico		0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário		0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico		0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples		0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 -Padrão Superior		1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino		1,992	2,436	2,880
		1.2.8 -Padrão Luxo		Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,49		
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples		0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio		0,192	0,246	0,300
		3.1..3- Padrão Superior		0,312	0,456	0,600

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "I_r" - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

328

Ref	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

329
8

K é obtido na Tabela da página 16 da Edificação de Valores de Venda - Versão 2.002

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Fob = R + k x (1- R)

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

3.2 Valor do Imóvel

O valor do imóvel é obtido através da expressão a seguir.

$$V = Vt + Vb$$

- **Valor do Terreno**

$Vt = At \times q$

$Vt = 1.500,00\ m^2 \times R\$392,54/m^2$

$Vt = R\$588.810,00$ (Outubro/2018)

- **Valor da Benfeitoria**

$Vb = Ac \times Fob \times IC \times R8\text{-}N$

$Vb = R\$0,00$ (Outubro/2018)

- **Valor do Imóvel**

$V = Vt + Vb$

$V = R\$588.810,00 + R\$0,00$

$V = R\$588.810,00$ ((Outubro/2018)

O valor encontrado para o imóvel é **R$589.000,00 - quinhentos e oitenta e nove mil reais (Outubro/2018).**

V = R$589.000,00 (Outubro/2018)

331

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 17 (dezessete) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com amostras e cálculos.

São Paulo, 3 de outubro de 2018.

Andrea Soares

Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

332

ANEXOS

- Cálculos e amostras
  - Dados

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

333

TRATAMENTO DE FATORES

	Elemento	Fonte	Foto
1	Rua Aparecida Gomes, ao lado 85	Proprietária Tel.: 4161-1427 Sra. Ilda	
2	Rua Aparecida Gomes, 166	Granja Imóveis Tel.: 4612-3000 Sra. Ariane	
3	Rua Adelino Pinheiro, ao lado 185 2 frentes	Proprietário Tel.: 99412-8298 Sr.Ernesto	
4	Rua Altino Gonçalves, enfrente 153 2 frentes	Proprietária Tel.: 99662-8940 Sra. Ana	
5	Rua Sebastião Belo X Luiza Regonato	Praembra Imóveis Tel.: 4618-4893 Sr. Regis	
6	Rua Rubens Gomes, 834	Gerde Imóveis Tel.: 3681-1237 Sra. Tereza	
7	Rua Luiza Regonato, 89	Gerde Imóveis Tel.: 3681-1237 Sra. Tereza	
8	Rua Aparecida Gomes, 1	Gerde Imóveis Tel.: 3681-1237 Sra. Tereza	
9	Rua Sebastião Belo, 264	Gerde Imóveis Tel.: 3681-1237 Sra. Tereza	
10	Rua Rubens Gomes,3	J2M Imóveis Tel.: 4688-2860	

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

331

Elemento	Valor (R$)	Tipo	Ac (m²)	Idade	Valor Ac(R$)	Ic	EC	%V	K	Fob	Fo
1	180.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	-	0	-	-	0,90
2	190.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	-	0	-	-	0,90
3	180.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	-	0	-	-	0,90
4	235.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	-	0	-	-	0,90
5	185.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	-	0	-	-	0,90
6	195.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	-	0	-	-	0,90
7	180.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	-	0	-	-	0,90
8	165.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	-	0	-	-	0,90
9	150.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	-	0	-	-	0,90
10	235.000,00	Oferta	0,00	0	0,00	0,000	-	0	-	-	0,90

Elemento	Valor At(R$)	At (m²)	qu (R$/m²)	t (m)	p (m)	Ft	Fp	FT	Ce
1	162.000,00	300,00	540,00	10,00	30,00	1,000	1,000	0,950	1,000
2	171.000,00	320,00	534,38	10,00	32,00	1,000	1,000	0,950	1,000
3	162.000,00	440,00	368,18	12,00	36,67	0,964	1,000	0,900	1,000
4	211.500,00	360,00	587,50	12,00	30,00	0,964	1,000	0,900	1,000
5	166.500,00	380,00	438,16	10,00	38,00	1,000	1,000	0,950	1,000
6	175.500,00	360,00	487,50	12,00	30,00	0,964	1,000	0,850	1,000
7	135.000,00	370,00	364,86	10,00	37,00	1,000	1,000	0,950	1,000
8	148.500,00	300,00	495,00	10,00	30,00	1,000	1,000	0,950	1,000
9	135.000,00	300,00	450,00	10,00	30,00	1,000	1,000	0,950	1,000
10	211.500,00	570,00	371,05	15,00	38,00	0,922	1,000	0,950	1,000

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Engenheira Civil

Aplicação Fatores - Homogeneização

Elemento	Valor unitário R$/m²	Fator Oferta		Fator Profundidade				Fator Testada				Fator Topografia			
		Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Pe	Fator Profund	Dif. (R$) Profund	Unitário Homog pela Profund	Pp	Fator Testada	Dif (R$) Testada	Unitário Homog pela Testada	FT elemento	Fator Topografia	Dif (R$) Topografia	Unitário Homog pela Topografia
1	540,00	0,9	540,00	30,00	0,000	0,00	540,00	10,00	0,000	0,00	540,00	0,950	0,74	-142,11	397,89
2	534,38	0,9	534,38	32,00	0,000	0,00	534,38	10,00	0,000	0,00	534,38	0,950	0,74	-140,63	393,75
3	368,18	0,9	368,18	36,67	0,000	0,00	368,18	12,00	-0,036	-13,18	355,00	0,900	0,78	-81,82	286,36
4	587,50	0,9	587,50	30,00	0,000	0,00	587,50	12,00	-0,036	-21,04	566,46	0,900	0,78	-130,56	456,94
5	438,16	0,9	438,16	38,00	0,000	0,00	438,16	10,00	0,000	0,00	438,16	0,950	0,74	-115,30	322,85
6	487,50	0,9	487,50	30,00	0,000	0,00	487,50	12,00	-0,036	-17,46	470,04	0,850	0,82	-86,03	401,47
7	364,86	0,9	364,86	37,00	0,000	0,00	364,86	10,00	0,000	0,00	364,86	0,950	0,74	-96,02	268,85
8	495,00	0,9	495,00	30,00	0,000	0,00	495,00	10,00	0,000	0,00	495,00	0,950	0,74	-130,26	364,74
9	450,00	-	450,00	30,00	0,000	0,00	450,00	10,00	0,000	0,00	450,00	0,950	0,74	-118,42	331,58
10	371,05	-	371,05	38,00	0,000	0,00	371,05	15,00	-0,078	-28,90	342,15	0,950	0,74	-97,65	273,41
Média	463,66		463,66				463,66				455,61				349,78
Desvio padrão	78,88		78,88		Pma	40	78,88		Testada	10	80,93		FT aval	0,70	63,32
Coef. Var.	17,01%		17,01%		Pmin	25	17,01%		exp fr=	0,2	17,76%				18,10%
				exp.prof =		0,5									
Superior (+30%)	602,76		602,76				602,76				592,29				454,72
Inferior (-30%)	324,56		324,56				324,56				318,92				244,85

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

Fator Esquina

Ce elemento	Fator Esquina	Dif (R$) Esquina	Unitário Homog pela Esquina
1,000	1,00	0,00	540,00
1,000	1,00	0,00	534,38
1,000	1,00	0,00	368,18
1,000	1,00	0,00	587,50
1,000	1,00	0,00	438,16
1,000	1,00	0,00	487,50
1,000	1,00	0,00	364,86
1,000	1,00	0,00	495,00
1,000	1,00	0,00	450,00
1,000	1,00	0,00	371,05
			463,66
Ce aval	**1,00**		78,88
			17,01%

602,76
324,56

Resultado da aplicação dos fatores

Unitário só com Fator Oferta	Prof + Test + Topog. + Ce **Média**	Prof + Test + Topog.+ Ce **avaliando**	Coef geral homog. **Média Saneada**	Coef geral homog. **Avaliando Antes**
540,00	397,89	457,06	0,74	0,85
534,38	393,75	452,30	0,74	0,85
368,18	273,18	313,80	0,74	0,85
587,50	435,91	500,73	0,74	0,85
438,16	322,85	370,86	0,74	0,85
487,50	384,01	441,12	0,79	0,90
364,86	268,85	308,83	0,74	0,85
495,00	364,74	418,97	0,74	0,85
450,00	331,58	380,88	0,74	0,85
371,05	244,51	280,86	0,66	0,76
463,66	**341,73**	**392,54**		
78,88	**64,09**	**73,62**		
17,01%	**18,76%**	**18,76%**		
Superior (+30%)	**444,24**	**510,30**		
Inferior (-30%)	**239,21**	**274,78**		

Calculo do unitário =	392,54
Intervalo de Confiança de 80% :	
t=[n-1]= 9	33,94
Desv. Pad. (s) =	1,383
Fórmula t.K s/[n-1]^0,5	73,62
Avaliação = 392,54	426,48
Intervalo inferior =	358,60
Intervalo superior =	
Amplitude = 16%	Grau de Precisão III

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

337

Distribuição *t*

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

Cel.: (11) 99187-0058 E-mail: andreaefabio@terra.com.br

068 FBE.12.00051672-4 091018 1736 178