

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL REGIONAL IV - LAPA, COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE
SÃO PAULO.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0012589-85.2018.8.26.0004

Processo principal nº 1008844-22.2014.8.26.0004

MARIANA ORLANDI DE AZEVEDO, Arquiteta e Urbanista, registrada no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU - sob o nº A279243-5, na qualidade de **PERITA JUDICIAL**, nomeada nos Autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONTRATOS BANCÁRIOS** proposta por **BANCO DO BRASIL S.A.** contra **IZZA METAL INDÚSTRIA E SERVIÇOS LTDA ME E OUTROS** vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

QUADRO RESUMO

CONTRATOS BANCÁRIOS

BANCO DO BRASIL S.A.

X

IZZA METAL INDÚSTRIA E SERVIÇOS LTDA ME E OUTROS

IMÓVEL

Matrícula nº 217.339 - Cartório de Registro de Imóveis da

Comarca de Barueri/SP

Rua Clementino Pedroso de Siqueira - Jardim Clementino

Lote nº 25 - Quadra nº 02

Município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 152.874,31

*(Cento e Cinquenta e Dois Mil, Oitocentos e Setenta e Quatro
Reais e Trinta e Um Centavos)*

FEVEREIRO DE 2026

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
ESCOPO	3
2. MÉTODOS	3
2.1. MÉTODO AVALIATÓRIO APLICADO	5
2.2. TRATAMENTO DE DADOS	5
3. LEGISLAÇÃO INCIDENTE SOBRE O IMÓVEL	7
4. DA VISTORIA AO IMÓVEL	8
VISTORIA	8
4.1. A REGIÃO DO IMÓVEL.....	8
4.2. O IMÓVEL AVALIANDO – O IMÓVEL AVALIANDO: LOTE N° 24 – QUADRA N° 02.....	9
4.3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	10
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	14
5.1. VALOR DO TERRENO.....	14
6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	15
7. RESULTADOS E CONCLUSÃO	15
8. ENCERRAMENTO	16
 ANEXO I	 17

1. INTRODUÇÃO

ESCOPO

O escopo do presente trabalho é a determinação criteriosa do justo valor praticado pelo mercado imobiliário local para o imóvel descrito à matrícula de número 217.339, acostada ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, lote nº 25 da quadra nº 02, situado à Rua Clementino Pedroso de Siqueira, no bairro denominado Jardim Clementino, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

O estudo patrimonial faz-se necessário em vista dos pedidos presentes na Petição Inicial da parte Autora, referente à cobrança do débito existente pelos Executados.

Deste modo, Vossa Excelência determinou à fls. 308 a realização de Perícia para a avaliação do bem, missão esta que muito honrou a signatária.

2. MÉTODOS

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, adotaremos os métodos preconizados pela mais moderna técnica avaliatória, sintetizados nas normas técnicas e nos trabalhos apresentados às divisões técnicas do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo - <https://causp.gov.br/>.

Em avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- **MÉTODO DIRETO:**

Define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.

MÉTODO COMPARATIVO BÁSICO DE DADOS DE MERCADO

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- **MÉTODOS INDIRETOS:**

Definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.;

MÉTODO EVOLUTIVO

O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão.

MÉTODO INVOLUTIVO

O método Involutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu. Deve ser aplicado

quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando;

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

2.1. MÉTODO AVALIATÓRIO APLICADO

No caso em tela, o procedimento metódico mais apropriado é a aplicação do **Método Comparativo de Dados de Mercado** para a apuração do valor unitário básico do imóvel, fundamentado na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. Contemplando:

- Planejamento de pesquisa
- Identificação das variáveis do modelo;
- Levantamento de dados do mercado;
- Tratamento de dados (por fatores ou inferência estatística).

Às benfeitorias computáveis, será aplicado o método da Quantificação do Custo de Reprodução, em que o custo de reprodução destas benfeitorias resultará de sua classificação no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas (IBAPE, 2019), o qual considera o padrão construtivo, a manutenção e a obsolescência da edificação e de projeto.

2.2. TRATAMENTO DE DADOS

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, aplicaremos o tratamento de dados por fatores.

Segundo a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP “no tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais

mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida, a priori, a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.”

Na aplicação dos fatores, para homogeneização do tratamento dos dados da pesquisa, as fórmulas dos fatores devem ser aplicadas na forma de somatória, após a consideração do Fator Oferta. Assim, o preço unitário homogeneizado resultará do seguinte tratamento matemático:

$$Vu = Vo/At \times \{1 + [(F1-1) + (F2 - 1) + (F3-1)]\} \text{ onde:}$$

Vu: Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

Vo: Valor de Oferta (ou preço observado);

VT: Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);

At: Área do terreno;

F1, F2, F3, ... Fn: Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, aplicaremos o tratamento de dados por fatores, sendo considerados:

FATOR OFERTA

Diante da superestimativa dos dados de oferta 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 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

FATORES APLICÁVEIS AO LOTE DE TERRENO

- Fator Localização;
- Fator Testada;
- Fator Profundidade.

FATORES APLICÁVEIS ÀS EDIFICAÇÕES:

- Fator Obsolescência das edificações (idade e conservação);
- Fator Padrão Construtivo.

3. LEGISLAÇÃO INCIDENTE SOBRE O IMÓVEL

No cadastro fiscal, o imóvel é identificado pelo número 24432.34.26.0276.00.000 em área maior para lançamento de IPTU, enquanto seu registro tabular está depositado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, sob a matrícula nº 217.339. A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Santana de Parnaíba (Lei nº 2462/2003), classifica a área como estando inserida em **Zona Residencial de Média Densidade (ZRMD-2)**.

Segundo a referida lei, essas zonas são caracterizadas como:

“Art. 2º - II - ZRMD - Zona Residencial de Média Densidade: Zona de uso predominantemente residencial de média densidade, onde permite diversificação de categorias de usos compatíveis com o uso residencial e pertinente a sub-zonas conformes [...].”

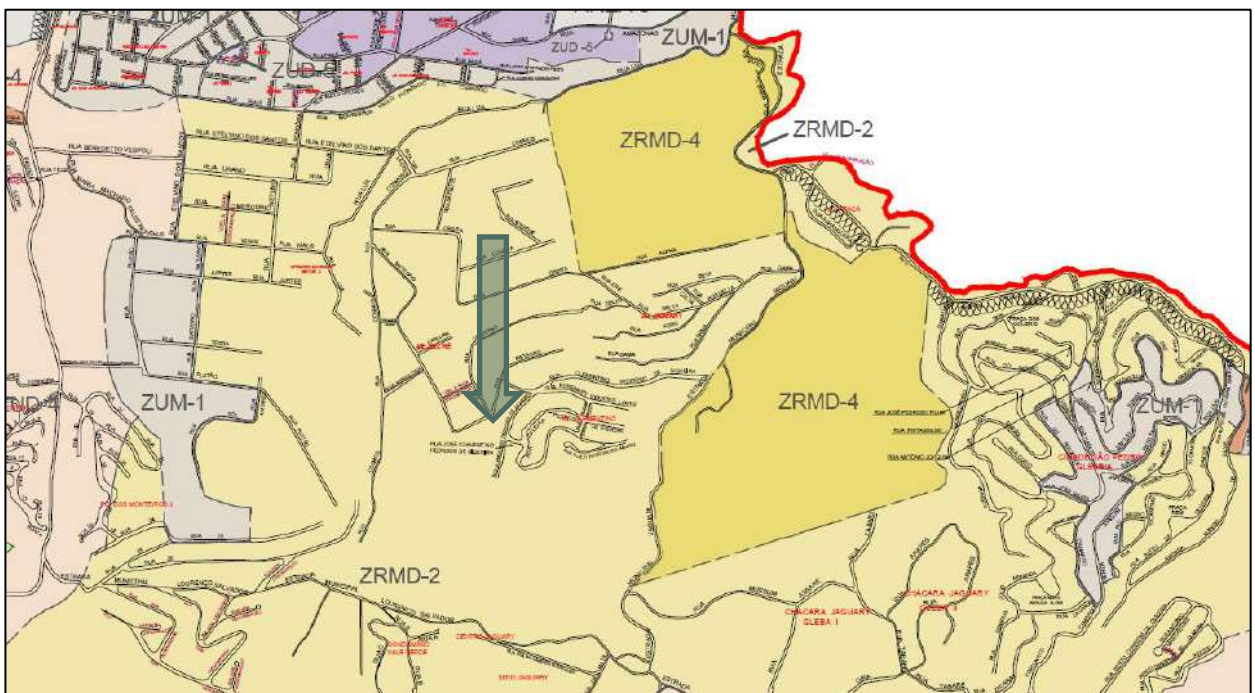


IMAGEM Nº 01: Vista do mapa de Zoneamento de Ocupação do Solo. (Fonte: Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba).

4. DA VISTORIA AO IMÓVEL

VISTORIA

Na vistoria, verifica-se o imóvel avaliando e seu contexto, localização, facilidades de acesso e o tipo de adensamento do entorno, bem como a topografia, as características da edificação e a obsolescência do projeto, além de todos os demais fatores que possam vir a influir no valor do bem. A vistoria ao imóvel avaliando foi realizada em 01 de novembro de 2.025.

4.1. A REGIÃO DO IMÓVEL

O referido logradouro público apresenta-se em aclave no trecho considerado, sendo servido por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

- vias revestidas com pavimentação;
- infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- infraestrutura para distribuição de água potável;
- infraestrutura para captação de águas pluviais e coleta de esgotos;
- infraestrutura para comunicações (telefonía, tv a cabo e internet);
- coleta de resíduos sólidos domiciliares, e serviço postal.



IMAGEM Nº 02: Vista aérea do imóvel avaliando em destaque. (Fonte: *Google Earth*, 2.026)

O entorno do imóvel objeto é composto por uso predominantemente residencial de baixo padrão, com presença de comércio local.

Ressalta-se, como ponto de interesse, sua proximidade à Estrada do Jaguari e a Rodovia Anhanguera, cita-se a presença de transporte público feito por ônibus.

4.2. O IMÓVEL AVALIANDO: LOTE Nº 24 - QUADRA Nº 02

Consta da matrícula nº 217.339, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, a seguinte descrição:

“IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua Clementino Pedroso de Siqueira, constituído pelo lote nº 25 da quadra nº 02, do loteamento denominado “JARDIM CLEMENTINO”, localizado na região do Jaguari, no Distrito, Município e Comarca de Santana de Parnaíba, Circunscrição Imobiliária da Comarca de Barueri, deste Estado, assim descrito: para quem da Rua Clementino Pedroso de Siqueira olha para o lote 25, deste ponto em curva com desenvolvimento de 12,72 m, raio de 114,01 m, com um ângulo central de curva de 6°23’34”, de frente confrontando com Rua Clementino Pedroso de Siqueira, deste ponto deflete à direita com uma distância de 26,04 m do lado esquerdo confrontando com Lote 24, deste ponto deflete à direita com uma distância de 5,54 m ao fundo confrontando com Lote 35, deste ponto deflete à direita com uma distância de 27,03 m do lado direito confrontando com Lote 26A; encerrando uma área de 240,04 m².”

4.3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A seguir, a signatária apresenta o relatório fotográfico referente ao imóvel objeto de interesse a estes autos.



FOTOGRAFIA N° 01: Vista da Rua Clementino Pedroso de Siqueira, no trecho considerado.



FOTOGRAFIA N° 02: Vista da Rua Clementino Pedroso de Siqueira, no trecho considerado.



FOTOGRAFIA N° 03: Vista frontal do imóvel objeto.



FOTOGRAFIA N° 04: Vista frontal do imóvel objeto.



FOTOGRAFIA N° 05: Vista geral do interior do lote. Detalhe para a vegetação existente.



FOTOGRAFIA N° 06: Vista geral do interior do lote.



FOTOGRAFIA N° 07: Detalhe para a topografia em aclive em relação à via.



FOTOGRAFIA N° 08: Detalhe da inexistência de delimitação dos lotes existentes.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. VALOR DO TERRENO

Para a avaliação do terreno em questão, será aplicado o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se todos os preceitos estabelecidos em suas normas.

Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis, o valor do terreno resultará do seguinte tratamento matemático:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t, \text{ onde:}$$

- **Vu:** Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);
- **Vo:** Valor de Oferta (ou preço observado);
- **VT:** Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);
- **At:** Área do terreno;
- **F1, F2, F3, ... Fn:** Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.

Substituindo-se na fórmula matemática os valores numéricos, tem-se que:

$$V_t = \text{R\$ } 152.874,31$$

(Cento e Cinquenta e Dois Mil, Oitocentos e Setenta e Quatro Reais e Trinta e Um Centavos)

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A região do bairro Jardim Clementino, no Município de Santana de Parnaíba/SP, onde se insere o imóvel objeto da presente avaliação, caracteriza-se por ocupação urbana consolidada em padrão misto, com predominância de uso residencial de padrão econômico e médio, coexistindo com pequenas atividades comerciais de bairro.

No tocante ao mercado imobiliário, o mercado imobiliário local, quando analisado em escala micro (especificamente no entorno imediato do imóvel avaliando) apresenta características de área residencial periférica em processo de consolidação, com ocupação predominantemente horizontal, infraestrutura urbana compatível com as necessidades dos moradores e proximidade a serviços e comércio de apoio, além das vias municipais conectadas a importantes artérias viárias da região. Tais fatores contribuem para liquidez moderada e para a manutenção dos valores praticados nas transações de imóveis urbanos.

Paralelamente, a região despertou o interesse do segmento de incorporação imobiliária, principalmente para implantação de loteamentos ou condomínios residenciais, face à oferta de grandes glebas, com lançamento de empreendimentos.

7. RESULTADOS E CONCLUSÃO

Tendo sido considerados todos os fatores que podem influir no valor de mercado do imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho espelha o valor praticado pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão do bem em estudo.

Isto posto, o valor de mercado do imóvel descrito à matrícula de número 217.339, acostada ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, lote nº 25 da quadra nº 02, situado à Rua Clementino Pedroso de Siqueira, no bairro denominado Jardim Clementino, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, importa em **R\$ 152.874,31 (Cento e**

Cinquenta e Dois Mil, Oitocentos e Setenta e Quatro Reais e Trinta e Um Centavos), válido para a data do Laudo de Avaliação - Fevereiro de 2.026.

No que concerne aos aspectos técnicos da avaliação, considerando-se o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2019 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho apresentou o **Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão II**.

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo Técnico de Arquitetura e Urbanismo é da lavra da signatária, que realizou pessoalmente as diligências, inspeções, cálculos e análises apresentadas, sempre em estrita observância aos postulados constantes dos Código de Ética e Disciplina para Arquitetos e Urbanistas do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR).

São Paulo, 25 de fevereiro de 2026.

MARIANA AZEVEDO
Arquiteta e Urbanista
CAU nº A279243-5
(assinado digitalmente)

ANEXO I

AMOSTRAS E CÁLCULOS DO VALOR DE MERCADO IMOBILIÁRIO

DATA-BASE: FEVEREIRO DE 2026



IMAGEM Nº 03: Localização das amostras - Raio utilizado de até 2km. (Fonte: Google Earth, 2.026)

DADOS AVALIANDO			
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	TERRENO PADRÃO	IDADE	0
ÁREA TERRENO (m²)	240,04	R	0
ÁREA EDIFICAÇÃO (m²)	-	VRi	0
TESTADA (m)	12,72	IDADE ATUALIZADA	0
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	18,87	K	0
COEFICIENTE PADRÃO	1,0000		
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	-	CUB	R\$ 0,00
COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	1,0000	SindusCon - SP	
COEFICIENTE TESTADA	1,0000		
COEFICIENTE PROFUNDIDADE	1,0000		
ELEMENTO 1	R\$ 567,65	VALOR EDIFICAÇÃO	R\$ 0,00
ELEMENTO 2	R\$ 492,09	VALOR TERRENO	R\$ 152.874,31
ELEMENTO 3	R\$ 755,04	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 152.874,31
ELEMENTO 4	R\$ 501,49		
ELEMENTO 5	R\$ 776,29		
ELEMENTO 6	R\$ 728,66		
MÉDIA	R\$ 636,87		
DESVIO-PADRÃO	R\$ 131,08		
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (%)	20,58		
INTERVALOS DE CONFIANÇA			
LIMITE INFERIOR (-30%)	R\$ 445,81		
LIMITE SUPERIOR (+30%)	R\$ 827,93		
AMOSTRAS LIMITES			
INFERIOR	R\$ 492,09		
SUPERIOR	R\$ 776,29		

DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 1				
ENDEREÇO	RUA CLEMENTINO PEDROSO DE SIQUEIRA, Nº 851 - JARDIM CLEMENTINO			
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	TERRENO PADRÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	-	
VALOR (R\$)	R\$ 210.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R\$)	R\$ 189.000,00	
FONTE				
IMOBILIÁRIA CAJAMAR - PORTAL CHAVES NA MÃO (CÓD. TE0565)				
ÁREA TERRENO (m²)	300,00	TESTADA (m)	10,00	
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	30,00	COEFICIENTE PADRÃO	1,0000	
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	-	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	1,0000	
				

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,2720
FATOR PROFUNDIDADE	0,6290
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	-
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 567,65
Vu - BRUTO	R\$ 630,00

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,4133
FATOR PROFUNDIDADE	0,5850
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	-
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 492,09
Vu - BRUTO	R\$ 492,90

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	0,7067
FATOR PROFUNDIDADE	1,1323
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	-
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 755,04
Vu - BRUTO	R\$ 900,00

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,2720
FATOR PROFUNDIDADE	0,6621
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	-
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 501,49
Vu - BRUTO	R\$ 536,84

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,2720
FATOR PROFUNDIDADE	0,7548
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	-
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 776,29
Vu - BRUTO	R\$ 756,00

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	0,5088
FATOR PROFUNDIDADE	1,8871
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	-
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 728,66
Vu - BRUTO	R\$ 522,22

DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 2				
ENDEREÇO	RUA ZACARIAS, S/Nº - CIDADE SÃO PEDRO GLEBA A			
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	TERRENO PADRÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	-	
VALOR (R\$)	R\$ 159.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R\$)	R\$ 143.100,00	
FONTE				
DG7 IMÓVEIS - PORTAL ZAP IMÓVEIS (CÓD. TE0143)				
ÁREA TERRENO (m²)	290,32	TESTADA (m)	9,00	
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	32,26	COEFICIENTE PADRÃO	1,0000	
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	-	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	1,0000	
				

DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 3				
ENDEREÇO	RUA MUSSUM, S/Nº - CHACARA JAGUARI			
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	TERRENO PADRÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	-	
VALOR (R\$)	R\$ 300.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R\$)	R\$ 270.000,00	
FONTE				
PARNAÍBA IMÓVEIS LTDA - PORTAL ZAP IMÓVEIS (CÓD. 2834268653)				
ÁREA TERRENO (m²)	300,00	TESTADA (m)	18,00	
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	16,67	COEFICIENTE PADRÃO	1,0000	
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	-	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	1,0000	
				

DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 4				
ENDEREÇO	AVENIDA CONSELHEIRO RAMALHO, S/Nº - CIDADE SÃO PEDRO GLEBA A			
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	TERRENO PADRÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	-	
VALOR (R\$)	R\$ 170.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R\$)	R\$ 153.000,00	
FONTE				
SICASAS IMÓVEIS - PORTAL ZAP IMÓVEIS (CÓD. 2829854825)				
ÁREA TERRENO (m²)	285,00	TESTADA (m)	10,00	
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	28,50	COEFICIENTE PADRÃO	1,0000	
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	-	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	1,0000	
				

DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 5				
ENDEREÇO	RUA ROSEMARY SIQUEIRA LOPES, S/Nº - JARDIM CLEMENTINO			
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	TERRENO PADRÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	-	
VALOR (R\$)	R\$ 210.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R\$)	R\$ 189.000,00	
FONTE				
LAYLA IMÓVEIS (CÓD. 2880065)				
ÁREA TERRENO (m²)	250,00	TESTADA (m)	10,00	
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	25,00	COEFICIENTE PADRÃO	1,0000	
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	-	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	1,0000	
				

DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 6				
ENDEREÇO	RUA ZULEIKA PEDROSO DE SIQUEIRA, S/Nº - CHACARA DO SOLAR II			
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	TERRENO PADRÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	-	
VALOR (R\$)	R\$ 145.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R\$)	R\$ 130.500,00	
FONTE				
LAYLA IMÓVEIS (CÓD. 0043)				
ÁREA TERRENO (m²)	250,00	TESTADA (m)	25,00	
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	10,00	COEFICIENTE PADRÃO	1,0000	
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	-	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	1,0000	
				

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,2720
FATOR PROFUNDIDADE	0,6290
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	-
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 567,65
Vu - BRUTO	R\$ 630,00

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,4133
FATOR PROFUNDIDADE	0,5850
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	-
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 492,09
Vu - BRUTO	R\$ 492,90

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	0,7067
FATOR PROFUNDIDADE	1,1323
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	-
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 755,04
Vu - BRUTO	R\$ 900,00

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,2720
FATOR PROFUNDIDADE	0,6621
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	-
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 501,49
Vu - BRUTO	R\$ 536,84

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,2720
FATOR PROFUNDIDADE	0,7548
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	-
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 776,29
Vu - BRUTO	R\$ 756,00

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	0,5088
FATOR PROFUNDIDADE	1,8871
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	-
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,0000

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	R\$ 728,66
Vu - BRUTO	R\$ 522,00

VERIFICAÇÃO QUANTO AO ENQUADRAMENTO NO INTERVALO DE ELEMENTOS HOMOGÊNEOS	
O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, tendo em vista o valor unitário básico alcançado, os limites impostos são:	
Limite Inferior (-30%) = R\$ 445,81	
Limite Superior (+30%) = R\$ 827,93	
No presente caso, não houve elementos que extrapolaram os limites de 30% para o valor unitário básico alcançado.	
VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET	
O critério de Chauvenet demonstra se os elementos pesquisados são pertinentes para a média aritmética alcançada para o Valor Unitário Básico, de acordo com o desvio-padrão e o coeficiente de variação, considerando-se que o valor crítico para 6 amostras deve ser menor que 1,73.	
<i>Média aritmética : R\$ 636,87</i>	<i>Desvio-padrão: R\$ 131,08</i>
Elemento Crítico Inferior: R\$ 492,09	
$D6/6 = (\text{Valor Unitário Básico} - \text{Elemento Crítico Inferior}) / \text{Desvio-padrão} < 1,73$	
D6/6 = 1,10 < 1,73	
Elemento Crítico Superior: R\$ 776,29	
$D5/6 = (\text{Elemento Crítico Superior} - \text{Valor Unitário Básico}) / \text{Desvio-padrão} < 1,73$	
D5/6 = 1,06 < 1,73	
LIMITES DO INTERVALO DE CONFIANÇA, PELA TEORIA ESTATÍSTICA DAS PEQUENAS AMOSTRAS, PARA GRAU DE CONFIANÇA DE 80%	
No tocante aos Limites de Confiança calculados segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (em que $n < 30$), considerando-se $n = 6$, graus de liberdade $(n-1) = 5$ e, grau de confiança de 80%, o valor percentual para a distribuição "t" de Student é 1,48. Assim, aplicando-se à fórmula, tem-se que:	
$X_{\text{máx, min}} = X_{\text{médio}} \pm t_c \times [\bar{\sigma} \times (n-1)^{0,5}]$	
X máximo = R\$ 723,63	X mínimo = R\$ 550,11
CAMPO DE ARBITRIO	
O campo de arbitrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.	
$V_{\text{máx, mín.}} = V_{\text{médio}} \pm 15\% V_{\text{médio}}$	
V máximo = R\$ 732,40	V mínimo = R\$ 541,34
CÁLCULO DA AMPLITUDE COM O INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80%	
Amplitude é a variação entre o valor mínimo e o valor máximo em função do valor médio.	
$\text{Amplitude 1(\%)} = [(X_{\text{médio}} - X_{\text{mínimo}}) / X_{\text{médio}}] \times 100 =$	22,73%
$\text{Amplitude 2(\%)} = [(X_{\text{máximo}} - X_{\text{médio}}) / X_{\text{médio}}] \times 100 =$	21,89%
Amplitude = Amplitude 1 + Amplitude 2 = 44,63%	

GRAUS DE PRECISÃO E DE FUNDAMENTAÇÃO: TRATAMENTO POR FATORES						
Graus de precisão para o tratamento por fatores						
TABELA 5 - GRAUS DE PRECISÃO NA ESTIMATIVA DE FATOR						
DESCRIÇÃO	GRAU					
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	III		II		I	
	≤ 30%		≤ 40%		≤ 50%	X
Conforme a Norma NBR 14653-2:2019, no tocante à precisão, a avaliação enquadra-se no Grau I.						
Graus de fundamentação para o tratamento por fatores						
TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU				
		III	II		I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5		3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00		0,40 a 2,50	
a - No caso de utilização de menos de cinco dados de 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.						
Conforme a Norma NBR 14653-2:2019, no tocante à fundamentação, a avaliação enquadra-se no Grau II.						