

RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA N.º 0685084457 - IBAPE-SP

**EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL,
FORO REGIONAL IV - LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO**

PROC. N.º 0030491-42.2004.8.26.0004

PROCEDIMENTO ORDINÁRIO
OBRIGAÇÕES

RODOLFO CESAR MATO AMORIM, infra-assinado, engenheiro civil, perito judicial honrosamente nomeado nos autos da Ação supra, requerida pela **Associação dos Moradores e Proprietários da Fazendinha** em face de **Toshiyuki Tatani**, após concluir os estudos, vistorias e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 17 de maio de 2016

Eng.º Rodolfo Cesar Mato Amorim
Perito Judicial
CREA – SP n.º 0685084457
Membro Titular do IBAPE/SP

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RODOLFO CESAR MATO AMORIM
ENGENHEIRO CIVIL E DE PRODUÇÃO MECÂNICO
CREA – SP N.º 0685084457
Email. rodolfo@valorjusto.eng.br
Celular: 11-98186-9902

Proprietário: Toshiyuki Tatani

Localização: Rua Santo Augusto, Quadra 2, Lote 05, Loteamento Chácara das Candeias, Fazendinha, Município de Carapicuíba, Estado de São Paulo

Data: 17 de maio de 2016

CONTEÚDO

I	Resumo de Valor	3
II	Introdução	3
III	Objetivo	3
IV	Descrição da Região	3
V	Descrição do Bairro	5
VI	Descrição do Terreno	5
VII	Documentação	10
VIII	Avaliação	10
IX	Conclusão	14
X	Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento	14

Anexos:

1) Pesquisa de Valores, Planilhas de Cálculos e Homogeneização

I - Resumo de Valor

Valor do imóvel para maio de 2016:

R\$ 516.000,00

Quinhentos e dezesseis mil reais

II - Introdução

O presente relatório tem por finalidade o atendimento à determinação judicial de avaliação de um terreno, pertencente, segundo consta nos Autos, a Toshiyuki Tatani, situado à Rua Santo Augusto, Quadra 2, Lote 05, Loteamento Chácara das Candeias, Fazendinha, Município de Carapicuíba, Estado de São Paulo.

III - Objetivo

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO" do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico e pesquisa realizada.

IV – Descrição da Região

A história de Carapicuíba remonta a uma antiga aldeia de índios, tendo vivido momentos importantes dentro da história do Estado de São Paulo.

Existem várias versões sobre o significado da palavra Carapicuíba: Pau Podre, aquele que se reúne em poços, cascudo, escamose, etc., mas segundo informou o Professor Carlos Drumond, chefe do Departamento de Linguística e Línguas Orientais, a palavra vem de cara + iba ou seja: cará ou acará: peixe; picú ou pucú: comprido; iba: ruim, que não serve para ser comido. Assim, Carapicuíba é o nome do peixe: "Cará comprido" que não pode servir para ser comido, por ser venenoso como o baiacu.

Carapicuíba foi uma das doze Aldeias fundadas pelo Pe. José de Anchieta (por volta de 1580), para preservar a educação e a moralização dos silvícolas da presença do homem branco. Praticamente, pouco se desenvolveu até a chegada dos trilhos da velha estrada de ferro Sorocabana.

Em 1928, Carapicuíba já era distrito policial. Na década de 30, os pioneiros já acreditavam no povoado que nascia, porque a região possuía clima excelente e terras ótimas para a cultura de batatinhas, cereais, legumes e hortaliças, onde se cultivavam também o castanheiro europeu e amoreira.

Em 1948, Carapicuíba foi elevada à categoria de Distrito de Paz, sendo desanexada do Município de Cotia, ao qual pertencia desde 1856, quando deixou de pertencer ao Município de São Paulo, que ainda reteve parte das terras, hoje atual Cohab. Mais tarde, em 1949, integrou-se ao recém-criado Município de Barueri, como um de seus distritos.

Após um período de batalha pela emancipação, em 26 de março de 1965, Carapicuíba torna-se município.

Por intermédio da Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A – EMPLASA, levando em conta as peculiaridades, a coesão e os interesses dos 39 municípios que compõem a Região Metropolitana de São Paulo, elaborou um amplo e aprofundado estudo, pelo qual concluiu-se a necessidade de reorganizá-la, não apenas em função do dinamismo demográfico e econômico ocorrido ao longo dos anos, mas, especialmente, pela certeza de que sua efetiva implementação resultará na melhoria significativa da qualidade de vida dos cidadãos que a habitam.

Região Metropolitana Oeste: Barueri, Carapicuíba, Itapevi, Jandira, Osasco, Pirapora do Bom Jesus e Santana de Parnaíba;

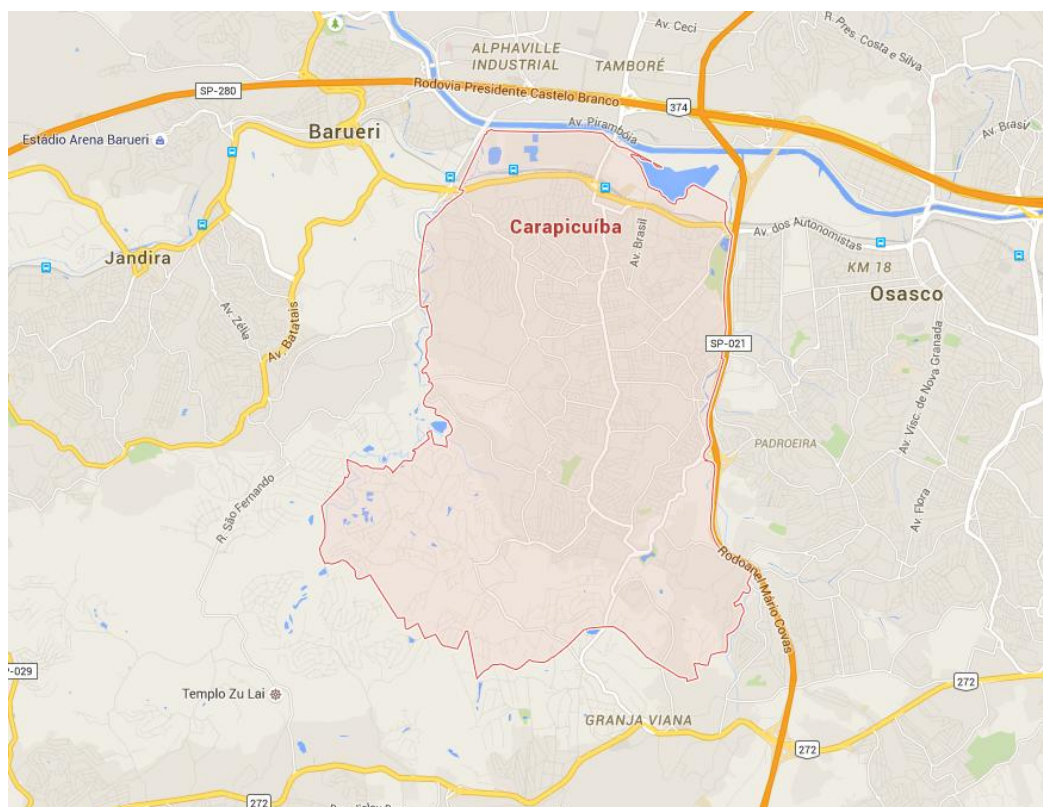


Figura 1: Mapa de Carapicuíba (fonte: googlemaps)

V – Descrição do Bairro

O bairro Fazendinha é composto por uma série de loteamentos, alguns fechados outros não.

Existe uma portaria para controle de acesso localizada à Av. São Camilo, 4151, onde fica a sede da Associação dos Moradores e Proprietários da Fazendinha.



Fotografia 1: Portaria e Sede da Associação

Alguns dos loteamentos existentes são o Chácara das Candeias, Chácara Pousada dos Bandeirantes e Chácara Santa Lúcia dos Ipês, dentre outros.

A região possui como infraestrutura: luz elétrica, água encanada, rede de telefonia e coleta de lixo. Existem ruas asfaltadas, parte com guias e sarjeta, e ruas de terra.

Não possui rede de esgoto.

VI – Descrição do Terreno

Foi vistoriado no dia 05 de abril de 2016, conforme agendado previamente por petição nos Autos. A vistoria foi acompanhada pelo Réu e seu advogado, e pela Arq.^a Ruth Carmona, colabora da Associação e pela Sra. Vanusa Silva, funcionária da Autora.

O terreno em análise possui formato irregular, área de 5.199,09 m², topografia em acentuado declive da frente para os fundos, estimada em mais de 20%. Em sua matrícula está assim descrito: 15,0 m em reta e 41,15 m em curva de frente, 32,5 m do lado direito de quem da rua o olha, 94,3 m do lado esquerdo, 62,0 m mais 48,0 m mais 38,5 m nos fundos.

Está ocupado por uma densa floresta, impossibilitando a visualização de seus limites. Os lotes imediatamente vizinhos encontram-se na mesma situação.

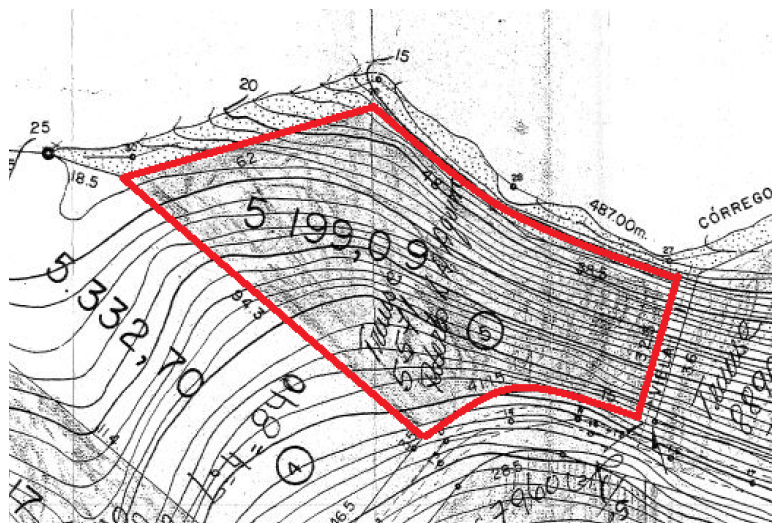


Figura 2: Planta do lote em estudo

A rua para qual faz frente é de terra e encontra-se em mau estado de conservação. Não foi possível chegar até seu limite com um automóvel de passeio, obrigando uma caminhada de aproximadamente 150 metros.

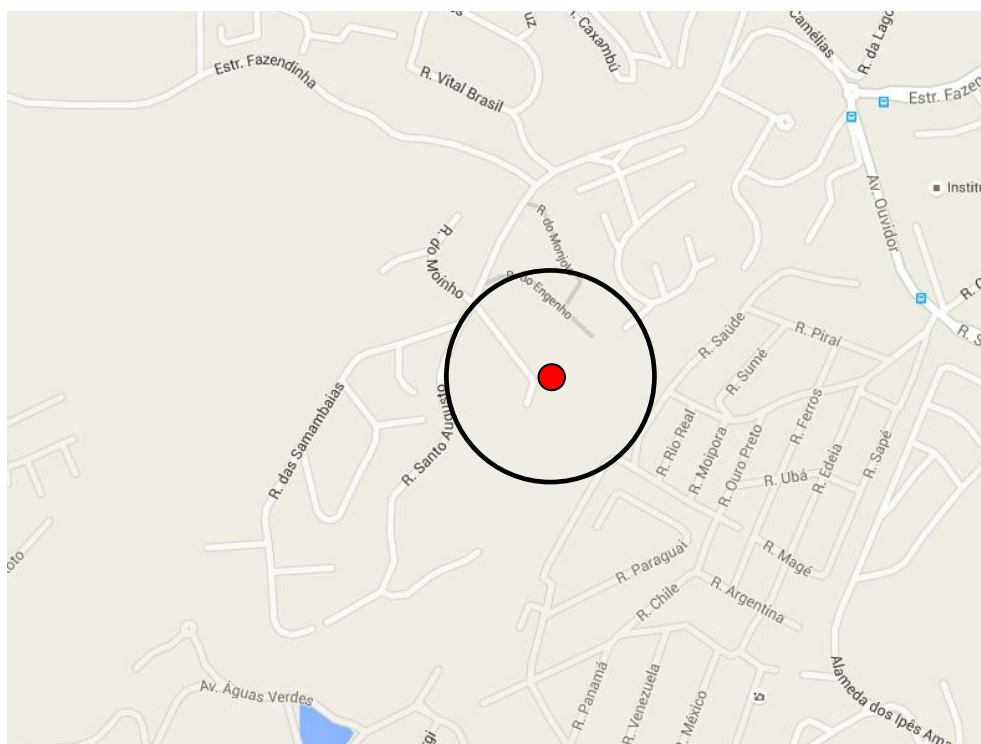


Figura 3: Localização do Imóvel (fonte: googlemaps)



Fotografia 2: Rua de acesso ao imóvel desde a parte asfaltada da R. Santo Augusto



Fotografia 3: Rua de acesso ao imóvel



Fotografia 4: Frente do lote



Fotografia 5: Vista do terreno



Fotografia 6: Vista do terreno



Fotografia 7: Vista do terreno

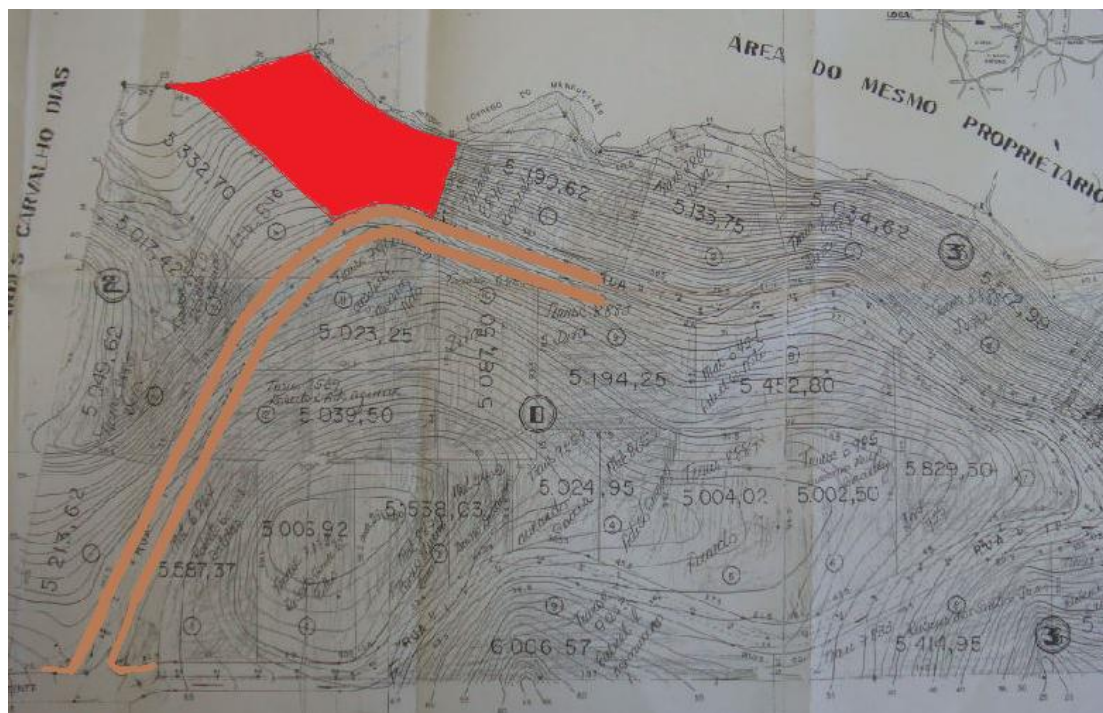


Figura 4: Planta parcial do loteamento com lote em estudo marcado em vermelho e via de acesso ainda de terra

A planta do loteamento foi gentilmente cedida pela administração da Autora.

VII - Documentação

O imóvel encontra-se matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, sob o n.º 13035 (fls. dos Autos).

VIII – Avaliação

VIII.1 – Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Em avaliações judiciais pode ser usada ainda a Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA).

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da ABNT número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e parte 2 – Imóveis Urbanos. Também seguiu os princípios preconizados na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

VIII.2 – Metodologia Adotada

Segundo a Norma ABNT NBR 14653 - Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Tendo em vista a natureza do imóvel em avaliação, o objetivo do trabalho e o estudo do mercado imobiliário local, entendemos que a melhor metodologia para sua avaliação seja o Método Comparativo Direto, que segundo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPESP – 2011”, item 9.2 é aquele que:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

No caso de terreno urbano padrão, esta pesquisa é homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, topografia, localização, melhoramentos públicos disponíveis, zoneamento, testada e profundidade, frentes múltiplas, entre outros. Com o valor unitário médio, determinamos o VALOR JUSTO DE MERCADO do terreno avaliando, cuja definição é a seguinte.

“O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

Cabe ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e metodologias usuais da engenharia de avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

VIII.3 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta ou vendas efetivadas recentemente, pesquisados na mesma região ou em locais de mesma situação geo-sócio-econômica, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) **Redução de oferta:** foi feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 10%, conforme Normas do IBAPE e da CAJUFA.

b) **Tratamento por fatores:** ajustes dos valores devido a diferenças na localização, topografia e área, entre os elementos comparativos, o paradigma e o avaliando.

Fator Topografia = $1/(F_{avaliando}/F_{paradigma})$ Os elementos comparativos e o avaliando foram transpostos para o perfil plano do hipotético paradigma. Os fatores foram considerados conforme as normas:

Fator topografia	
Terreno plano = 1,00	Caído para os fundos até 5% = 0,95
Em alicive até 10% = 0,95	Caído para os fundos de 5% a 10% = 0,90
Em alicive até 20% = 0,90	Caído para os fundos de 10% a 20% = 0,80
Em alicive acima de 20% = 0,85	Caído para os fundos mais de 20% = 0,70

- A influência do local é calculada através da relação entre os Índices Locais (IL) atribuídos na vistoria e pesquisa da região para a ruas dos elementos comparativos e do imóvel em avaliação.

$$Fator Local = (IL_e / IL_a)$$

- A influência da área é calculada através da relação entre as áreas do elemento comparativo e do imóvel em avaliação.

$$Fa = (Ae/Aa)^{0,25} \text{ quando a diferença entre as áreas for inferior a 30\%}$$

$$Fa = (Ae/Aa)^{0,125} \text{ quando a diferença entre as áreas for superior a 30\%}$$

VIII.4 – Mercado Imobiliário

Segundo as informações coletadas, o mercado imobiliário no bairro está estagnado.

Os corretores informaram que existem algumas consultas, mas que negócios não são fechados há algum tempo, indicando baixa liquidez para os imóveis na região.

Especificamente para o terreno em pauta, sua liquidez é ainda mais prejudicada, uma vez que está localizado em rua de terra atualmente intransitável, e que existem opções de terrenos próximos à venda em situações melhores quanto à infraestrutura.

Estimamos que a venda do imóvel em pauta pudesse realizar-se num prazo de 12 a 18 meses, se o mesmo fosse exposto pelas vias tradicionais, ou seja, imobiliárias atuantes na região.

VIII.5 - Valor do imóvel

O terreno tem seu valor dado pela multiplicação do valor médio unitário de pesquisa pela área avaliada, considerando-se fatores corretivos.

Foi adotado o próprio imóvel como paradigma.

$$V_T = S \times V_u$$

Onde:

$$\begin{aligned} V_T &= \text{Valor do Terreno} \\ S &= \text{Área do Terreno} = 5.199,09 \text{ m}^2 \\ V_u &= \text{Valor Unitário} = \text{R\$ } 99,30 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

$$V_T = 5.199,09 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 99,30 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 516.269,64$$

Em números comerciais:

$$V_T = \text{R\$ } 516.000,00$$

VIII.6 - Especificação da Avaliação

Este trabalho enquadra-se no Grau I de Fundamentação e Grau II de Precisão, segundo as Normas da ABNT e IBAPE/SP vigentes.

O intervalo de Confiança é dado pela expressão:

$$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y})$$

$t_{n-1, \alpha/2}$ Ordenada de distribuição de Student, com $(n-1)$ graus de liberdade = 1,476

σ = desvio padrão = 26,60

y = número de elementos efetivamente usados

$$e = 1,476 \times (26,60 / \sqrt{6}) = 16,03$$

$$e/\text{média} = 16,03/99,30 = 0,16 \text{ ou } 16\%$$

A amplitude será de $16\% \times 2 = 32\% < 40\% \Rightarrow$ Grau II

IX – Conclusão

Este Perito Judicial conclui que o valor justo de mercado do imóvel analisado neste Trabalho é de R\$ 516.000,00 (quinhentos e dezesseis mil reais).

X – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Para fins de cálculo foi utilizada a área de terreno documental.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com Autor ou Réu da Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise. A remuneração deste jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Relatório.

Vai o presente Laudo impresso em 14 folhas de um só lado, todas timbradas, sendo esta última datada e assinada, além dos anexos n.º 1, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 17 de maio de 2016

Rodolfo Cesar Mato Amorim
Engenheiro civil - CREA Nº 0685084457
Associado ao IBAPE- SP

ANEXO Nº 1

**PESQUISA DE VALORES, PLANILHAS DE CÁLCULOS
E HOMOGENEIZAÇÃO**

RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

AMOSTRA Nº: 001		AMOSTRA: A VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Carlos Gomes, próx. 570, Chácara Pousada dos Bandeirantes		
Cidade:	Carapicuíba	Estado:	SP
Área do terreno:	2.080,00	m²	
		Consistência do Solo:	Seca
		Nível da Rua:	No nível da rua
Qnt. Frentes:	uma frente	Topografia:	Active até 10%
Índice Local:	1,00		
Descrição Sumária: Terreno			
Preço Informado do Imóvel:	780.000,00	R\$	
		Data Base:	maio-16
		Preço Total do Imóvel:	780.000,00 R\$
	Fonte de Informação: Immobili Imóveis - Leopoldo		
	Telefone: (11) 3296-7777		
Melhoramentos Públicos:			
Coleta de Lixo	Água potável	Luz domiciliar	Pavimentação asfal.
Telefone			
FOTOGRAFIAS:			
			
AMOSTRA Nº: 002		AMOSTRA: A VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Santa Lúcia, Chácara dos Ipês		
Cidade:	Carapicuíba	Estado:	SP
Área do terreno:	2.500,00	m²	
		Consistência do Solo:	Seca
		Nível da Rua:	No nível da rua
Qnt. Frentes:	uma frente	Topografia:	Caído mais de 20%
Índice Local:	1,00		
Descrição Sumária: Terreno			
Preço Informado do Imóvel:	330.000,00	R\$	
		Data Base:	maio-16
		Preço Total do Imóvel:	330.000,00 R\$
	Fonte de Informação: G3 i - Imóveis - Aparecido		
	Telefone: (11) 4613-1300		
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Coleta de Lixo	Telefone	Pavimentação asfal.
Água potável			
FOTOGRAFIAS:			
			

RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

AMOSTRA Nº: 003		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Santa Lúcia, Chácara dos Ipês		
Cidade:	Carapicuíba	Estado:	SP
Área do terreno:	2.528,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
		Nível da Rua:	No nível da rua
Qnt. Frontes:	uma frente	Topografia:	Caído mais de 20%
Índice Local:	1,00		
Descrição Sumária: Terreno			
Preço Informado do Imóvel:	325.000,00 R\$	Data Base:	maio-16
		Preço Total do Imóvel:	325.000,00 R\$
	Fonte de Informação: Immobili Imóveis - Leopoldo		
	Telefone: (11) 3296-7777		
Melhoramentos Públicos:			
Água potável	Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo
Pavimentação asfal.			
FOTOGRAFIAS:			
			
AMOSTRA Nº: 004		AMOSTRA: VENDIDO	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Santa Lúcia, Chácara dos Ipês		
Cidade:	Carapicuíba	Estado:	SP
Área do terreno:	2.506,00 m²	Consistência do Solo:	Seca
		Nível da Rua:	No nível da rua
Qnt. Frontes:	uma frente	Topografia:	Caído mais de 20%
Índice Local:	1,00		
Descrição Sumária: Terreno			
Preço Informado do Imóvel:	325.000,00 R\$	Data Base:	maio-16
		Preço Total do Imóvel:	325.000,00 R\$
	Fonte de Informação: Immobili Imóveis - Leopoldo		
	Telefone: (11) 3296-7777		
Melhoramentos Públicos:			
Água potável	Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo
Pavimentação asfal.			
FOTOGRAFIAS:			
			

RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

AMOSTRA Nº: 005		AMOSTRA: A VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Invernada, próx. 313		
Cidade:	Carapicuíba	Estado:	SP
Área do terreno:	2.813,00	m²	
		Consistência do Solo:	Seca
		Nível da Rua:	No nível da rua
Qnt. Frentes:	uma frente	Topografia:	Active até 20%
Índice Local:	1,00		
Descrição Sumária:	Terreno		
Preço Informado do Imóvel:	400.000,00	R\$	
		Data Base:	maio-16
		Preço Total do Imóvel:	400.000,00 R\$
		Fonte de Informação:	G3 i - Imóveis - Aparecido
		Telefone:	(11) 4613-1300
Melhoramentos Públicos:			
Esgoto	Água potável	Luz pública	Guias e sarjetas
Coleta de Lixo	Telefone	Pavimentação asfal.	
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA Nº: 006		AMOSTRA: A VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Invernada, próx. ao 10		
Cidade:	Carapicuíba	Estado:	SP
Área do terreno:	1.343,00	m²	
		Consistência do Solo:	Seca
		Nível da Rua:	Acima de 2,00 até 4,00m
Qnt. Frentes:	uma frente	Topografia:	Caído mais de 20%
Índice Local:	1,00		
Descrição Sumária:	Terreno		
Preço Informado do Imóvel:	250.000,00	R\$	
		Data Base:	maio-16
		Preço Total do Imóvel:	250.000,00 R\$
		Fonte de Informação:	G3 i - Imóveis - Aparecido
		Telefone:	(11) 4613-1300
Melhoramentos Públicos:			
Água potável	Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo
Pavimentação asfal.			
FOTOGRAFIAS:			
			

RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

AMOSTRA Nº: 007		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Santo Augusto, Chácara das Candeias		
Cidade:	Carapicuíba	Estado:	SP
Área do terreno:	800,00	m²	
		Consistência do Solo:	Seca
Qnt. Frontes:	uma frente	Nível da Rua:	No nível da rua
Índice Local:	1,00	Topografia:	Caído de 10 até 20%
Descrição Sumária: Terreno			
Preço Informado do Imóvel:	300.000,00	R\$	
		Data Base:	maio-16
		Preço Total do Imóvel:	300.000,00 R\$
		Fonte de Informação:	Immobili Imóveis - Leopoldo
		Telefone:	(11) 3296-7777
Melhoramentos Públicos:			
Água potável	Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo
Pavimentação asfal.			
FOTOGRAFIAS:			
			
AMOSTRA Nº: 008		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Estrada da Fazendinha, 5500		
Cidade:	Carapicuíba	Estado:	SP
Área do terreno:	10.000,00	m²	
		Consistência do Solo:	Seca
Qnt. Frontes:	duas frentes	Nível da Rua:	No nível da rua
Índice Local:	1,00	Topografia:	Active até 10%
		Zoneamento:	
Descrição Sumária: Terreno			
Preço Informado do Imóvel:	3.500.000,00	R\$	
		Data Base:	maio-16
		Preço Total do Imóvel:	3.500.000,00 R\$
		Fonte de Informação:	Waldemar Lima Imóveis - Luis Cláudio
		Telefone:	(11) 4771-2925
Melhoramentos Públicos:			
Esgoto	Água potável	Luz pública	Guias e sarjetas
Coleta de Lixo	Telefone	Pavimentação asfal.	
FOTOGRAFIAS:			
			

Homogeneização dos valores																		
Elemento	Valor	Fator Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			2				3			Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Vu Final Saneado (R\$/m²)	Fator final resultante	
					Fator Transposição - FI			Coeficiente de Área - Ca				Fator Topografia - Ftop						
					Índice Local	1 / FI	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Área	Relação	Ca	V2 Variação (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)	Índice de Top				1 / Ftop
Paradigma					0,75			5.199,09				0,70						
1	780.000,00	0,90	2.080,00	337,50	1,00	0,750	-84,38	253,13	60%	0,892	-36,52	300,98	0,95	0,737	-88,82	248,68	127,79	0,4
2	330.000,00	0,90	2.500,00	118,80	1,00	0,750	-29,70	89,10	52%	0,913	-10,39	108,41	0,70	1,000	0,00	118,80	78,71	0,7
3	325.000,00	0,90	2.528,00	115,70	1,00	0,750	-28,93	86,78	51%	0,914	-9,97	105,73	0,70	1,000	0,00	115,70	76,81	0,7
4	325.000,00	0,90	2.506,00	116,72	1,00	0,750	-29,18	87,54	52%	0,913	-10,18	106,54	0,70	1,000	0,00	116,72	77,36	0,7
5	400.000,00	0,90	2.813,00	127,98	1,00	0,750	-31,99	95,98	46%	0,926	-9,46	118,52	0,90	0,778	-28,44	99,54	58,09	0,5
6	250.000,00	0,90	1.343,00	167,54	1,00	0,750	-41,88	125,65	74%	0,844	-26,08	141,46	0,70	1,000	0,00	167,54	99,57	0,6
7	300.000,00	0,90	800,00	337,50	1,02	0,735	-89,34	248,16	85%	0,791	-70,40	267,10	0,80	0,875	-42,19	295,31	135,57	0,4
8	3.500.000,00	0,90	10.000,00	315,00	1,00	0,750	-78,75	236,25	-92%	1,085	26,84	341,84	0,95	0,737	-82,89	232,11	180,19	0,6
Média				204,59				152,82				186,32				174,30	104,26	99,30
Desvio Padrão				105,39				78,16				99,57				74,63	40,68	26,60
CV				51,5%				51,1%				53,4%				42,8%	39,0%	26,8%
													Limite inferior (-30%)		72,98			
													Limite superior (+30%)		135,54			

Poder de Predição do Modelo

