

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

1

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DO FOROREGIONAL II DE SANTO AMARO/SP.**

PROCESSO Nº1011398-59.2016.8.26.0003/01

***Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTANÇA.**

***Repte:* MONTE ALEGRE ASSESSORIA CONTÁBIL LTDA.**

***Reqdo:* J. MANTELLI FILHO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS – ME.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia, para apresentar suas conclusões com o seguinte:

LAUDO

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

2

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 09
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 16
V. CONCLUSÃO	PÁG. 17
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 18

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**3****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação da unidade autônoma nº 11 localizada no 10º andar do “EDIFÍCIO PALACIO CLOVIS BEVILACQUA”, com entrada pelo nº 203 da Avenida Rangel Pestana – Sé – São Paulo/SP.

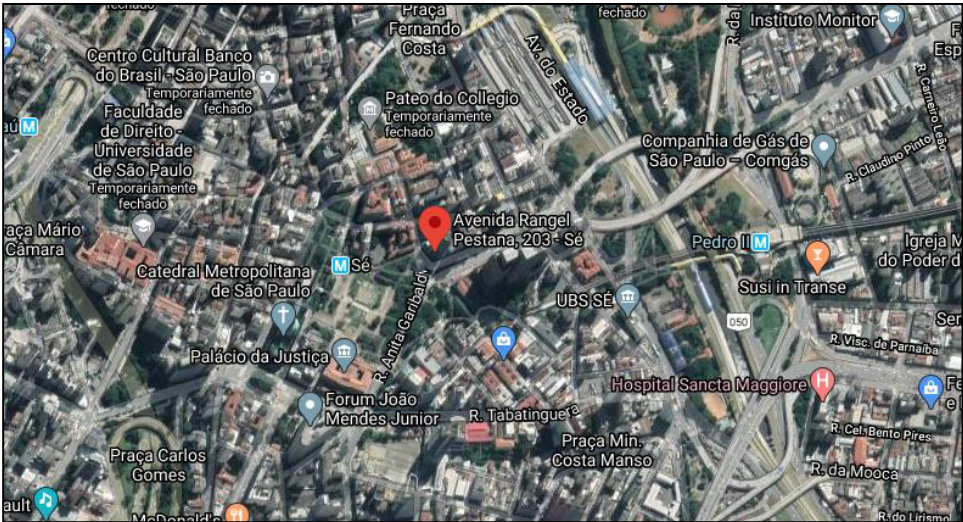
Deferida a prova pericial, para avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será a unidade autônoma nº 11 localizada no 10º andar do “EDIFÍCIO PALACIO CLOVIS BEVILACQUA”, com entrada pelo nº 203 da Avenida Rangel Pestana – Sé – São Paulo/SP, conforme mapa de localização abaixo:

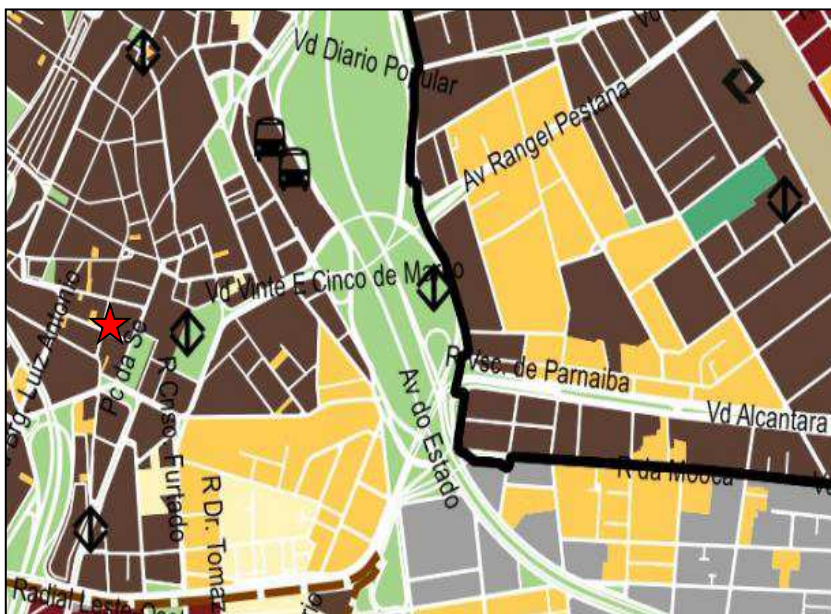


II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo III - Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, na 8ª Zona Comercial Padrão Médiotas “**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZC – Zona Mista.



O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médica hospitalar e policiamento regular.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

6

II.3 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: UNIDADE AUTONOMA número 11, localizada no 10º andar ou 11º pavimento do EDIFÍCIO PALACIO CLOVIS BEVILACQUA, com entrada pelo numero 203, da Avenida Rangel Pestana, no 1º sub-distrito Sé, contendo a fração ideal de 4,882% no terreno e nas coisas comuns do edifício, e encerra a área de 250,40 m².

CONTRIBUINTE:002.074.0196-9.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
13.438

ficha
01

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 16 de dezembro de 1976

IMÓVEL: UNIDADE AUTONOMA número 11, localizada no 10º andar ou 11º pavimento do EDIFÍCIO PALACIO CLOVIS BEVILACQUA, com entrada pelo número 203, da Avenida Rangel Pestana, no 1º sub-distrito Sé, contendo a fração ideal de 4,882% no terreno e nas coisas comuns do edifício, e encerra a área de 250,40m2.-

CONTRIBUINTE: 002.074.0196-9.

PROPRIETÁRIOS: DOMINGOS MANTELLI FILHO e sua mulher TEREZINHA MAIA MANTELLI, brasileiros, ele advogado, ela do lar, portadores dos RG. ns. 1.625.607 e 2.970.195, inscrito no CPF sob número 002.232.808, domiciliados nesta Capital, à rua Irmã Carolina, número 37, casados pelo regime da comunhão de bens; e, JANUARIO MANTELLI NETO, deputado Estadual brasileiro, casado, domiciliado nesta Capital, à Avenida Rangel Pestana, número 203, 11º andar.-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 70.260, deste Cartório.

WALDIR WALDER
Oficial Substituto



H.01/ 13.438

Data: 16/dezembro/1976

Pela escritura datada de 07 de dezembro de 1976, de notas de 179 Tabelião desta Capital, livro 1513, fls. 212, DOMINGOS MANTELLI FILHO e sua mulher TEREZINHA MAIA MANTELLI, já qualificados, **TRANSMITIRAM A TÍTULO DE DOAÇÃO** à JANUARIO MANTELLI FILHO, brasileiro, menor impubere, representado por seus pais Januario Mantelli Neto, brasileiro, advogado, RG. 1.160.068 e sua mulher Theresinha Aranha Mantelli, brasileira, do lar, RG. 534.278, portadores do CIE. sob número 066.246.188, onde o donatário figura como dependente, domiciliado nesta Capital, na rua Herval, número 755, a **METAFRAZIDEAL DO IMÓVEL**, pelo valor estimativo de R\$47.103,50.-

(continua no verso)

II.3.1 - DO CONDOMÍNIO

O Condomínio denominado “**EDIFÍCIO PALACIO CLOVIS BEVILACQUA**”, é composto por 1 torres com 23pavimentos, 1 escada, 1 conjunto comercial por pavimento e 3 elevadores.

No térreo localiza-se a recepção.

Da Sala

Conjunto comercial dividido em 6 salas por divisórias contendo 3 banheiros.

-Área:

Área útil..... = 250,40 m²

-**Conservação:** Reparos Importantes.

-**Idade aparente:** 44anos.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

8

Acabamentos principais do imóvel:

-**Pisos:** Revestimento em madeira nas salas e cerâmico nos banheiros.

-**Paredes:** Pintura na sala, possuindo revestimento cerâmico nos banheiros.

-**Forros:** Pintura a látex.

-**Outros:** Caixilhos em alumínio.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

9

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada do condomínio.



FOTO 02

Vista aproximada da fachada.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2020 às 10:40 , sob o número WSTA20702639630
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011398-59.2016.8.26.0003 e código B991820.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



FOTO 03

Vista do acesso.



FOTO 04

Vista da recepção.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 05
Vista do hall de elevadores.



FOTO 06
Vista da escadaria.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

12



FOTO 07

Vista geral da unidade.



FOTO 08

Vista geral da unidade.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

13



FOTO 09

Vista do banheiro.



FOTO 10

Vista geral da unidade.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 11

Vista geral da unidade.



FOTO 12

Vista geral da unidade.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 13

Vista geral da unidade.



FOTO 14

Vista do banheiro.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DA SALA.

Como preconizado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) o sala será avaliado pelo "Método Comparativo Direto".

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização, respeitados os níveis de rigor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Valor Unitário = 2.879,58/m²

Área útil..... = 250,40m²

Fórmula para a determinação do valor do sala:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 250,40\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.879,58/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 721.046,83$$

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**17****V - CONCLUSÃO**

Na pesquisa, foi calculado o preço da unidade autônoma nº 11 localizada no 10º andar do “EDIFÍCIO PALACIO CLOVIS BEVILACQUA”-Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de 06 (seis) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais)** para maio de 2020.

O Valor da unidade autônoma nº 11 localizada no 10º andar do “EDIFÍCIO PALACIO CLOVIS BEVILACQUA” foi calculado em:

R\$ 720.000,00
(setecentos e vinte mil reais)

Válido para maio de 2020.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**18****VI. - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 18 (dezoito) folhas impressas por computador, vindo esta última datada e assinada e as demais rubricadas.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 21 de maio de 2.020.



RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA N° 5061252741/D

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

19

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2020 às 10:40 , sob o número WSTA20702639630 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011398-59.2016.8.26.0003 e código B991820.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

20

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 1									
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2020				
SETOR :		QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDEREÇO : RUA SENADOR FEIJÓ					NÚMERO : 191				
COMP.:		BAIRRO :		CIDADE : SAO PAULO - SP					
CEP :		UF: SP							
DADOS DA REGIÃO									
MELHORAMENTOS :									
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA									
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO									
DADOS DO TERRENO									
ÁREA (Ar) M²:		192,00		TESTADA - (cf) m :		7,00		PROF. EQUIV. (Pe) : 27,43	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA :		plano							
CONSISTÊNCIA :		seco							
DADOS DO APARTAMENTO									
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Escritório		ESTADO :		FACE :			
CARACTERÍSTICAS									
PADRÃO : escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :		1,836		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (k) :		0,527		IDADE : 40 anos		FRAÇÃO : 0,00		TAXA : 0,00	
VAGAS COB.:		0		VAGAS DESCOB.:		0			
DIMENSÕES									
A. PRIVATIVA M²:		289,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M² 0,00	
TOTAL M² :		289,00							
FATORES ADICIONAIS									
ADICIONAL 01:		1,00		ADICIONAL 02:		1,00		ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04:		1,00		ADICIONAL 05:		1,00		ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO									
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :		FMS IMÓVEIS							
CONTATO :		REF: CPS2631				TELEFONE : (11)-23377674			
OBSERVAÇÃO :									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO									
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO					
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO : 4.671,28	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		-1.006,94		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.797,25	
PADRÃO Fp :		-867,09		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO : 0,5988	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04 :		0,00			
				FT ADICIONAL 05 :		0,00			
				FT ADICIONAL 06 :		0,00			

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2020 às 10:40 , sob o número WSTA20702639630
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011398-59.2016.8.26.0003 e código B991820.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

SETOR : 002QUADRA : 074ÍNDICE DO LOCAL : 3.191,94

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2020

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA RANGEL PESTANA

COMP. :BAIRRO :

CEP :UF : SP

NÚMERO : 271

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO☒REDE DE COLETA DE ESGOTO☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐REDE DE GÁS☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☐TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 228,00

TESTADA - (cf) m : 7,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 32,57

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,836

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,527

IDADE : 40 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 0

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 86,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 86,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : NORTELAR IMÓVEIS

CONTATO : REF: SA00103

TELEFONE : (11)-39720000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-970,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	-835,29	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	
		FT ADICIONAL 05 :	0,00	
		FT ADICIONAL 06 :	0,00	

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2020 às 10:40 , sob o número WSTA20702639630 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011398-59.2016.8.26.0003 e código B991820.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2020
SETOR : 003 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 2.509,87 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SILVEIRA MARTINS NÚMERO : 53
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 438,00 TESTADA - (cf) m: 19,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,05
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,632 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,453 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 104,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 104,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 440.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MEGA BRASIL CONSULTORIA
CONTATO : REF: SA025863 TELEFONE : (11)-50802525
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	206,95	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.807,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-457,26	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.143,02
PADRÃO Fp :	-414,37	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8254
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2020 às 10:40 , sob o número WSTA20702639630
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011398-59.2016.8.26.0003 e código B991820.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 4											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2020						
SETOR : 005		QUADRA : 021		ÍNDICE DO LOCAL : 6.350,76		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : PRAÇA DA SÉ					NÚMERO : 158						
COMP.:		BAIRRO :			CIDADE : SAO PAULO - SP						
CEP :		UF : SP									
DADOS DA REGIÃO											
MELHORAMENTOS :											
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA							
☐ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☐ TV A CABO							
DADOS DO TERRENO											
ÁREA (Ar) M²:		444,00		TESTADA - (cf) m:		17,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		26,12	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Escritório		ESTADO :		FACE :					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : escritório médio c/ elev.				COEF. PADRÃO :		1,836		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (k) :		0,453		IDADE : 45 anos		FRAÇÃO : 0,00		TAXA : 0,00		VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		200,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00 TOTAL M² : 200,00	
FATORES ADICIONAIS											
ADICIONAL 01:		1,00		ADICIONAL 02:		1,00		ADICIONAL 03:		1,00	
ADICIONAL 04:		1,00		ADICIONAL 05:		1,00		ADICIONAL 06:		1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO											
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		OLIVEIRA IMÓVEIS									
CONTATO :		REF: RN16									
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-947069800									

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-425,27	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.275,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-513,38	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.542,82
PADRÃO Fp :	-793,53	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,5948
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2020 às 10:40 , sob o número WSTA2020702639630
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011398-59.2016.8.26.0003 e código B991820.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2020
SETOR : 005 QUADRA : 033 ÍNDICE DO LOCAL : 4.637,83 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANITA GARIBALDI NÚMERO : 45
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 250,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 16,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,206 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,452 IDADE : 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 280,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 280,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : THIAGO CONSULTORIA IMOBILIARIA
CONTATO : REF: 1631 TELEFONE : (11)-28926932
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -220,46	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.535,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -419,28	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.374,44
PADRÃO Fp : 478,46	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9544
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

25

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020; ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2020
SETOR : 005 QUADRA : 021 ÍNDICE DO LOCAL : 4.747,54 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SENADOR FEIJÓ NÚMERO : 40
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 197,00 TESTADA - (cf) m: 19,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,37
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,410 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,454 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 80,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 298.005,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MARCELO LARA NEGÓCIOS IMOBILIARIOS
CONTATO : REF: 52961 TELEFONE : (11)-31056300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-219,70	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.352,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-407,62	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.725,23
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8129
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2020 às 10:40 , sob o número WSTA20702639630 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011398-59.2016.8.26.0003 e código B991820.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

ANEXO II
Cálculos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2020 às 10:40 , sob o número WSTA20702639630 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011398-59.2016.8.26.0003 e código B991820.

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do sala foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

Para a avaliação do salaem questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos

no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii Grau de precisão:

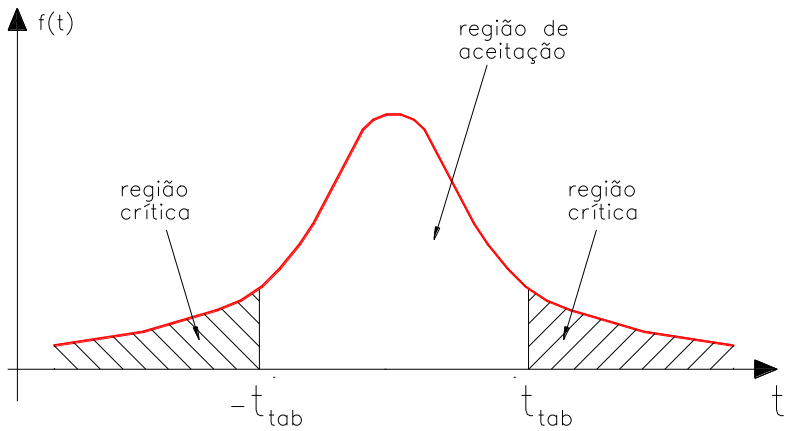
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

I.1.iii Obtenção do valor metro quadrado da sala**I.1.iv Pesquisa de Campo:**

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geo-econômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA SENADOR FEIJÓ ,191	4.671,28	2.797,25	0,5988
☒ 2	AVENIDA RANGEL PESTANA ,271	4.500,00	2.694,69	0,5988
☒ 3	RUA SILVEIRA MARTINS ,53	3.807,69	3.143,02	0,8254
☒ 4	PRAÇA DA SÉ ,158	4.275,00	2.542,82	0,5948
☒ 5	RUA ANITA GARIBALDI ,45	3.535,71	3.374,44	0,9544
☒ 6	RUA SENADOR FEIJÓ ,40	3.352,56	2.725,23	0,8129

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

- ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês de maio/2020**;
- LOCAL: A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;
Apresenta-se a seguir o gráfico de:

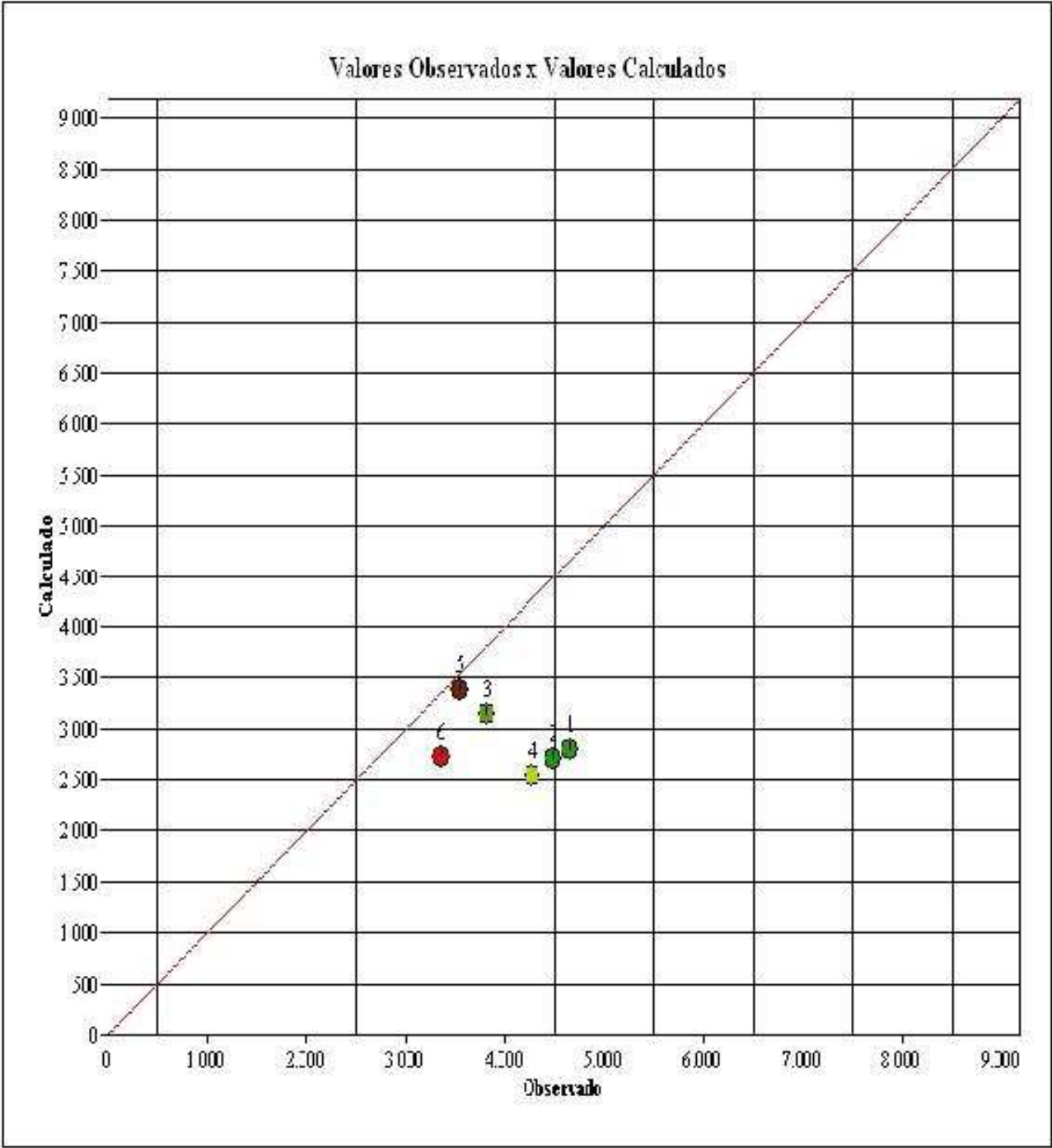
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.671,28	2.797,25
2	4.500,00	2.694,69
3	3.807,69	3.143,02
4	4.275,00	2.542,82
5	3.535,71	3.374,44
6	3.352,56	2.725,23

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.
Não houve valores discrepantes.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9



Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 1011398 DATA : 20/05/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	3.191,94
☒ Obsolescência	Idade 44
	Estado de Conservação G - REPAROS IMPORTANTES
☒ Padrão	escritório simples c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.023,71
Desvio Padrão : 537,51
- 30% : 2.816,60
+ 30% : 5.230,82

Coefficiente de Variação : 13,3600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.879,58
Desvio Padrão : 313,84
- 30% : 2.015,70
+ 30% : 3.743,45

Coefficiente de Variação : 10,9000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.879,58

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.879,58000

VALOR TOTAL (R\$) : 721.046,83

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.690,47

INTERVALO MÁXIMO : 3.068,69

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.690,47

INTERVALO MÁXIMO : 3.068,69

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III