

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE SANTOS-SP

PROCESSO : 0005595-50.2017.8.26.0562 - EXECUÇÃO DE SENTENÇA : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA  
CARTÓRIO : 9º OFÍCIO CÍVEL  
ASSUNTO : DIREITOS / DEVERES DO CONDOMÍNIO  
CONTROLE : 2004/000045  
PROCESSO PRINCIPAL : 0045718-81.2003.8.26.0562  
EXEQTE. : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OASIS  
EXECTDA. : SOCIEDADE MERCANTIL E AGRICOLA PAULISTA

JOSÉ LUIZ FARAH, engenheiro civil, CREA-SP nº 93074/D, Perito Judicial nos autos da ação em epígrafe vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após as diligências e estudos que se fizeram necessários para o cabal cumprimento da honrosa missão confiada, tendo concluído os trabalhos, requerer a juntada do laudo em anexo.

Termos em que

P. A. juntada.

Santos, 17 de agosto de 2020.

**JOSÉ LUIZ FARAH**  
PERITO JUDICIAL  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP Nº 983  
PÓS-GRADUADO EM ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ FARAH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/08/2020 às 09:54, sob o número WST520702586056. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005595-50.2017.8.26.0562 e código 585585C20.

<b>AVALIAÇÃO</b>	
DATA BASE: AGOSTO/2020	
<b>- APARTAMENTO Nº 26, LOCALIZADO NO 2º ANDAR OU PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO "OASIS", SITO À PROFESSOR PIRAJÁ DA SILVA Nº 607, BAIRRO APARECIDA</b>	
comarca e município <b>SANTOS</b>	
<b>CARTÓRIO</b>	<b>9º OFÍCIO CÍVIL</b>
<b>CLASSE</b>	
EXECUÇÃO DE SENTENÇA/CUMPRIMENTO DE SENTENÇA	
<b>PROCESSO</b>	
0005595-50.2017.8.26.0562	
Nº DE ORDEM                      2004/0004	
<b>PARTES</b>	EXEQTE.: CONDOMÍNIO OASIS  EXECTDA.: SOCIEDADE MERCANTIL E AGRICOLA PAULISTA

## ÍNDICE

•	Síntese -----	3
1.	Considerações Preliminares-----	4
1.1	Objetivo -----	4
1.2	Condições e limitações observadas-----	4
2.	Roteiro de Trabalho -----	5
3.	Metodologia -----	5
3.1	Introdução -----	5
3.2	Métodos -----	5
3.2.1	Método comparativo -----	5
3.2.2	Método evolutivo -----	6
4.	Vistoria -----	7
4.1	Região -----	7
4.2.1	Localização do imóvel objeto -----	7
4.2.2	Melhoramentos públicos -----	7
4.2.3	Mapa fiscal do município -----	8
4.2.4	Zoneamento -----	9
4.2	Caracterização -----	10
4.2.1	Características da micro região -----	11
4.3	Vistoria interna do apartamento prejudicada -----	12
4.4	Documentário fotográfico -----	14
5.	Procedimentos de Cálculos -----	23
5.1	Valor do terreno -----	23
5.2.1	Paradigmas -----	24
5.2	Valor da construção -----	24
6.	Avaliação -----	26
6.1	Critérios -----	26
6.2	Metodologia aplicada -----	26
6.3	Resumo de cálculos -----	27
6.3.1	Valor unitário de venda do apartamento nº 36 -----	27
7.	Valor de Mercado do Imóvel -----	27
8.	Diagnóstico do Mercado -----	28
9.	Graus de Fundamentação e Precisão -----	28
10.	Encerramento -----	29
10.1	Anexos -----	29
10.2	Conclusão -----	29
10.3	Termo de encerramento -----	29

## SÍNTESE

**Imóvel objeto:** apartamento nº 26, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Condomínio “Oasis”, sito à R. Professor Pirajá da Silva nº 607, bairro Aparecida, município de Santos-SP.

- - O apartamento objeto é composto por: sala, 1 (um) dormitório, “hall” e distribuição interna, banheiro, cozinha e área de serviço com tanque.
- O apartamento avaliando possui  $47,68m^2$  de área útil;  $19,78m^2$  de área comum, perfazendo o total de área construída de  $67,46m^2$ . A fração ideal correspondente ao apartamento em estudos é de  $28,89m^2$ .

O Estado de Conservação do imóvel avaliando, considerando a sua idade e conforme informações da Sra. Eva, Síndica do condomínio, pode ser enquadrado como estado de conservação necessitando de reparos simples e importantes.

O condomínio dispõe de garagem coletiva com número de vagas insuficiente para todos os apartamentos.

Dispõe de portaria eletrônica para chamada de cada apartamento.

O edifício não dispõe de elevador.

**VALOR DE MERCADO:**

**Apto. 26 – Condomínio Edifício Oasis: R\$ 191.900,00 (cento e noventa e um mil e novecentos reais)**

**Data base = agosto/2020**

----- a seguir, foto da fachada frontal do Condomínio Edifício Oasis -----



Tomada mostrando a fachada frontal do Condomínio Edifício Oasis – R. Professor Pirajá da Silva, 607, bairro Aparecida, município de Santos - SP.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1. OBJETIVO

Visa o presente laudo a apuração do valor de mercado provável e atual do seguinte imóvel: apartamento nº 26, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Condomínio Edifício “Oasis”, sito à R. Professor Vicente Pirajá nº 607, bairro Aparecida, município de Santos - SP.

### 1.2. CONCEITO E DEFINIÇÃO DE VALOR

O valor a ser determinado segue a orientação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia –, filiado à escola univalente e que obedece às seguintes recomendações:

- O valor de um bem é único, num dado instante, quaisquer que sejam os fins da avaliação;
- Esse valor é ideal e o objeto de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele;
- O grau de precisão de uma avaliação é uma função direta da finalidade para a qual é efetuada, seja tributária, hipotecária, comercial ou judicial.

Baseando-se nisso, foi também definido valor de mercado como:

*“A expressão monetária teórica e mais provável de um bem, à uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data”.*

### 1.3. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES OBSERVADAS

O trabalho está subordinado as seguintes condições e limitações:

- Entende como desnecessárias investigações específicas no que concerne a defeitos no título de propriedade, superposição de divisas, hipotecas ou quaisquer outros ônus ou ações, por não integrarem o objetivo desta avaliação;
- Admite como corretas as dimensões do imóvel constante da documentação acostadas aos autos, nas verificadas junto a Prefeitura Municipal – Setor de Cadastro Imobiliário e as informações oferecidas por terceiros, deixando-se de assumir qualquer responsabilidade por equívocos e/ou omissões destas fontes;
- Responde apenas sobre as matérias implícitas, estabelecidas em normas e/ou regulamentos e
- O signatário não tem no presente e nem contempla no futuro qualquer interesse nos bem objeto dessa avaliação.

## 2 ROTEIRO DE TRABALHO

Para estimativa do valor do imóvel em questão, foram obedecidos os seguintes critérios metodologia:

- Vistoria do imóvel, visando a obtenção dos elementos pertinentes tanto à micro região onde o mesmo está inserido, como as características construtivas da edificação, e, conseqüentemente, seus acabamentos, assim como o estado de conservação.
- Pesquisa mercadológica, englobando a análise do comportamento imobiliário setorial no período contemporâneo à data da avaliação.
- Avaliação técnica, consoante o procedimento preconizado pelas normas de avaliações oficiais vigentes – “ABNT” e “IBAPE-SP”.

## 3 METODOLOGIA

### 3.1 INTRODUÇÃO

Intervindo sempre quando da necessidade da apuração do valor de um bem, fundamentado com técnica específica, o processo avaliatório essencialmente exige:

- Conhecimento do profissional da engenharia em suas diversificadas áreas de aplicação e
- Julgamento criterioso, considerando e ponderando, simultaneamente, os vários fatores que influem diretamente na determinação do valor de uma propriedade.

### 3.2 MÉTODOS

Considerando-se a avaliação imobiliária citadina, ou seja, a fixação do valor de um imóvel urbano, encontramos dois (2) métodos que, pela ampla utilização e justeza de resultados, consagram-se com plenitude.

- Método Comparativo de Dados de Mercado
- Método Evolutivo

#### 3.2.1 MÉTODO COMPARATIVO

O Método Comparativo de dados do Mercado tem por definição básica o seguinte:

*“Àquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é o obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares”.*

Basicamente, apresenta quatro etapas distintas:

1. Caracterização da propriedade, aquilatando os elementos que a valoriza ou não.
2. Pesquisa de valores antecedentes; análise das operações imobiliárias, e, vendas ou ofertas que forneçam subsídios para a avaliação.
3. Homogeneização de antecedentes, aplicação de coeficientes que permitem uniformizar as inevitáveis variações que, destarte, a condição restrita de semelhança a ser observada na pesquisa de dados utilizáveis, influenciam na formação do valor objetivado.

Na homogeneização de valores, normalmente aplicam-se os coeficientes abaixo relacionados, não sendo necessariamente obrigatório utilizá-los em sua totalidade:

- Coeficiente de forma de pagamento;
- Coeficiente de correção pelo fator fonte;
- Coeficiente de profundidade (terreno);
- Coeficiente de testada (terreno);
- Coeficiente de várias frentes (terreno);
- Coeficiente de forma (terreno);
- Coeficiente de topografia (terreno);
- Coeficiente de transposição (edificação / terreno);
- Coeficiente de estado de conservação e idade (edificação);
- Coeficiente de padrão construtivo
- Coeficiente de atualização...

É certo que devido as características particulares de cada avaliação, os elementos expostos acima não esgotam a matéria.

4. Determinação do valor do imóvel avaliando: de posse dos resultados homogeneizados, obtêm-se o valor básico unitário a ser adotado na avaliação, através de tratamento matemático adequado.

### 3.2.2 MÉTODO EVOLUTIVO

Basicamente denomina-se Método Evolutivo aquele que formula juízo sobre o custo do terreno e, de orçamento, depreciações e valorizações, para o custo das benfeitorias.

Basicamente apresenta cinco etapas distintas:

1. Avaliação do terreno através do método comparativo de dados do Mercado imobiliário setorial;
2. Estimativa do custo de reprodução das benfeitorias como novas;
3. Estimativa da depreciação da benfeitoria considerando seus aspectos construtivos;
4. Dedução da depreciação do custo de reprodução da benfeitoria como nova e

5. Soma das parcelas referentes ao valor do terreno ( $V_t$ ) e do custo de reprodução das benfeitorias ( $V_b$ ) como novas, depreciadas, obtendo-se o valor do imóvel.

#### 4. VISTORIA

##### 4.1. REGIÃO

##### 4.1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO

A foto aérea a seguir indica a localização do Condomínio no qual o imóvel em estudos se encontra inserido: R. Professor Pirajá da Silva nº 607, na quadra complementada pela Av. Dr. Epitácio Pessoa e pelas Ruas: Guaibe e Guaiao.



- A figura a seguir mostra a localização do condomínio onde o imóvel objeto se encontra inserido na quadra fiscal consoante o mapa fiscal do município.



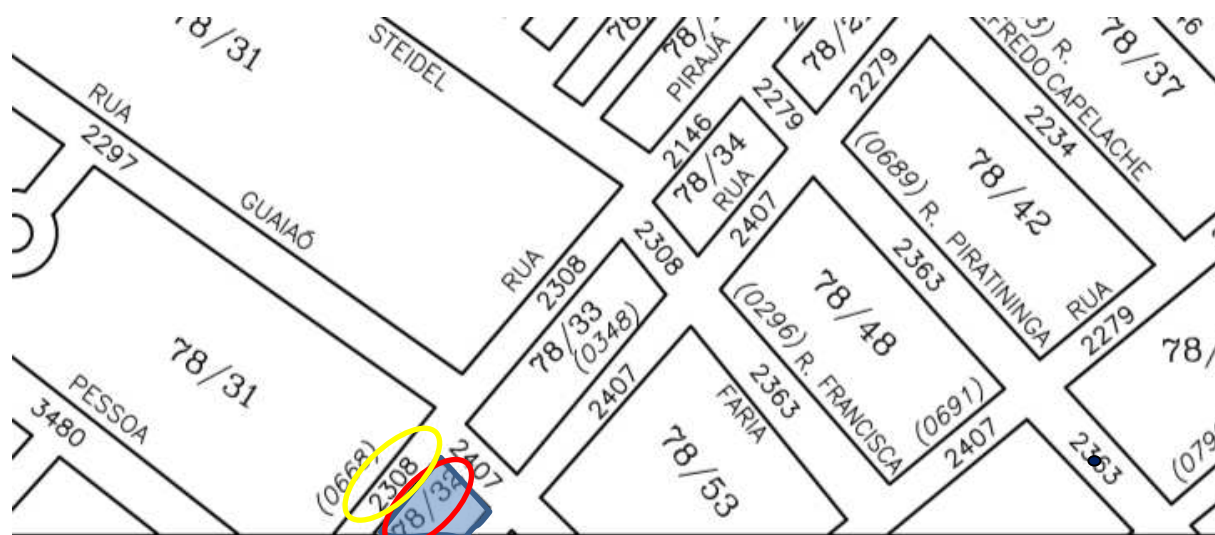


Figura 1: parcial do mapa fiscal do município de Santos – destaque da quadra fiscal onde o imóvel em tela se encontra inserido.



Figura 2: parcial do mapa oficial do abairramento do município de Santos – destaque da quadra onde o imóvel em tela se encontra inserido.

**4.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

A região está inserida no perímetro urbano do município de Santos, dispondo de melhoramentos públicos, como: guias e sarjetas, pavimentação, iluminação pública, rede elétrica, telefônica, de água e esgoto, coleta de lixo, além do atendimento por diversas linhas de transporte urbano.

**4.1.3. MAPA FISCAL DO MUNICÍPIO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ FARAH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/08/2020 às 09:54, sob o número WSTS20702586056. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00055595-50.2017.8.26.0562 e código 58EC21D.

Conforme se depreende na figura supra, o imóvel objeto se encontra inserido no setor 45, quadra 49, com índice fiscal/2020 = 1.705,00.

#### 4.1.4. ZONEAMENTO

Pela atual Lei de Uso e Ocupação do Solo do município de Santos, o imóvel avaliando está enquadrado na Zona “ZO” – “Zona da Orla”, com permissão máxima para edificar consoante descrição a seguir:

##### ZONA INTERMEDIÁRIA

Art. 57. Na Zona da Orla - ZO ficam definidos os seguintes coeficientes de aproveitamento: I – coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 (cinco décimos) vezes a área do lote; II – coeficiente de aproveitamento básico de 04 (quatro) vezes a área do lote; III – coeficiente de aproveitamento máximo de 05 (cinco) vezes a área do lote; IV – coeficiente de aproveitamento ampliado de 6 (seis) vezes a área do lote.

#### Anexo I - Das Diferenças Zonais - Índices de Ocupação e Aproveitamento

ZONA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO EM VIAS CONSTANTES DOS ANEXOS IX E X
ZO	40% acima de 6 pavimentos 50% até 6 pavimentos 60% até 4 pavimentos (1) (6) (7)	5 (3)	4
ZI	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos (1) (6) (7)	5	4
ZCI	40% acima de 10 pavimentos 85% até 10 pavimentos (2) (6) (7)	6	6
ZCII	40% acima de 10 pavimentos 60% até 10 pavimentos (1) (6) (7)	5	4
ZNI	40% acima de 10 pavimentos	4	3
ZNII	60% até 10 pavimentos		
ZNIII	(1) (6) (7)		
ZMI	40% acima de 10 pavimentos	2	2
ZMII	60% até 10 pavimentos		
ZMIII	(6)		
ZPI	40% acima de 10 pavimentos	5	5
ZPII	85% até 10 pavimentos (2) (7)		
ZPP	5% (5)	-	-
CPC	De acordo com a Zona e restrições, tendo em vista os níveis de proteção		
CDRU	O da Zona em que estiver localizado	-	4 na ZNI 5 na ZO, ZI e ZCII (4)

(1)-Será admitida a taxa de ocupação máxima de 60% até os 3 primeiros pavimentos para os edifícios com mais de 10 pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços, ou atividades comuns do edifício, respeitados os recuos mínimos obrigatórios.

(2)-Será admitida a taxa de ocupação máxima de 85% até os 3 primeiros pavimentos para os edifícios com mais de 10 pavimentos, desde que sua utilização seja destinada a comércio, prestação de serviços, ou atividades comuns do edifício, respeitados os recuos mínimos obrigatórios.

(3)-Será admitido o coeficiente máximo até 6 vezes a área do lote, nas construções em substituição a prédios em desaprimo

(4)-Será permitido o emprego de Outorga Onerosa do Direito de Construir com adicional de coeficiente de aproveitamento superior ao permitido na Zona de Uso até o limite de 1 vez a área do lote



<e> Comércio:

Nas cercanias do imóvel existem estabelecimentos comerciais a exemplo de bares, restaurantes, hotéis, pousadas, etc.

<f> Utilização:

A destinação do imóvel em tela é residencial.

#### 4.2.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Condomínio:	<p>O Condomínio Edifício “Oasis”, no qual a unidade objeto está inserida é constituído por 2 (dois) blocos unificados (com entradas sociais independentes) com 4 (quatro) pavimentos, sendo: térreo – destinado a algumas vagas de garagem (coletiva), área de circulação e às já citadas entradas sociais dos blocos e 3 (três) pavimentos tipo com 4 (quatro) unidades autônomas cada. Acima do último pavimento está o telhado.</p> <p>O Condomínio não dispõe de elevadores. Dispõe de portaria eletrônica para identificação e permissão dos usuários.</p> <p>Acabamentos: Externos:</p> <p>Fachadas: revestidas em massa sob pintura em látex.</p> <p>Área de circulação e garagem: com pisos em cerâmica.</p> <p>Internos: O piso do “hall” da entrada social é revestido em cerâmica; as paredes em massa sob pintura em látex, esquadrias em alumínio anodizado com fechamento em vidros e forro em laje.</p> <p>As escadarias são revestidas em granilite com paredes em massa sob pintura em látex.</p>
Apartamento 26:	<p>A vistoria interna da unidade avaliada restou prejudicada por parte do morador tendo em vista que mesmo marcando por telefone data e horário com este signatário não cumpriu com o combinado, não atendendo o nosso chamado pelo interfone do condomínio na data e no horário agendado ao telefone no dia anterior e nem mesmo atendeu às diversas ligações telefônicas efetuadas quando este perito estava no local. Mesmo com a interferência da síndica, Sra. Eva,</p>

	<p>que conversou com o mesmo pessoalmente, explicando a situação, este não retornou as ligações efetuadas por este signatário a fim de agendar nova data ficando clara a sua ocultação impedindo o nosso trabalho.</p> <p>Assim sendo descrevemos o apartamento avaliado conforme descrições contidas na matrícula do mesmo e das informações dadas pela síndica.</p> <p>A unidade em estudos está situada no 2º andar ou 3º pavimento e composta pelas seguintes dependências: sala, 1 (um) dormitório, “hall” de circulação e/ou distribuição interna, banheiro, cozinha e área de serviço “com tanque”.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• acabamentos construtivos (conforme informações da síndica): <ul style="list-style-type: none"> <li>- nas áreas secas (sala, dormitórios, “hall”): pisos revestidos em tacos de madeira; paredes revestidas convencionalmente sob pintura em látex; esquadrias em ferro e madeira e forro em laje.</li> <li>- nas áreas molháveis (banheiro, cozinha e área de serviço): pisos revestidos em cerâmica; paredes revestidas com azulejos meia barra; esquadrias em ferro e forro em laje.</li> </ul> </li> </ul>
Estado de conservação:	O estado de conservação da unidade em estudos, considerando as informações prestadas e a idade da edificação, pode ser enquadrado como imóvel em estado necessitando de reparos simples a importantes.
Padrão construtivo:	as características arquitetônicas da edificação e os materiais de acabamento nela empregados, observados na data da vistoria técnica, permitem enquadrá-la no patamar de classificação de “Edifício de Padrão Simples, nos moldes do item 1.3.2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Santos, do IBAPE-SP.

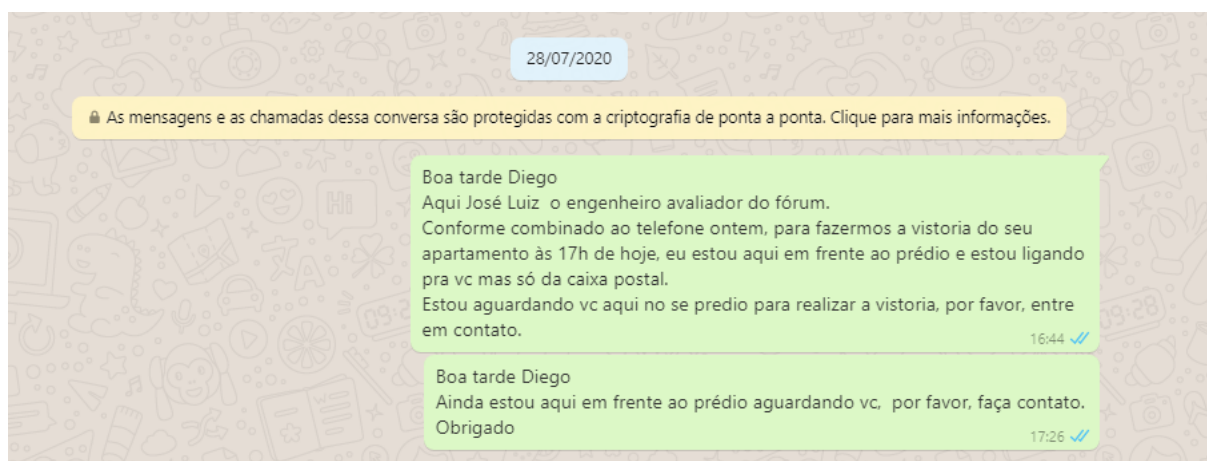
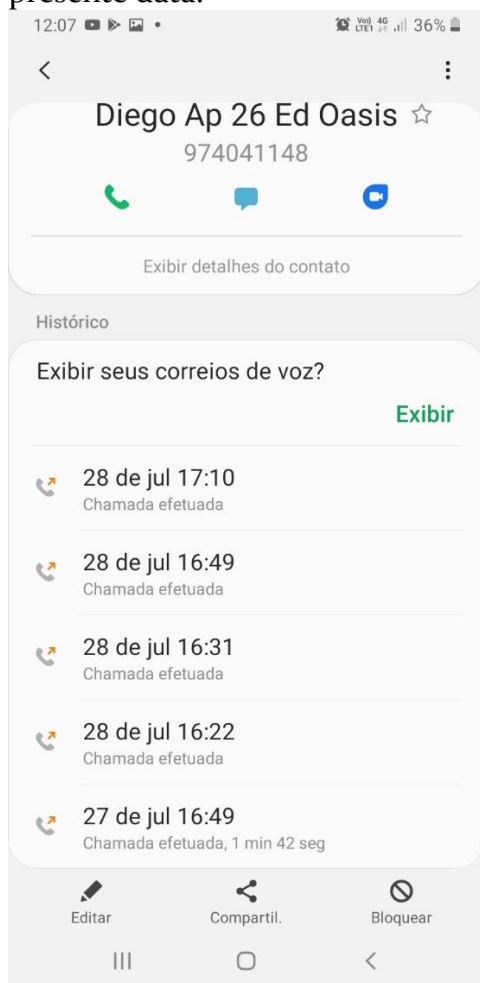
#### 4.3 VISTORIA INTERNA DO APARTAMENTO PREJUDICADA

Neste item descrevemos os fatos ocorridos alheios à vontade deste signatário que prejudicaram a vistoria interna do apartamento objeto.

- Após a flexibilização do afastamento social devido ao COVID-19 o signatário efetuou 5 (cinco) diligências ao imóvel não logrando êxito em fazer contato com o morador visto que o condomínio não possui zeladoria, sendo somente permitido contato com os apartamentos através de porteiro eletrônico. Na última (5ª) data da diligência este perito conseguiu entregar o seu telefone para a moradora do apartamento 25 solicitando que a mesma entregasse à síndica para que a mesma fizesse contato. No dia seguinte a Sra. Eva, síndica, entrou em contato com este signatário quando lhe foi dada ciência da missão deste perito a qual prontamente colocou que iria falar com o morador do apartamento 26, Sr. Diego (cf. por ela dito), a fim agilizar a vistoria. No dia seguinte a síndica telefonou informando que

falou com o Sr. Diego e este autorizou que este signatário telefonasse para ele a fim de agendar a vistoria. É o que foi feito. O perito signatário imediatamente (27/07 p.p.) telefonou para o Sr. Diego e foi marcado em comum acordo a vistoria do apartamento para o dia seguinte (28/07), às 17h. Na data e horário marcados o perito compareceu no local mas não foi atendido pelo interfone e nem nas diversas ligações telefônicas e mensagens pelo whatsapp enviadas (V. imagens seguintes comprovando o relato supra).

A Sra. Eva voltou a falar com o Sr. Diego e este se comprometeu (segundo ela) a telefonar para este perito a fim de agendar nova data, fato este não ocorrido até a presente data.



#### 4.4 DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

A seguir apresentamos o documentário fotográfico do imóvel objeto naquilo que nos foi permitido realizar.



FOTO 4.4.1 – Identificação do apartamento avaliado – apartamento nº 26 do Condomínio Edifício “Oasis” – R. Professor Pirajá da Silva, 607, bairro Aparecida, Santos - SP.

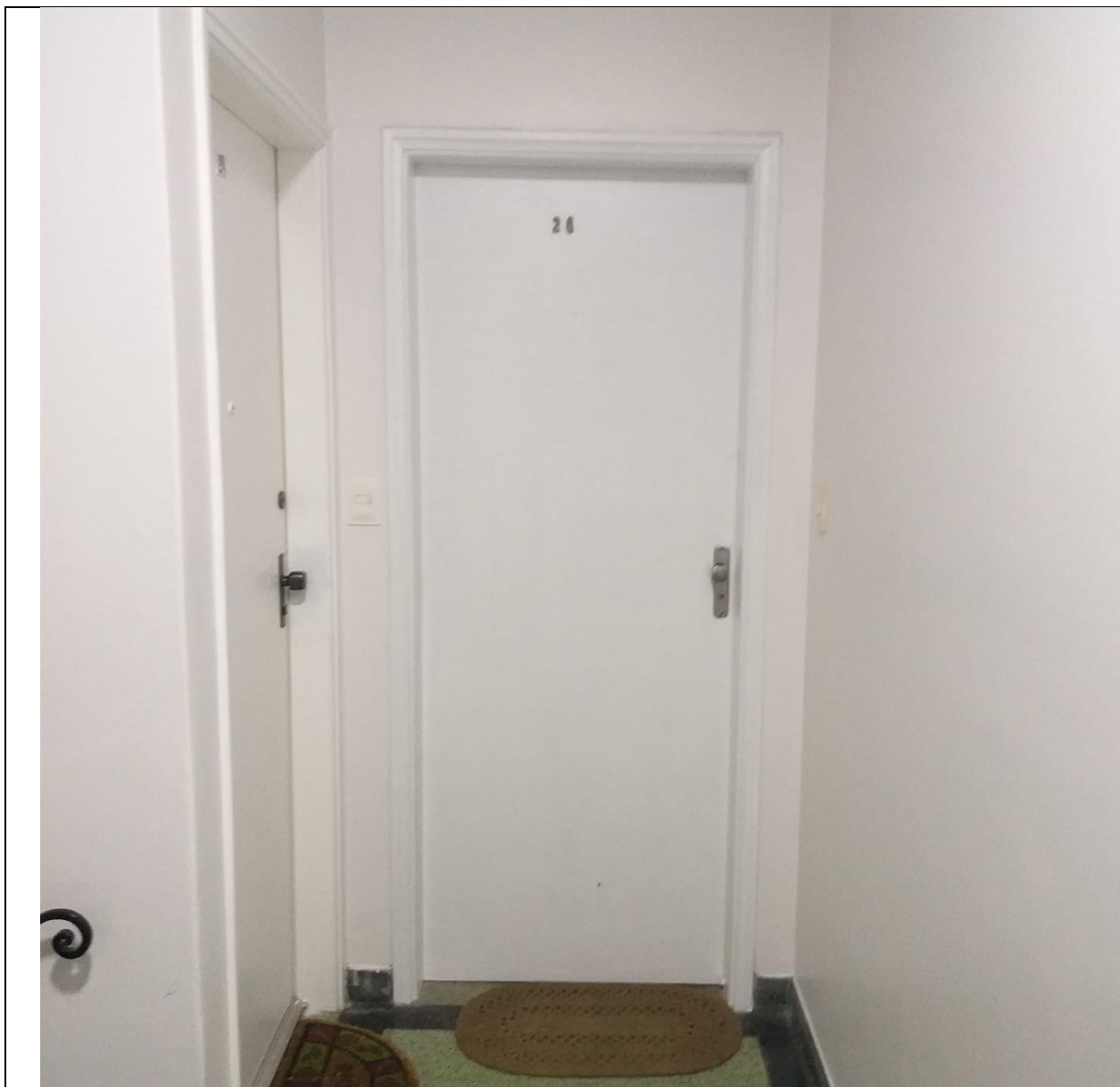


FOTO 4.4.2 - Outra tomada identificando o apartamento avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ FARAH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/08/2020 às 09:54, sob o número WST520702586056. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005595-50.2017.8.26.0562 e código 58EC21D.



FOTO 4.4.3 – Tomada mostrando o acesso à entrada social do bloco onde o apartamento avaliado está instalado.



FOTO 4.4.4 - Tomada mostrando parcialmente as características construtivas do condomínio.



FOTO 4.4.5 - Tomada mostrando parcialmente as características construtivas do condomínio - entrada social do outro bloco.



FOTO 4.4.6 - Tomada mostrando as características do condomínio.



FOTO 4.4.7 - Tomada mostrando as características do condomínio.



FOTO 4.4.8 – Tomada mostrando a fachada frontal do condomínio.



FOTO 4.4.9 - Tomada mostrando parcialmente a fachada frontal do condomínio.

## 5 PROCEDIMENTOS DE CÁLCULOS

### 5.1 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno é dado pela seguinte expressão:

$$V_{i T} = St \times [(Vua \times (\sum C_i - n + 1))]$$

onde:

$V_{i T}$  = valor do imóvel (terreno)

$St$  = área do terreno

$Vua$  = Valor unitário avaliado

$C_i$  = Coeficientes

$n$  = número de coeficientes

<a> Valor Básico Unitário:

Para a determinação do valor básico unitário em R\$/m<sup>2</sup>, analisar-se-á a valorização dos terrenos urbanos na forma preconizada pelas Normas Técnicas vigentes.

Para a análise da valorização imobiliária, adotamos o seguinte resumo:

Pesquisa de terrenos para compor a amostra representativa do mercado mobiliário setorial.

Homogeneização dos valores pesquisados, conforme as normas de avaliação vigentes, adotando-se o seguinte roteiro:

- Equivalência Financeira calculada com base na previsão inflacionária;
- Equivalência de Tempo para os elementos pesquisados com datas diferentes, através dos índices do custo de vida do FIPE;
- Equivalência de Situação com a transposição de locais, pelos índices fiscais da Prefeitura Municipal;
- Elasticidade de oferta de 10 %, para compensar a superestimativa.

<b> Fator de testada:

A expressão a ser utilizada é:

$$F_t = (a : ar)^f$$

onde:

$a$  = frente efetiva do imóvel

$ar$  = frente de referência da zona

$f$  = expoente de fator de frente

## &lt;c&gt; Fator de Profundidade

O fator de profundidade é calculado considerando-se as profundidades de referência da zona .

- Profundidade Mínima (Mi)
- Profundidade Máxima (Ma)

A profundidade do terreno, para efeito de cálculo, dada pela profundidade equivalente que é determinada pela expressão:

$$f = st \div a$$

onde:

- f = profundidade equivalente
- St = área do terreno
- a = frente do terreno

## &lt;d&gt; Fator de Esquina

O fator de esquina ou de várias frentes é dado pela Tabela 1 – Grupos I e II da “Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos – IPAPE-SP 2011.

### 5.1.1 PARADIGMAS

SITUAÇÃO PARADIGMA	IBAPE / 2006	Grupo I
3ª Zona		Incorporações Residenciais e de Comércio
Fr =	12,00 (Mínimo)	
Pmi =	-	“f” (não se aplica)
Pma =	-	“p” (não se aplica)
Múltiplas frentes ou esquina	-	Não se aplica

Nota: não sendo possível a obtenção de elementos comparativos (terrenos) suficientes no mínimo para cumprir a normativa na efetivação dos cálculos retro elencados, arbitra-se, valendo-se de consultas realizadas em imobiliárias da região em estudos, o valor de comercialização de terrenos similares ao terreno objeto (condomínio em estudos), o valor médio de R\$6.000,00/m<sup>2</sup> (seis mil reais por metro quadrado).

### 5.2 VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor da benfeitoria será dado pela seguinte fórmula geral:

$$Vc = Sc \times Vuc \times Fob$$

onde:

Vc = valor da construção

Sc = área da construção

Vuc = valor unitário de venda da construção

Fob = fator de obsolescência (depreciação)

<a> Área de construção

A área útil foi obtida consoante matrícula do imóvel juntada aos autos.

<b> Valor unitário de venda da construção

Basear-se-á no estudo “EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA/02/06” procedido pelo IBAPE-SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - SÃO PAULO/SANTOS, concebido nos moldes do estudo – EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA/87, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, atualizado em 05/07 os valores e índices nele previstos, em face da publicação da NBR 12.721-2006, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), a partir de fev/07 passaram a serem calculados com base em atuais projetos-padrão, além das alterações nos lotes de insumo correspondente a esse CUB, substituindo o anterior **H82N** por **R8N** para o cálculo do valor unitário para cada padrão construtivo adotado.

O custo do metro quadrado da construção (CUB) é extraído da tabela elaborada mensalmente pelo SINDUSCON/SP, da conformidade com o determina as normas de avaliações (ABNT e IBAPE-SP), publicado na revista especializada “Construção Mercado” - Editora Pini.

<c> Depreciação

Para a apropriação da depreciação adotar-se-á o método combinado de “Ross – Heideck” que combina as considerações da idade do bem com as de seu estado de conservação:

A depreciação da edificação avalianda será dada pelo “Fator de Adequação ao Obsolito” e ao estado de Conservação “Foc”, dado pela seguinte formulação:

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

onde:

Fob = fator de obsolescência (depreciação)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = extraído da “tabela de dupla entrada Ross – Heidecke”, na qual se encontra, na primeira coluna, a idade em percentual da vida útil provável do imóvel em estudos (I/V=%) e, na primeira linha, o seu estado de conservação. Para tal considera-se na tabela, a primeira linha supra referida, como:

a – novo

b – entre novo e regular

- c – regular
  - d – entre regular e reparo simples
  - e – reparos simples
  - f – entre reparos simples e importantes
  - g – reparos importantes
  - h – entre reparos importantes e sem valor
- De posse da área construída, do valor unitário de venda da construção e do grau de depreciação, obter-se-á o valor do capital-construção.

## 6 AVALIAÇÃO

### 6.1 CRITÉRIO

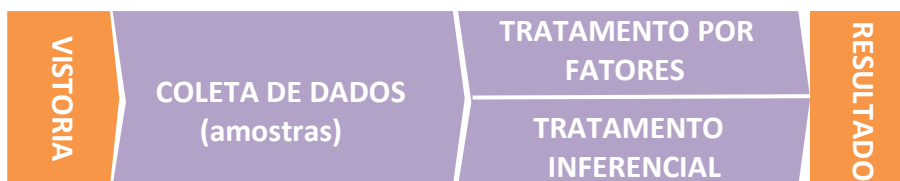
O presente Laudo Avaliatório terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas normas técnicas vigentes: ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e, principalmente, a do IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – Departamento de São Paulo.

### 6.2 METODOLOGIA APLICADA

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para a determinação dos valores de vendas, concluímos pela aplicação do “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”.

Procedimentos:

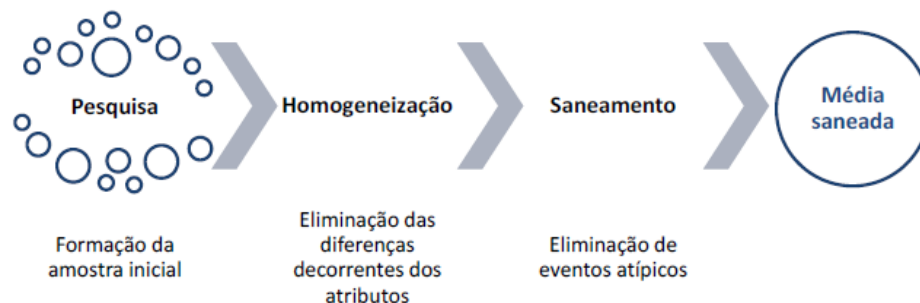
FASES – METODOLOGIA



- Planejamento da pesquisa
- Levantamento dos dados
- Verificação dos dados amostrais
- Com poucos elementos oferecidos no mercado devemos trabalhar com a Estatística clássica, mediante tratamento por fatores.
- Se o mercado oferece muitos elementos, pode-se trabalhar com a estatística inferencial.

- efetuou-se pesquisa de mercado de imóveis similares ao avaliando, em oferta para venda e de transações efetuadas, situados em condomínios similares e inseridos na mesma região geoeconômica do imóvel objeto.
- os valores obtidos na pesquisa, homogeneizados quanto ao padrão construtivo, estado de conservação e idade, conduziram ao unitário médio por metro quadrado de área útil construída praticado no mercado setorial;
- a partir do valor unitário médio de venda encontrado, computando-se a área útil construída do imóvel em estudos, concluímos pelo seu respectivo valor de venda no mercado imobiliário local.

----- a seguir o fluxograma demonstrando a dinâmica da metodologia supra descrita -----



Fluxograma tratamento por fatores no "Método Comparativo de Dados do Mercado"

## 6.3 – RESUMO DE CÁLCULOS

### 6.3.1 - VALOR UNITÁRIO DE VENDA DO APARTAMENTO Nº 26

Conforme demonstrado na planilha de cálculos em anexo, a pesquisa de mercado, após as devidas ponderações retro apresentadas, conduziu ao valor unitário médio de R\$4.026,59/m<sup>2</sup> (quatro mil e vinte e seis reais e cinquenta e nove centavos por metro quadrado), referidos à área útil construída das unidades pesquisadas.

Logo, computando-se a área útil ao preço unitário estabelecido,

$$V_i = A_c \times V_u$$

onde:

$V_i$	: valor do imóvel	
$A_c$	: área útil	= 47,68m <sup>2</sup>
$V_u$	: valor unitário	= R\$ 4.026,59/m <sup>2</sup>

resulta:

$$V_i = 47,68\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.026,59/\text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 191.987,70$$

em números redondo permitido por norma:

$$V_i = \text{R\$ } 191.900,00$$

## 7 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado provável e atual do imóvel objeto, é:

$V_{i(\text{ap. n}^\circ 26 - \text{Cond. Oasis})} = \text{R\$ } 191.900,00,00$  (cento e noventa e um mil e novecentos reais) – Data base = ago./2020

**8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

Tendo em vista todas as características do imóvel objeto, a pesquisa de mercado focou unidades instaladas em condomínios com características construtivas similares ao condomínio do apartamento objeto.

No caso específico do imóvel em estudos, por tratar-se de boa localização (próximo à praia e ao shopping) mesmo com a atual economia nacional, unidades similares ao imóvel em estudos apresentam atualmente média performance no mercado imobiliário em foco, podendo-se supor como um atrativo de liquidez boa.

Consoante consultas a agentes imobiliários da região onde o imóvel avaliando se encontra inserido, a quantidade de oferta de imóveis similares é média/alta e a absorção pelo mercado, atualmente, pode ser considerada média.

Considerando as condições do mercado atual e os atributos particulares do imóvel em estudos, classificamos como LIQUIDEZ MÉDIA.

CONDIÇÕES ATUAIS DE LIQUIDEZ: MÉDIA.

a) liquidez	: MÉDIA;
b) desempenho de mercado	: ABSORÇÃO MÉDIA – MERCADO RECESSIVO
c) número de ofertas	: MÉDIA/ALTA;
d) absorção pelo mercado	: MÉDIA;
e) público alvo para absorção do bem	: CLASSE MÉDIA;
f) facilitadores para negociação do bem	: BOA LOCALIZAÇÃO.

**9. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO**

Os Graus de Fundamentação e Precisão do presente trabalho são definidos através das seguintes tabelas:

**Tabela 3 – NBR 14653-2-2011 e da Norma IBAPE-SP/2011**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas características dos dados analisadas, com fotos e características com fotos observadas pelo autor	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

conjunto de fatores			
<sup>a</sup> No caso de utilização de menos do que cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			
Para atendimento à Tabela 3, observar itens 9.1 e 9.2			

Tabela 4 da NBR 14653-2-2011 e da Norma IBAPE-SP/2011

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

- baseado nas tabelas retro, o presente laudo avaliatório tem **fundamentação de Grau I.**

## 10 ENCERRAMENTO

### 10.1 ANEXOS

- 1- Pesquisa de mercado - Elementos comparativos (7)
- 2- Planilha de cálculos – Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (apartamentos) – Homogeneização – Cálculo do Valor Unitário

### 10.2 CONCLUSÃO

Consoante pesquisa mercadológica e técnica de Engenharia de Avaliações, o valor de mercado apurado para o imóvel, é:

VALOR DE MERCADO
Apto. nº 26 do Condomínio Edifício Oasis – R. Professor Piraja da Silva nº 607, bairro Aparecida, município de Santos-SP
<b>R\$ 191.900,00 (cento e noventa e um mil e novecentos reais)</b>
<b>Data base = agosto/2020</b>

### 10.3 TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação, que consta de 30 (trinta) páginas com 2 (dois) anexos, seguindo página “30” datada e assinada por este avaliador judicial.

Relação dos anexos:

ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS  
ANEXO II – HOMONEGEIZAÇÃO - PLANILHA DE  
CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

Santos, 17 de agosto de 2020.

**JOSÉ LUIZ FARAH**  
PERITO JUDICIAL  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP Nº 983  
PÓS-GRADUADO EM ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

# ANEXO I

**PESQUISA DE MERCADO  
ELEMENTOS COMPARATIVOS  
APARTAMENTOS  
(7)**

**PESQUISAS PARA DETERMINAÇÃO DO UNITÁRIO M<sup>2</sup> -  
COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO SETORIAL**

**I- LOCAL DA AVALIAÇÃO**

R. Professor Piraja da Silva, 607, bairro Vila Aparecida, Santos-SP

Setor 78 - Quadra 32 - I.F. = 2.308,00/20 - Zona da Orla - "ZO"

**II- MÉTODOS E CRITÉRIOS DE TRATAMENTO**

Normas Para Avaliações de Imóveis IBAPE-SP;

- Elasticidade dos negócios imobiliários será aplicada uma redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a "0,90");
- Transporte de local, na proporção dos preços da Planta Genérica instituída pela Prefeitura Municipal de Santos, válida para o ano de 2020 que consigna para o ponto em estudos (R. Piraja da Silva) o Índice Fiscal "I.F." acima assinalado;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação;
- Área útil

**JOSÉ LUIZ****FARAH****ENGENHEIRO CIVIL**  
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES**AMOSTRAS**

<b>Amostra nº 1</b>		08/2020	
Endereço:	R. Ricardo Pinto, 27	IF = 3.480,00/20	
Bairro:	Aparecida	Cidade:	Santos UF: SP
Fonte/ telefone:	Simone de Souza Abdu (13) 3286-1823		
Tipo:	Apartamento	Padrão Construtivo:	Simples
Área útil (m²)	36,00	Status:	Oferta
Preço:	R\$ 250.000,00	R\$/ m²	6.250,00
Obs.: apartamento considerado em estado regular de conservação 1 quarto Apartamento edifício de 3 andares (sem elevador) Fator oferta: 0,9			
<b>Amostra nº 2</b>		08/2020	
Endereço:	R. Professor Pirajá da Silva, 591	IF = 2.308,00/20	
Bairro:	Aparecida	Cidade:	Santos UF: SP
Fonte/ telefone:	Stella Burns (13) 99606-9966		
Tipo:	Apartamento	Padrão Construtivo:	Simples
Área útil (m²)	48,00	Status:	Oferta
Preço:	R\$ 240.000,00	R\$/ m²	4.500,00
Obs.: apartamento considerado em estado de conservação necessitando de reparos simples 1 quarto Apartamento no mesmo condomínio do apartamento avaliado (sem elevador) Fator oferta: 0,9			
<b>Amostra nº 3</b>		08/2020	
Endereço:	R. Ricardo Pinto, 115	IF = 2.407,00/20	
Bairro:	Aparecida	Cidade:	Santos UF: SP
Fonte/ telefone:	Marques & Marques Imóveis (13) 3229-4030		
Tipo:	Apartamento	Padrão Construtivo:	Simples
Área útil (m²)	75,00	Status:	Oferta
Preço:	R\$ 350.000,00	R\$/ m²	4.200,00
Obs.: apartamento considerado em estado regular de conservação 1 quarto Apartamento em edifício de 3 andares (sem elevador) Fator oferta: 0,9			
<b>Amostra nº 4</b>		08/2020	
Endereço:	Ricardo Pinto, 233	IF = 1.997,00/20	
Bairro:	Aparecida	Cidade:	Santos UF: SP
Fonte/ telefone:	Imob Santos (13) 3284-0013		
Tipo:	Apartamento	Padrão Construtivo:	Simples
Área útil (m²)	66,00	Status:	Oferta
Preço:	R\$ 270.000,00	R\$/ m²	3.681,82
Obs.: apartamento considerado em estado regular de conservação 2 quartos Apartamento em edifício de 3 andares (sem elevador) Fator oferta: 0,9			
<b>Amostra nº 5</b>		08/2020	
Endereço:	R. Professor Pirajá da Silva, 591	IF = 2.308,00/20	
Bairro:	Aparecida	Cidade:	Santos UF: SP
Fonte/ telefone:	Sra. Eva – moradora e síndica do Cond. Oasis (13) 98132-4131		
Tipo:	Apartamento	Padrão Construtivo:	Simples
Área útil (m²)	48,00	Status:	Negócio
Preço:	R\$ 250.000,00	R\$/ m²	5.208,33
Obs.: apartamento considerado em estado regular de conservação – apartamento reformado 1 quarto Apartamento no mesmo condomínio do apartamento avaliado (sem elevador) Fator oferta: 0,9			

**JOSÉ LUIZ****FARAH****ENGENHEIRO CIVIL**  
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Amostra nº	6			08/2020
Endereço:	R. Ricardo Pinto, 225			IF = 1.997,00/20
Bairro:	Aparecida	Cidade:	Santos	UF: SP
Fonte/ telefone:	Imóveis (13) 98121-2868			
Tipo:	Apartamento	Padrão Construtivo:	Simples	
Área útil (m²)	50,00		Status:	Oferta
Preço:	R\$ 220.000,00		R\$/ m²	3.000,00
Obs.: apartamento considerado em estado regular de conservação 1 quarto Apartamento em edifício de 3 andares (sem elevador) Fator oferta: 0,9				
Amostra nº	7			08/2020
Endereço:	R. Professor Piraja da Silva (próximo à Av. Epitácio Pessoa)			IF = 2.308,00/20
Bairro:	Aparecida	Cidade:	Santos	UF: SP
Fonte/ telefone:	Thahis Imóveis (13) 99701-8337			
Tipo:	Apartamento	Padrão Construtivo:	Superior	
Área útil (m²)	44,00		Status:	Oferta
Preço:	R\$ 279.000,00		R\$/ m²	5.706,82
Obs.: apartamento considerado em estado regular de conservação 1 quarto Apartamento em edifício de 3 andares Fator oferta: 0,9				

**JOSÉ LUIZ****FARAH****ENGENHEIRO CIVIL**  
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

# ANEXO II

**PLANILHA DE CÁLCULOS  
HOMOGENEIZAÇÃO  
VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>)  
APARTAMENTOS**

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES**

Imóvel - ap. 26 - Condomínio Oasis - R. Professor Piraja da Silva, 607, Aparecida, Santos-SP

**QUADRO DE ELEMENTOS DA AMOSTRA (pesquisa de mercado - apartamentos)**

N	ÍNDICE FISCAL	PREÇO R\$	PADRÃO CONSTR. ACABAMENTO	IDADE	ÁREA ÚTIL	QTE VAGAS	DATA	Vut R\$/m²	Vuc R\$/m²	Foc	Ca
1	3.480,00	250.000,00	AP. SIMPLES	35	36,00	1	ago-20	6000,00	1.411,20	0,6224	5,0
2	2.308,00	240.000,00	AP. SIMPLES	56	48,00	1	ago-20	6000,00	1.411,20	0,2752	5,0
3	2.407,00	350.000,00	AP. SIMPLES	40	75,00	1	ago-20	6000,00	1.411,20	0,5240	5,0
4	1.997,00	270.000,00	AP. SIMPLES	40	66,00	1	ago-20	6000,00	1.323,00	0,5240	5,0
5	2.308,00	250.000,00	AP. SIMPLES	56	48,00	1	ago-20	6000,00	1.411,20	0,2800	5,0
6	1.997,00	220.000,00	AP. SIMPLES	25	50,00	1	ago-20	6000,00	1.411,20	0,7472	5,0
7	2.308,00	279.000,00	AP. SIMPLES	50	44,00	1	ago-20	6000,00	1.411,20	0,5312	5,0

qt R\$/m²	qc R\$/m²	Pt	Pc	Fa	Ftr	qu R\$/m²	descarte
1200,00	878,33	57,74%	42,26%	0,97	0,5370	3.356,36	
1200,00	388,36	75,55%	24,45%	1,00	0,9839	4.427,44	
1200,00	739,47	61,87%	38,13%	1,06	0,8243	3.462,25	
1200,00	693,25	63,38%	36,62%	1,04	0,9610	3.538,36	
1200,00	395,14	75,23%	24,77%	1,00	0,9797	5.102,59	
1200,00	395,14	75,23%	24,77%	1,01	0,9654	3.823,17	
1200,00	749,63	61,55%	38,45%	0,98	0,7843	4.475,94	

						Σ =	28.186,11
	3.356,36					Média =	4.026,59
	4.427,44			Limite superior =			5.234,56
	3.462,25			Limite inferior =			2.818,61
	3.538,36			1ª Média Saneada =	1ª Média saneada		4.026,59
	5.102,59			Limite superior =			5234,56
	3.823,17			Limite inferior =			2818,61
	4.475,94			2ª Média Saneada =	2ª Média saneada		<b>4.026,59</b>
DESVPAD=	654,19			Assim,			
$\bar{X}$ =	4.026,59			Vap26 = Au x qu			
LI=	3.670,53			Vap26 =	191987,70		
LS=	4.382,64						
				Em números redondos, permitido por norma:			
CV=	0,16			<b>Vap26 = 191.990,00</b>	<b>p/ago./2020</b>		
				AP = 0,18	Como AP = 18% ≤ 30%	<b>GRAU DE PRECISÃO III</b>	
				Conforme item 13.4 da Norma IBAPE-SP	e	item 9.2.3 NBR 14.653-2/2011	

c: comparativo  
 Foca: fator de obsolescência para o avaliando(0,2552) - 56 anos - imóvel em estado de conservação necessitando de reparos simples a importância  
 I. F. avaliando 2308,00  
 Ca = coeficiente de aproveitamento  
 Vut = valor unitário de terreno  
 Vuc = valor unitário da construção  
 a: avaliando )  
 Vuca: valor un. const. avaliando(0,96x1.470,00 = R\$1.411,20/m²- ago./20)  
 Aua = área útil do avaliando 47,68  
 Fator Área: As áreas também foram homogeneizadas pelo fator área: (Ai/Ar)<sup>a</sup>  
 Ai: Área equivalente do imóvel amostral;  
 Ar: Área equivalente do imóvel avaliando;  
 Expoente a : Igual a 0,125 para diferenças maiores que 30% e 0,25 para menores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ FARAH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/08/2020 às 09:54, sob o número WST520702586056. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005595-50.2017.8.26.0562 e código 58FC21D.

## CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Onde o  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student para 80% de confiança e n-1 Graus de Liberdade.

Os limites são determinados pelas seguintes expressões:

Limite Inferior (LI) do intervalo de confiança, dado por:

$$Li = X - t_c * S / ((n-1) ^ 0.5)$$

Limite Superior (LS) do intervalo de confiança, dado por:

$$LS = X + t_c * S / ((n-1) ^ 0.5)$$

onde,  $t_c = 1,44$

Assim,

$$LI = 3.670,53$$

$$LS = 4.382,64$$

## CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Campo de arbitrio:	3.670,53	e	4.382,64
Área:	47,68	e	208964,40

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor unitário adotado = Valor unitário médio  $\hat{=}$  **Vap26 = R\$ 191.990,00**

## VALIDAÇÃO DA AMOSTRA

E	
1	3.356,36
2	4.427,44
3	3.462,25
4	3.538,36
5	5.102,59
6	3.823,17
7	4.475,94

VALOR CRÍTICO PARA 7 AMOSTRAS	1,80	RESULTADO
dmax / s	1,64	amostra pertinente
dmin / s	0,86	amostra pertinente
Média =	4.026,59	
DesvPad =	654,19	
Intervalo de Confiança		
	1,2 = 4831,91	CV= 0,16
	0,8 = 3301,80	

ELEMENTOS	1	2	3	4	5	6	7
TIPO	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
VALOR	225.000,00	216.000,00	315.000,00	243.000,00	225.000,00	198.000,00	251.100,00
ÁREA	36,00	48,00	75,00	66,00	48,00	50,00	44,00
Vub	6.250,00	4.500,00	4.200,00	3.681,82	4.687,50	3.960,00	5.706,82
Vu	3.356,36	4.427,44	3.462,25	3.538,36	5.102,59	3.823,17	4.475,94
AMPLITUDE	-46,30	-1,61	-17,57	-3,90	8,86	-3,46	-21,57

Consoantes resultados da amplitude acima, os elementos da amostra são semelhantes, respeitando os limites preconizados pela Norma IBAPE-SP - item 13.1.1d, atendendo, também, os requisitos da NBR 14.653-2011, contidos no intervalo de -50% e +50%

**OS TESTES EFETUADOS VALIDAM A AMOSTRA UTILIZADA E, CONSEQUENTEMENTE, O VALOR APURADO PARA O IMÓVEL**