

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP.**

PROCESSO Nº 0031372-65.2016.8.26.0564

ANTÔNIO SÉRGIO LIPORONI, engenheiro civil registrado no CREA da 6ª Região sob nº 060036850-4, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAIS** promovida por **JOSÉ ORLANDO ALVES BEZERRA**, em face de **MARCOS ROBERTO BELINE**, vem, mui respeitosamente, apresentar os resultados de seus trabalhos consubstanciados, no seguinte:

LAUDO

Nestes Termos
P. Deferimento
Santo André, 24 de fevereiro de 2.020


ENG. ANTONIO SÉRGIO LIPORONI
Membro Titular nº 131 do IBAPE/SP



SUMÁRIO

1.) SÍNTESE DO TRABALHO.....	3
2.) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.	Erro! Indicador não definido.
3.) VISTORIA.....	6
4.) DIAGNÓSTICO DE MERCADO.	11
5.) METODOLOGIA APLICADA	12
6.) ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES.....	14
7.) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	17
8.) CONCLUSÃO.	20
9.) RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	20
10.) CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	21
11.) ENCERRAMENTO.	22

ANEXOS

- 01 – Elementos Comparativos.
- 02 - Tratamento Estatístico do Valor Unitário da Construção.
- 03 - Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2017.
- 04 - Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

1.) SÍNTESE DO TRABALHO.

Natureza: Laudo de Avaliação.

Solicitante: 1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo.

Objeto: Imóvel Residencial.

Local: Rua Bartirá, 25, Bairro São José, Município de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo.

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado.

Sumário de Valores:

VALOR DO IMÓVEL

R\$494.000,00

(Quatrocentos e noventa e quatro mil reais)

DATA BASE DA AVALIAÇÃO: FEVEREIRO DE 2020



2.) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

- 2.1.)** Na Inicial, o Requerente alega que pagava ao Requerido através de depósitos mensais os valores estabelecidos, onde o Requerido deveria repassar as quantias para os reais proprietários, Jose Victor da Silva e sua esposa Maria de Fátima Lima de Souza.
- 2.2.)** O Requerido Marcos Roberto Beline assumiu o pagamento das prestações que restavam sobre o imóvel, e o Requerente José Orlando Alves Bezerra, adquiriu de Marcos Roberto Beline todos os direitos compromissórios do imóvel, e em 2012, o Requerente perdeu o imóvel, sendo colocado na rua com sua família e seus pertences.
- 2.3.)** O Requerido, alega que não assumiu obrigações de receber do Requerente as quantias devidas referentes ao financiamento bancário para repassar aos proprietários Jose Victor da Silva e sua esposa Maria de Fátima Lima de Souza.
- 2.4.)** O Signatário foi honrado com a nomeação de perito judicial às fls. 280 dos autos, com o mister de proceder a avaliação de mercado do imóvel localizado na Rua Bartirá, 25 - Bairro São José - São Caetano do Sul - SP, não sendo indicado assistente técnico por nenhuma das partes, nem tampouco houve a apresentação dos quesitos.
- 2.6.)** O roteiro de trabalho a ser realizado no presente laudo pelo Signatário, é o seguinte:
- 2.6.1.)** Vistoria minuciosa do imóvel avaliando e sua circunvizinhança, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o valor de mercado do imóvel, colhendo os elementos indispensáveis e necessárias para a sua elaboração.



- 2.6.2.)** Avaliação dos imóveis em estudo, determinando o seu valor de mercado mediante as aplicações das Normas de Avaliações existentes, apresentando os resultados através do presente laudo de avaliação.
- 2.7.)** O perito esteve no imóvel em estudo no dia 17 de fevereiro de 2020, no entanto, **não foi permitida a entrada, mas observamos o seu entorno e a região, e com o auxílio das imagens do Google Earth identificamos a área construída**, bem como procedeu às necessárias diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o seu justo valor.
- 2.8.)** Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes na documentação encartadas nos Autos estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 2.9.)** O Signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos.
- 2.10.)** Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne os defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.
- 2.11.)** Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.



3.) VISTORIA.

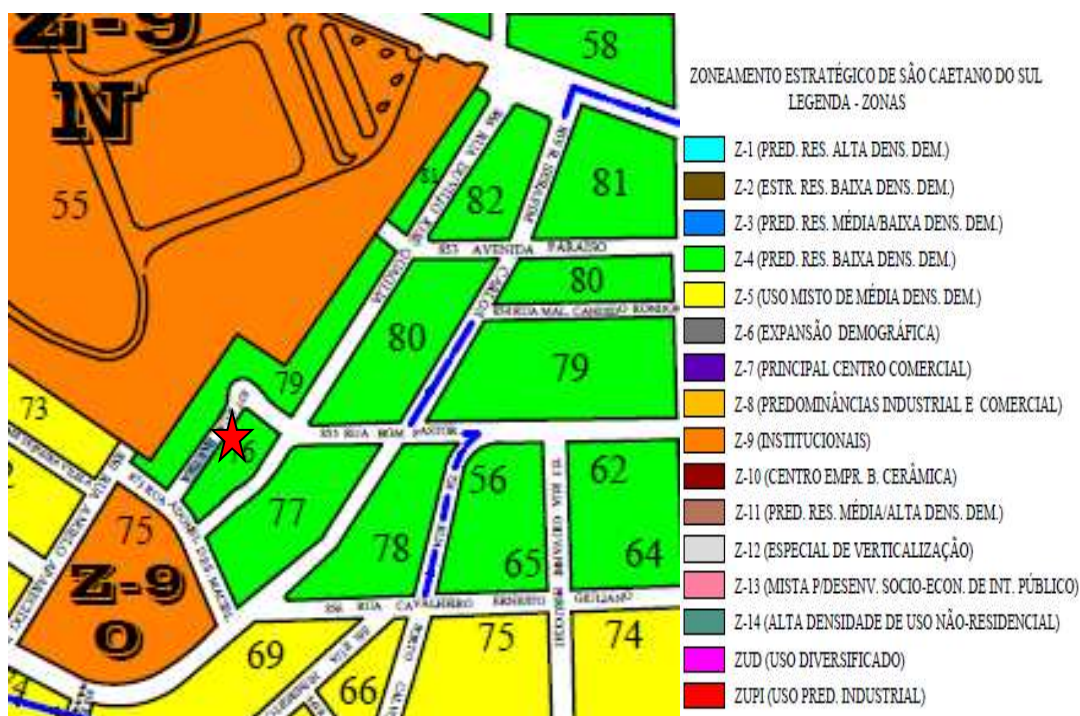
3.1.) A vistoria ao imóvel objeto em estudo e da presente avaliação foi realizada em 17 de fevereiro de 2020, constatando-se que o mesmo situa-se na Rua Bartirá, 25 - Bairro São José - São Caetano do Sul - SP, conforme mostram as imagens do Google Earth, a seguir exposta:



Localização do Imóvel

3.2.) Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: rede de água e esgotos, iluminação pública, rede de energia elétrica domiciliar e urbana, rede de telefonia, arborização, coleta de lixo e rede de transportes.

3.3.) O imóvel encontra-se situado em **Z-4 (Pred. Res. Baixa Densidade Dem)**, onde estão previstos usos residenciais e não residenciais, distribuídos por nível de incomodidade, constante do mapa a seguir:



O terreno que compõe o imóvel possui as seguintes características:

- **Formato:** Regular.
- **Superfície:** Seca.
- **Topografia:** Plana.
- **Área:** 77,00 m² conforme dados da matrícula nº 115 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul (fls. 251), ora descrita:

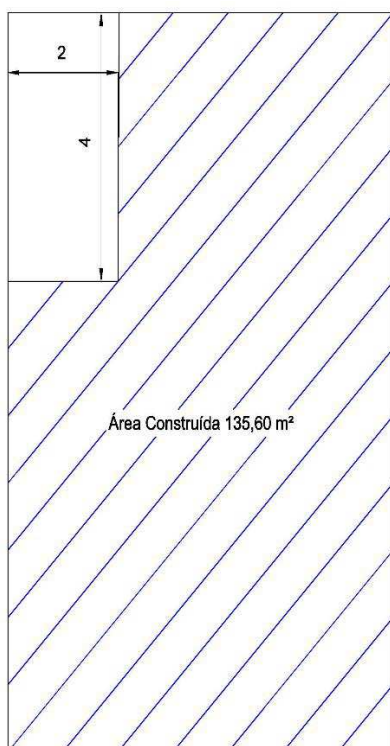
“Um Prédio Residencial e seu respectivo terreno, este formado de parte do lote nº2 (dois), da quadra “I”, na Vila Tupã, à Rua Bartirá sob o nº 25, perímetro urbano desta cidade e comarca de São Caetano do Sul, medindo o terreno 7,00 (sete) metros de frente para a referida via pública, igual largura nos fundos, por 11,00 (onze) metros de frente aos fundos, em ambos os lados encerrando a área total de 77,00 (setenta e sete) metros quadrados, confrontando, com parte do lote 1, da mesma quadra, de propriedade de Maria Mary Campos dos Santos Almeida, marido e outros, ou sucessores; de outros com parte do mesmo lote 2, de propriedade de Francisco Theodoro e sua mulher,

ou sucessores, e, nos fundos, também com propriedade de Francisco Theodoro e sua mulher, ou sucessores.”

As principais características do logradouro e sua situação, temos:

- **Denominação:** *Bartirá;*
- **Tipo:** *Rua;*
- **Quantidade de Pistas:** *2 vias;*
- **Mãos de Direção:** *Dupla;*
- **Pavimentação:** *Asfáltica.*

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial de **2 (dois) pavimentos**, possuindo uma área construída total de aproximadamente 135,60 m², obtida da imagem do Google Earth, conforme exposto a seguir:



Área do terreno=77,00 m²



Área Construída ≈ 135,60 m²



A edificação apresenta um estado entre regular e reparos simples (d) e idade aparente de 30 (trinta) anos. Segundo o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019” do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, em anexo (DOC. 04), podendo ser classificado na **Classe 1. Residencial – Grupo 1.2 Casa – Padrão Construtivo 1.2.4. Padrão Médio** - com um coeficiente igual a 2,154 de R8N.

3.6.) Para uma melhor visualização, o responsável técnico pelo laudo angariou uma série de exposições fotográficas, as quais passa a descrever:



FOTO 1

Vista para a fachada do imóvel objeto desta avaliação.





FOTO 2

Vista tomada de outro ponto para fachada do imóvel, mostrando o confrontante do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel.



FOTO 3

Vista para a outra lateral do imóvel, mostrando o confrontante do lado direito de quem da rua olha para o imóvel.



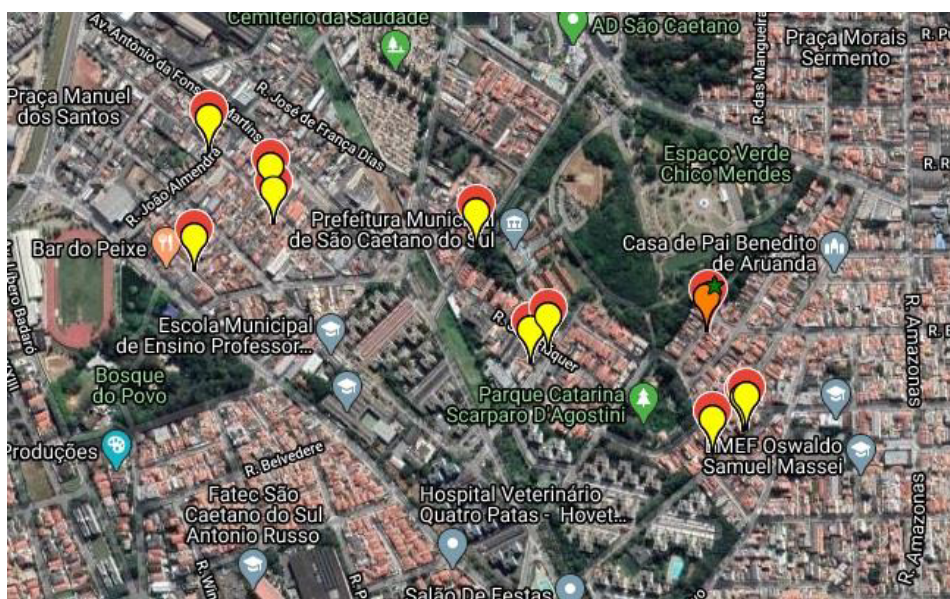
FOTO 4

Outra vista para o confrontante do lado esquerdo do imóvel avaliando (azul) e o portão do confrontante do lado direito do imóvel, bem como a rua Bartirá que dobra à direita na rotatória e continua até a Rua Bom Pastor.

4.) DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

O imóvel localiza-se em região de uso residencial do Município de São Caetano do Sul e por este motivo e pela escassez de oferta de imóveis em condições de área e localização semelhantes, podemos inferir que, face ao mercado imobiliário da cidade, este imóvel possua boa liquidez para venda.

Abaixo a localização geral e entorno do imóvel avaliando, bem dos elementos de pesquisa utilizados na presente avaliação.



Imóvel avaliando



Elementos Comparativos




5.) METODOLOGIA APLICADA

5.1.) Para a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel ora avaliando, o Signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, através das normas anteriormente referidas (IBAPE/SP e ABNT).

5.2.) Nas avaliações existem, fundamentalmente, cinco métodos básicos de avaliação: o comparativo direto de dados de mercado, comparativo de custo de reprodução de benfeitorias, o involutivo, o evolutivo e o da capitalização da renda.

5.3.) Método Comparativo de Dados de Mercado.

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 ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

5.4.) Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias.

Aquele que apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

5.5.) Método Involutivo.

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as

condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

5.6.) Método Evolutivo.

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

5.7.) Método da Renda.

Aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser expressamente justificadas pelo engenheiro de avaliações.

5.8.) Metodologia Aplicada.

No caso vertente o método mais recomendável é o **método comparativo direto de dados de mercado** para a determinação do valor unitário de mercado da área construída do imóvel.

5.9.) Como primeiro passo na investigação do valor de mercado, foram realizadas extensas pesquisas na região visando à obtenção de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares à venda na mesma região geo-econômica em que se localiza o imóvel objeto do presente estudo.

5.10.) As próprias peculiaridades do imóvel avaliando desaconselha-se o emprego de quaisquer outros métodos avaliatórios, ainda que só a título de verificação.



6.) ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES.

Quanto à especificação das avaliações, conforme a NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP 2011, item 13, temos:

A especificação será em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP 2011, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.

As avaliações podem ser classificadas quanto à fundamentação e/ou precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

A fundamentação das avaliações obedecerá à classificação prevista nos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 ou 13.4. Todos os cálculos de formação de valores devem estar explicitados no Laudo.

6.1.) Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Tabela 3 do item 13.1.1 da Norma):



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	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, 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 o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 a*
a* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 à 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				

6.1.1.) Enquadramento do Laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento pós fatores (Tabela 4 do item 13.1.1 da Norma):

Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de Fundamentação, este trabalho atende ao grau II, com pontuação de 11 pontos com relação a tabela 2.

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	Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

O grau de precisão mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação,



da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

6.2.) Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística (Tabela 11 do item 13.4 da Norma):

Quanto à especificação e seu enquadramento quanto ao grau de Precisão, este trabalho atende ao grau III, conforme Tabela 3 a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

$A_{\text{intervalo}} = t_{n-1} \times \alpha/2 \times (S/\sqrt{1y})$, onde :

M_x Valor unitário básico

t_{n-1} , $\alpha/2$ Ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade = 1,383 (0,10;09) – Tabela t student)

$n = y$ Número de elementos = 10

α 10%

S Desvio Padrão = 739,25 ($S = + \sqrt{\sum x_i^2/n}$)

Desta forma, a amplitude do intervalo de confiança será:

$$A_{\text{intervalo}} = t_{n-1} \times \alpha/2 \times (S/\sqrt{1y})$$

$$A_{\text{intervalo}} = 1,383 \times (739,25 / \sqrt{10})$$

$$A_{\text{intervalo}} = 323,30$$

Relativamente à média saneada (valor central):

$$(323,30 / 3.645,95) \times 2 = 17,73\%$$

Como a amplitude é ≤ 30%, conforme tabela 6 da Norma, quanto à precisão, a avaliação enquadra-se no Grau III.



7.) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

7.1.) Determinação do Valor Unitário

A determinação do valor unitário será embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011 anexo (DOC.05), através do método comparativo de dados de mercado e o critério do metro quadrado médio, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local, fator topografia e outros fatores influenciadores.

O valor básico unitário de mercado foi obtido através do tratamento por fatores de 10 (dez) elementos coligidos, em anexo (DOC. 01), em agentes do mercado imobiliário da região avalianda, resultando em valores unitários para uma situação paradigma de áreas semelhantes àquela em estudo anexo (DOC. 02). Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliar 1.0, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011.

Fator Localização = se aplica somente à parcela de terreno.

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal.

Fator Obsolescência = se aplica somente à parcela de construção.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos



fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada.

Padrão = se aplica somente à parcela de construção.

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP - 2017.

Parcela de terreno e construção = se aplica.

O fator localização foi aplicado somente a parcela de terreno representado no presente caso em 50% (cinquenta por cento) do valor do imóvel, enquanto os fatores de obsolescência e padrão construtivo foram aplicados somente à parcela de construção representado no presente caso em 50% (cinquenta por cento) do valor do imóvel, de acordo com a proporção dos valores de terreno e construção do imóvel avaliando.

VALOR UNITÁRIO MÉDIO

R\$ 3.645,95/m²

(Três mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e noventa e cinco centavos).



7.2.) Cálculo do Valor do Imóvel.

Para a determinação do valor de mercado do imóvel utilizaremos a seguinte fórmula:

$$V_I = (V_U \times A_C)$$

Onde;

V_I = Valor do Imóvel;

V_U = Valor Unitário = R\$ 3.645,95 /m²;

A_C = Área Construída = 135,60 m²

VALOR DO IMÓVEL

$$V_I = 135,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$}3.645,95 / \text{m}^2$$

R\$494.390,82

(Quatrocentos e noventa e quatro mil, trezentos e noventa reais e oitenta e dois centavos)



8.) CONCLUSÃO

8.1.) O valor de mercado resultou em números redondos resultou:

VALOR DO IMÓVEL

R\$494.000,00

(Quatrocentos e noventa e quatro mil reais)

DATA BASE DA AVALIAÇÃO: FEVEREIRO DE 2020

8.3.) Quanto à especificação e seu enquadramento quanto à Precisão, este trabalho atende ao Grau de Precisão III, conforme anexo 2.

9.) RESPOSTAS AOS QUESITOS

Até a presente data não foram apresentados quesitos por ambas as partes.



10.) CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Esta empresa atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

10.1.) Os honorários profissionais da empresa, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo de Avaliação.

10.2.) Esta empresa não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.

10.3.) O avaliador responsável técnico pela avaliação não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo de avaliação.

10.4.) No melhor conhecimento e crédito da empresa, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

10.5.) A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Resolução 205 de 20 de dezembro de 1971).

10.6.) O presente Laudo de avaliação foi elaborado pela empresa e ninguém a não ser o próprio avaliador responsável técnico pelos trabalhos, preparou as análises e conclusões.



11.) ENCERRAMENTO.

11.1.) Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 23 (vinte e três) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo Signatário, mais 04 (quatro) anexos, também rubricados.

11.2.) O Signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Santo André, 24 de fevereiro de 2020


ENG. ANTONIO SÉRGIO LIPORONI
CREA SP Nº 060036.8504



ANEXO 01 - Elementos Comparativos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2020
 SEITOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 179,22 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA EDUARDO PRADO NÚMERO : SN
 COMP.: AO LADO DO 86 BAIRRO : SAO JOSE CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 125,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 104,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,878 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 595.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : METROPOLIS BROKERS
 CONTATO : SO0078 TELEFONE: (11)-35653533
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 1,15	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.149,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -492,62	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.657,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,904
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 26/02/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2020
 SEITOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 178,07 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOAO ALMEDRA NÚMERO : 130
 COMP.: BAIRRO : SAO JOSE CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 125,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 12,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 80,00
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,150 DADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,840 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : CHIMENTO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
 CONTATO : TELEFONE: (11)-4433374
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 15,54	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -348,21	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.167,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,92
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020**NÚMERO ELEMENTO :** 2**DATA DA PESQUISA :** 26/02/2020**SETOR :** **QUADRA :****CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO Nº** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2020
 SEITOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 187,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE MO RO RO NÚMERO : 381
 COMP.: BAIRRO : SAO JO SE CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 140,00 TESTADA - (cf) m : 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 155,00
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,757 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : MOURA IMOVEIS SÃO CAETANO
 CONTATO : CA0214 TELEFONE: (11)-2947179
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -58,58	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.845,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -88,32	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.698,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,948
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 26/02/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2020
 SEITOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 187,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE MO RO RO NÚMERO : 404
 COMP.: BARRO : SAO JO SE CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 150,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 220,00
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,770 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : MOURA IMOVEIS SÃO CAETANO
 CONTATO : TELEFONE: (11)-2947179
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -75,80	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.681,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -143,45	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.462,43
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,940
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 26/02/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2020
 SETOR : 11 QUADRA : 11 ÍNDICE DO LOCAL : 177,13 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : TRAVESSA ANA MARIA NÚMERO : SN
 COMP.: EM FRENTE AO 97 BAIRRO : SAO JOSE CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 97,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 9,70
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 70,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,743 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,655 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : MOURA IMOVEIS SÃO CAETANO
 CONTATO : CA0393 TELEFONE: (11)-2947179
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 24,41	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.985,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 167,34	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.647,00
PADRÃO Fp : 469,92	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,16
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020**NÚMERO ELEMENTO :** 5**DATA DA PESQUISA :** 26/02/2020**SETOR :** 11**QUADRA :** 11**CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO Nº** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2020
 SEITOR : 7 QUADRA : 71 ÍNDICE DO LOCAL : 177,71 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SENADOR FLAQUER NÚMERO : SN
 COMP.: AO LADO DO 215 BARRO : SAO JOSE CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 165,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 33,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 260,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,791 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : VIANNA IMOVEIS
 CONTATO : 4180 TELEFONE : (11)-97671486
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 18,58	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.153,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -212,68	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.959,99
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,958
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020**NÚMERO ELEMENTO :** 6**DATA DA PESQUISA :** 26/02/2020**SETOR :** 7**QUADRA :** 71**CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO N°** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2020
 SEITOR : 8 QUADRA : 66 ÍNDICE DO LOCAL : 178,81 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA HUMBERTO FERNANDES FORTES NÚMERO : 116
 COMP.: BARRO : SAO JOSE CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 120,00 TESTADA - (cf) m : 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 15,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 262,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,791 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : GONCALVES IMOVEIS

CONTATO : TELEFONE : (11)-42251000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 5,41	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.950,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -202,26	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.753,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,95
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020**NÚMERO ELEMENTO :** 7**DATA DA PESQUISA :** 26/02/2020**SETOR :** 8**QUADRA :** 66**CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO Nº** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2020
 SEITOR : 8 QUADRA : 67 ÍNDICE DO LOCAL : 178,78 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA HUMBERTO FERNANDES FORTES NÚMERO : 56
 COMP.: BARRO : SAO JOSE CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 179,36 TESTADA - (cf) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,89
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 214,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,655 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : GUAIRA NEGOCIOS IMOBILIARIAS
 CONTATO : TELEFONE: (11)-43481900
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 3,98	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.733,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 114,77	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.852,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020**NÚMERO ELEMENTO :** 8**DATA DA PESQUISA :** 26/02/2020**SETOR :** 8**QUADRA :** 67**CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO N°** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2020
 SEITOR : 8 QUADRA : 67 ÍNDICE DO LOCAL : 178,78 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA HUMBERTO FERNANDES FORTES NÚMERO : 60
 COMP.: BARRO : SAO JOSE CIDADE: SAO CAETANO DO SUL- 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: 100,00 TESTADA - (cf) m : 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 14,29
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 350,00
 PADRÃO CONSTR: casa superior CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,656 DADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,561 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : GRAZIELA MOSCA GIORGI
 CONTATO : TELEFONE: (11)-9859118
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 3,74	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.571,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 341,48	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.673,60
PADRÃO Fp : -243,01	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020**NÚMERO ELEMENTO :** 9**DATA DA PESQUISA :** 26/02/2020**SETOR :** 8**QUADRA :** 67**CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO N°** 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 10**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/02/2020
 SETOR : 8 QUADRA : 65 ÍNDICE DO LOCAL : 178,58 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ULISSES TORRINHAS Nº : 128
 COMP.: BARRO : SAO JOSE CIDADE : SAO CAETANO DO SUL- 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: 200,00 TESTADA - (cf) m : 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,57
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 172,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,743 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,655 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : JARDIM SAO CAETANO IMOVEIS
 CONTATO : TELEFONE : (11)-41686000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 6,22	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.087,20
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 129,62	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.587,00
PADRÃO Fp : 363,98	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,16
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO CAETANO DO SUL- SP - 2020**NÚMERO ELEMENTO :** 10**DATA DA PESQUISA :** 26/02/2020**SETOR :** 8**QUADRA :** 65**CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO Nº** 1

ANEXO 02 - Tratamento por Fatores do Valor Unitário da Construção



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA BARTIRA 25

DATA : 26/02/2020

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,5

OBSERVAÇÃO :

FATORES

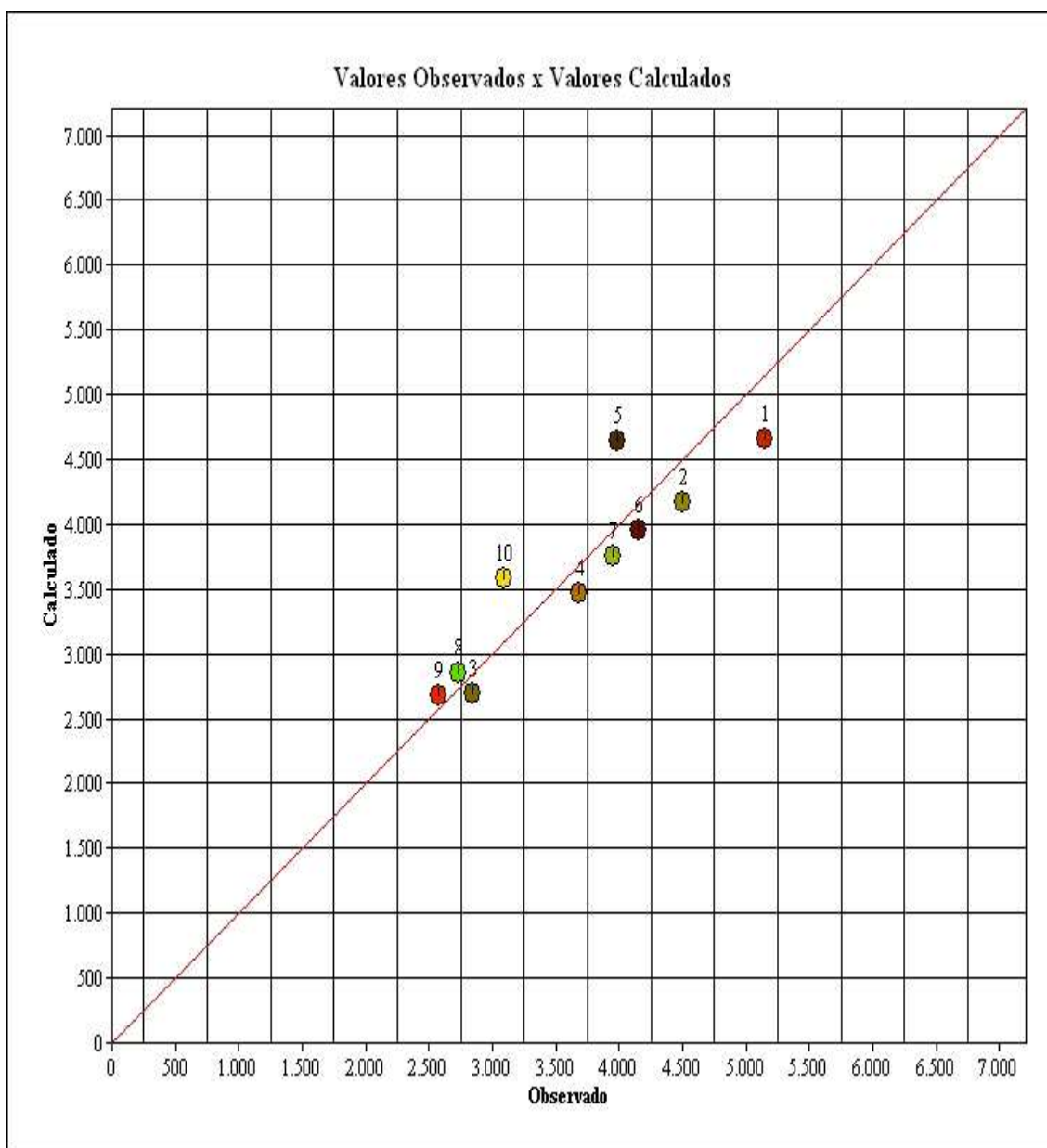
FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	179,30
☒ Obsolescência	Índice 30
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa médio
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA EDUARDO PRADO ,SN	5.149,04	4.657,57	0,9046
☒ 2	RUA JOAO ALMEDRA ,130	4.500,00	4.167,33	0,9261
☒ 3	RUA PADRE MORO RO ,381	2.845,16	2.698,26	0,9484
☒ 4	RUA PADRE MORO RO ,404	3.681,82	3.462,57	0,9405
☒ 5	TRAVESSA ANA MARIA ,SN	3.985,71	4.647,38	1,1660
☒ 6	RUA SENADOR FLAQUER ,SN	4.153,85	3.959,75	0,9533
☒ 7	RUA HUMBERTO FERNANDES FORTES ,116	3.950,38	3.753,53	0,9502
☒ 8	RUA HUMBERTO FERNANDES FORTES ,56	2.733,64	2.852,39	1,0434
☒ 9	RUA HUMBERTO FERNANDES FORTES ,60	2.571,43	2.673,64	1,0397
☒ 10	RUA ULISSES TORINÇASA ,128	3.087,21	3.587,03	1,1619

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.149,04	4.657,57
2	4.500,00	4.167,33
3	2.845,16	2.698,26
4	3.681,82	3.462,57
5	3.985,71	4.647,38
6	4.153,85	3.959,75
7	3.950,38	3.753,53
8	2.733,64	2.852,39
9	2.571,43	2.673,64
10	3.087,21	3.587,03

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção

Local : RUA BARTIRA 25 SAO JOSE SAO CAETANO DO SUL- SP

Data : 26/02/2020

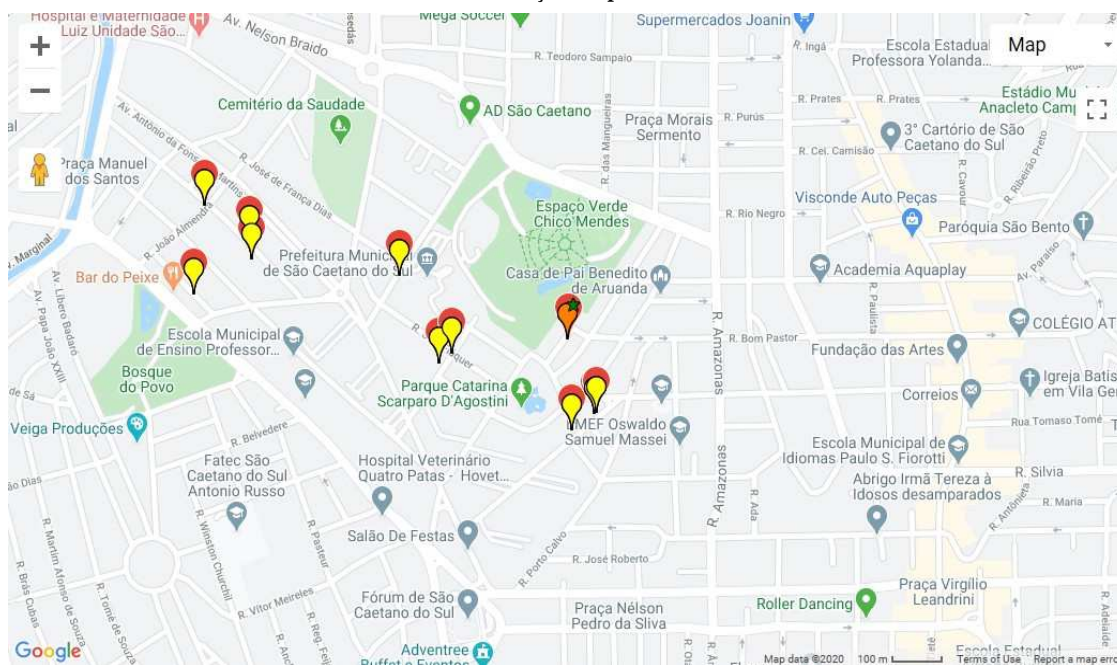
Cliente : JOSE X MARCOS

Área terreno m² : 77,00

Edificação m² : 135,60

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.665,82

Desvio Padrão : 842,78

- 30% : 2.566,08

+ 30% : 4.765,57

Coeficiente de Variação : 22,9900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.645,95

Desvio Padrão : 739,25

- 30% : 2.552,16

+ 30% : 4.739,73

Coeficiente de Variação : 20,2800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.645,95

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.645,95000

VALOR TOTAL (R\$) : 494.390,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.322,64

INTERVALO MÁXIMO : 3.969,26

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.322,64

INTERVALO MÁXIMO : 3.969,26

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ANEXO 03 – Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2019



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS

Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme *Quadro 1*.

IE – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

IR – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme *Tabela 1* acima.

3.2.5 A vida referencial (IR) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na *Tabela 1*.

Atualização: 2019



REALIZAÇÃO:
IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP
(NO ÂMBITO DA CÂMARA DE AVALIAÇÕES 2016/2017 E 2018/2019)

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (I_E) é aquela estimada em razão do obsoleitismo da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (I_E) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.

3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

3.2.10 A *Tabela 2* apresentada na sequência apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke calculado conforme *Equação 7*. Para consultá-la:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_E – e a vida referencial I_R – relativa ao padrão dessa construção, conforme *Tabela 1*.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no *Quadro 1*.

IV. TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS

O apresentado na sequência resume as tipologias construtivas prevista no estudo.

Os índices pertinentes ao grupo 1 – *Barraco* foram revisados e atualizados nesta edição, enquanto os índices dos grupos 2 – *Casa* e 3 – *Galpões* e 4 – *Coberturas* foram revisados e atualizados na edição anterior de 2017. O *Apêndice 1* apresenta os critérios de revisão de todos eles.

Os descritivos destas tipologias também incorporam as características quantitativas observadas na amostra tomada como referência.

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico
		1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico
		2.2- Padrão Proletário
		2.3- Padrão Econômico
		2.4- Padrão Simples
		2.5- Padrão Médio
		2.6- Padrão Superior
		2.7- Padrão Fino
		2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico
		3.2- Padrão Simples
		3.3- Padrão Médio
		3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples
		4.2- Padrão Médio
		4.3- Padrão Superior

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000