

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL I – SANTANA – SÃO PAULO - SP**

Processo nº 1014539-53.2020.8.26.0001

ALEXANDRE CUNHA SANTANA, engenheiro civil, CREA/SP Nº 50629877-84, nomeado nos autos da ação em epígrafe, que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD TILLI** ajuíza em face de **FLÁVIO CORDEIRO E OUTRO**, que corre por este R. Juízo e Cartório vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

SUMÁRIO

1 PRELIMINARES	3
2 VISTORIA.....	3
2.1 LOCALIZAÇÃO	3
2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO.....	6
2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	8
3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO.....	14
3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS.....	14
3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES	15
3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	18
3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.	18
3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	19
3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	20
4 CONCLUSÃO	21
5 ENCERRAMENTO.....	21
APÊNDICES.....	22
APÊNDICE I – ELEMENTOS.....	22
APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO	23

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

1 PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista para venda do apartamento tipo duplex nº 134, com direito a uma vaga dupla na garagem do condomínio, localizado no Condomínio Edifício Boulevard Tilli, situado na Rua Atílio Piffer, nº 523, Casa Verde, São Paulo/SP.

Para a avaliação do imóvel, o avaliando foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e restrições de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e outras.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2 VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 14/09/2021 e foi acompanhada pelo Sr. Ednaldo Marcelo da Silva, zelador do condomínio, e pelo Sr. Flávio Cordeiro, requerido no processo.

2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se no Condomínio Edifício Boulevard Tilli, localizado na Rua Atílio Piffer, nº 523, Casa Verde, São Paulo/SP.

Figura 1: Localização do imóvel

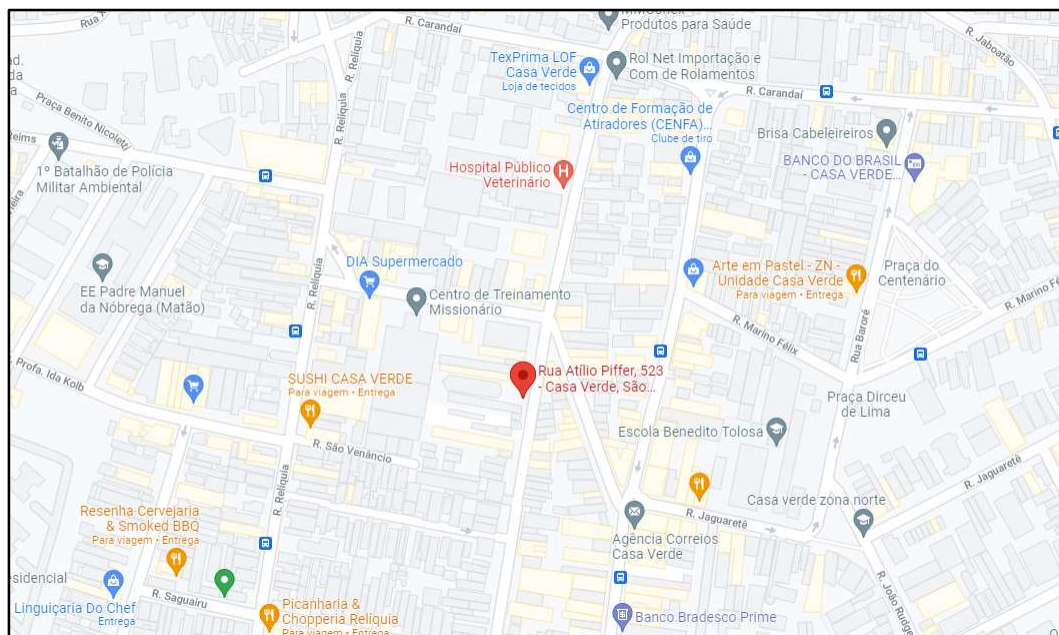
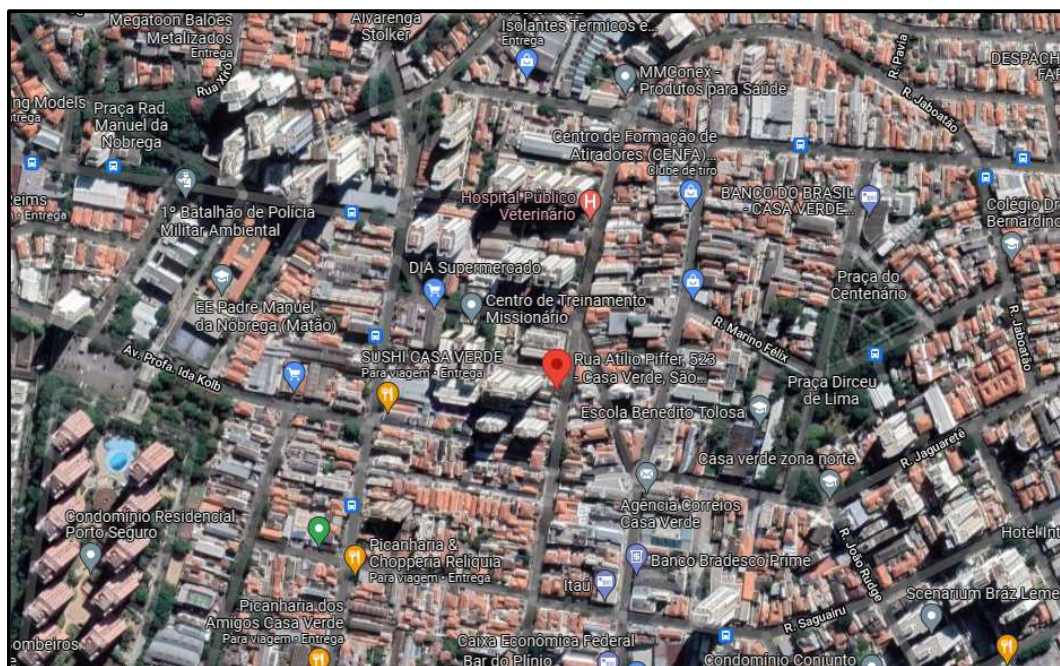


Figura 2: Vista aérea da localização do imóvel



ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região de classe média onde se encontram, predominantemente, edifícios residenciais e casas de padrão simples e médio. A região apresenta característica residencial dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.



Foto 1: Região que está localizada o imóvel avaliando



Foto 2: Região que está localizada o imóvel avaliando

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Edifício Boulevard Tilli é composto por uma torre formada por dois subsolos, pavimento térreo e 14 andares. Os subsolos são destinados a vagas de garagem. O pavimento térreo é destinado ao hall de elevadores e áreas de lazer. Do 1º até o 12º andar do edifício estão localizados apartamentos tipos, com 6 apartamentos por andar. O 13º é destinado a apartamentos de cobertura, tipo duplex, com 6 apartamentos no andar.



Foto 3: Condomínio Edifício Boulevard Tilli

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 4: Pavimento Térreo – Acesso ao hall de elevadores



Foto 5: Pavimento Térreo – Hall de elevadores

A área de lazer, situada no pavimento térreo, é composta por sala de jogos, piscina, academia e salão de festas.



Foto 6: Pavimento Térreo – Sala de jogos

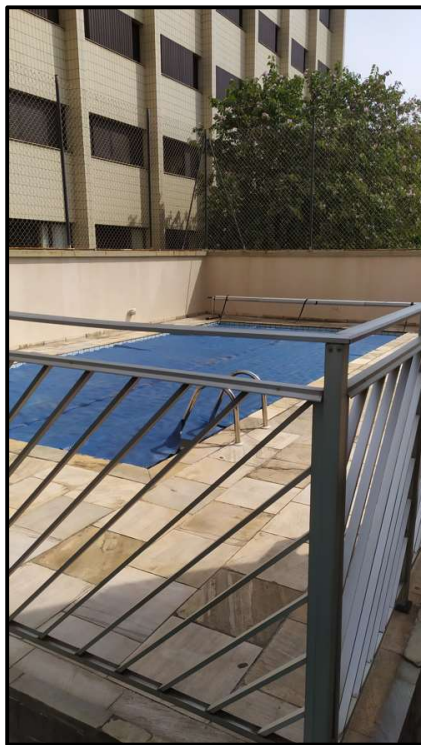


Foto 7: Pavimento Térreo – Piscina

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 8: Pavimento Térreo – Academia



Foto 9: Pavimento Térreo – Salão de festas

2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel avaliando é composto pelo apartamento tipo duplex nº 134 e uma vaga dupla na garagem do condomínio. O imóvel está matriculado sob o número 125.040 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e possui as seguintes características:

Área privativa = 108,760 m²

Área comum = 90,963 m²

Área total = 199,723 m²

Fração ideal de terreno = 1,891424%

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 3: Matrícula do apartamento nº 134 e da vaga dupla na garagem do condomínio

 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Oficial de Registro de Imóveis		Certidão na última
Pedido nº 1.515.657		
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL		8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO
matrícula 125040	ficha 1	São Paulo, 25 de Outubro de 1999
Apartamento duplex nº 134, tipo A, localizado no 13º andar e cobertura do "BOULEVARD TILLI", situado na Rua Atílio Piffer, nº 523, no 23º Subdistrito - Casa Verde, contendo a área privativa de 108,760m² e a área comum de 90,963m², nesta incluída a área de garagem de 22,500m², com a área total construída de 199,723m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,891424% no terreno condominial, com direito a uma vaga dupla, em local indeterminado, na garagem coletiva, para guarda e estacionamento de dois veículos de passeio, de tamanho médio ou pequeno. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 103.298, deste Cartório. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 306.112.0338-0.		

O apartamento 134 está localizado no 13º e 14º andar do edifício. O primeiro pavimento do apartamento é composto por cozinha, área de serviço, banheiro de empregada, dois quartos, sala, varanda e um banheiro. O segundo pavimento do apartamento é composto por sala e uma área externa. Atualmente o apartamento encontra-se no estado de conservação “e” (Necessitando de reparos simples), conforme critérios de classificação do estado de conservação do estudo Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 10: Apartamento 134 – Hall de elevadores

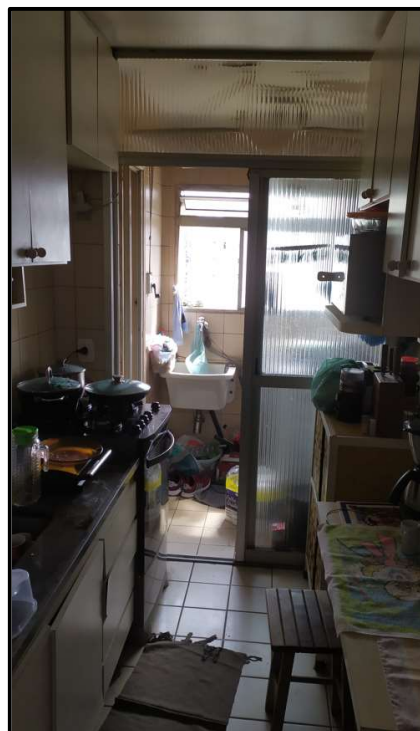


Foto 11: Apartamento 134 – Cozinha e área de serviço

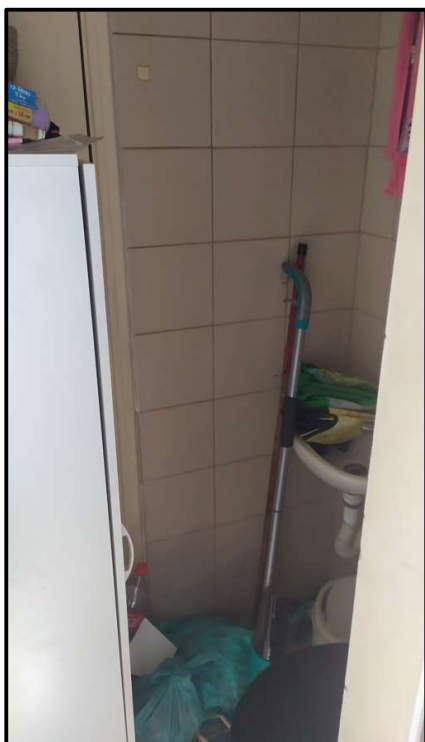


Foto 12: Apartamento 134 – Banheiro de empregada

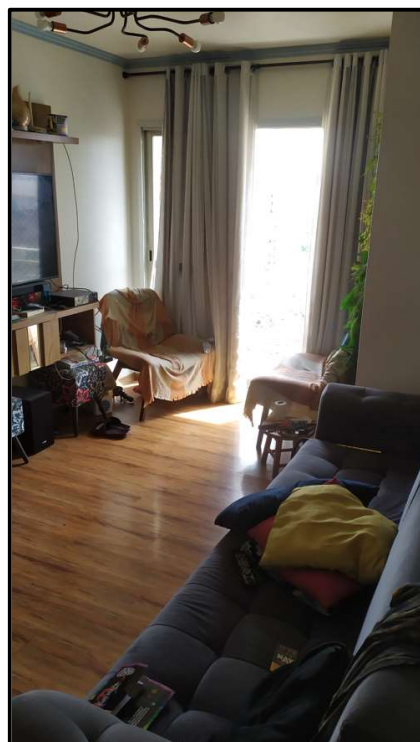


Foto 13: Apartamento 134 – Sala

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

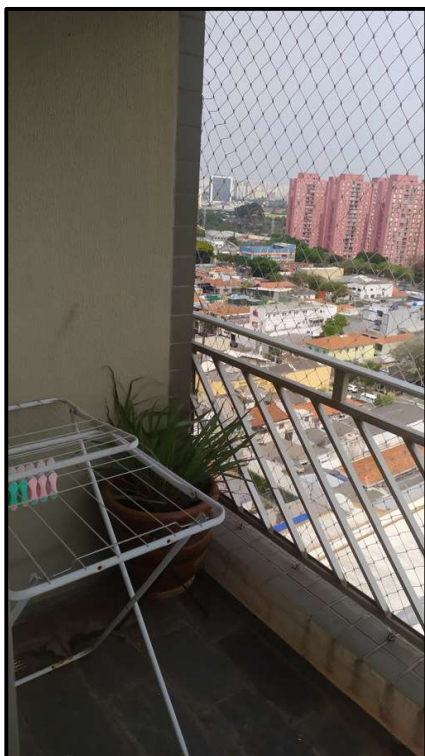


Foto 14: Apartamento 134 – Varanda

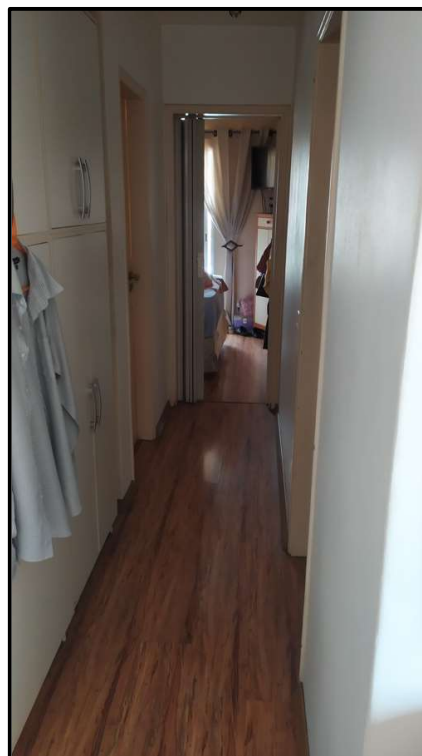


Foto 15: Apartamento 134 – corredor

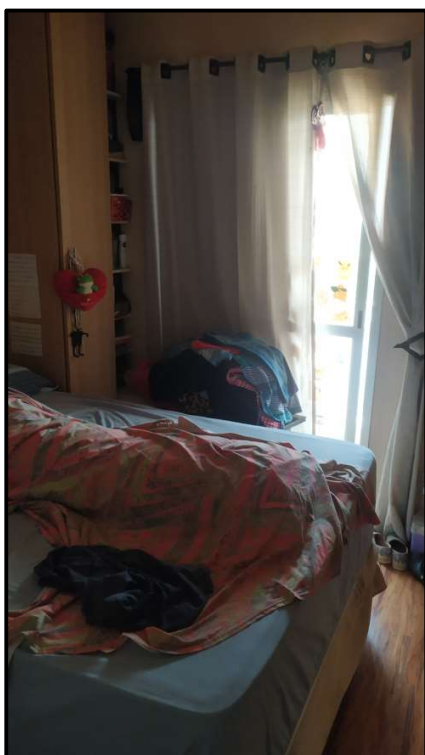


Foto 16: Apartamento 134 –Quarto

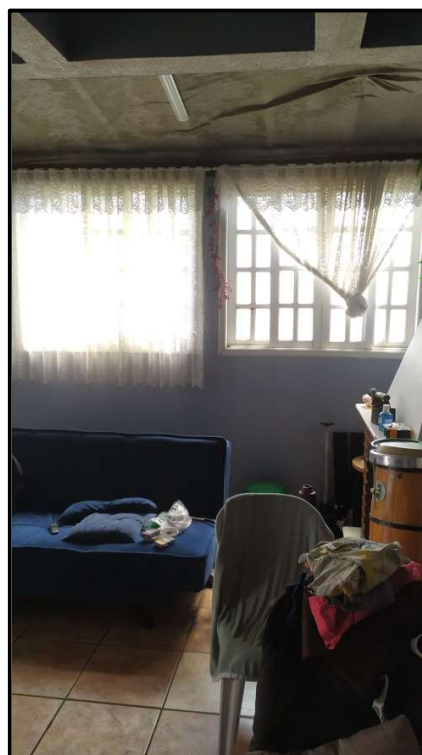


Foto 17: Apartamento 134 – Sala do andar superior

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 18: Apartamento 134 –Área externa do andar superior



Foto 19: Apartamento 134 –Área externa do andar superior

A vaga dupla de garagem, pertencente ao imóvel, está situada no primeiro subsolo do condomínio.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

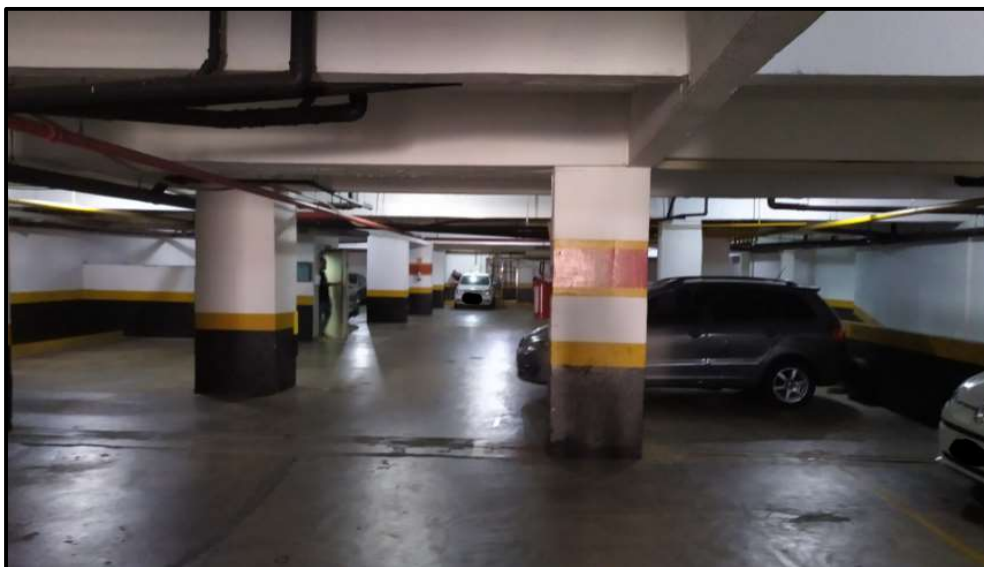


Foto 20: Primeiro subsolo – Garagem



Foto 21: Vaga dupla do apartamento 134 – Garagem

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO

3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS

Para determinar os valores de mercado para venda do imóvel avaliando, situado no Condomínio Edifício Boulevard Tili, este signatário utilizou as definições, determinações e orientações das normas ABNT NBR 14653-1:2019, ABNT NBR 14653-2:2011, “Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/2011” e o estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”.

Conforme item 8.5 da norma para avaliações de imóveis urbanos IBAPE: 2011, a escolha da metodologia a ser aplicada em uma avaliação deve ser “Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado”.

A avaliação do valor de mercado de um imóvel é feita preferencialmente por comparação direta, conforme observado no item 8.1.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011:

“8.1 Procedimentos gerais

8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

(Fonte: Norma ABNT NBR 14.653-2:2011)

Em pesquisa de mercado na região, este signatário obteve 5 elementos com características próximas às do imóvel avaliando. Seguindo as recomendações normativas, este signatário optou pela utilização do método comparativo direto por tratamento por fatores para a avaliação do imóvel. Os elementos comparativos estão indicados no Apêndice I deste laudo.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO

A utilização do método comparativo direto com tratamento por fatores consiste na utilização de fatores que valorizam ou desvalorizam os elementos obtidos por pesquisa de mercado, em função de suas características, em comparação com as características de um imóvel paradigma. Através desta homogeneização de valores é possível comparar os valores e determinar o valor de mercado para a venda do imóvel avaliando.

3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES

Para esta avaliação foram estudadas as seguintes variáveis:

- Fator Oferta;
- Fator Padrão Construtivo;
- Fator Obsolescência;

Fator Oferta (Fo)

A norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP:2011 prevê a utilização do fator oferta de 0,9 para ajuste dos valores dos elementos da pesquisa de mercado:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).”

Fonte: Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos:2011, item 10.1

Fator Oferta = 0,9

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Fator Padrão Construtivo

O Fator Padrão Construtivo pode ser obtido através da tabela dos coeficientes do estudo “Índices de unidades padronizadas”, publicado pelo IBAPE/SP em 2019:

Figura 4: Coeficientes de padrão construtivo do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,180	3,533	3,827
			Com elevador 3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 3,828	4,218	4,640
			Com elevador 4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,377	5,974	6,572
			Com elevador 6,144	6,827	7,089
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,378	3,753	4,013
			Com elevador 3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 4,014	4,330	4,763
			Com elevador 4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,206	5,784	6,363
			Com elevador 5,768	6,371	7,072
2. COMERCIAL E SERVIÇO		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

Fator Obsolescência

O Fator Obsolescência pode ser calculado conforme fórmula a seguir:

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

Onde,

Fob = Fator de obsolescência, de acordo com o estado de conservação e idade estimada do imóvel:

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

R = Valor Residual (Tabela 1 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”).

K = Coeficiente de Ross/Heideck, (Tabela 2 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”), entrando na tabela com os valores de Ec e da %V:

Ec = Estado de conservação (Quadro “A” do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”).

% V = idade em % da vida referencial

% V = idade estimada ÷ vida útil

Figura 5: Tabela 2 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
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

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA

Para determinação das características do imóvel paradigma foram adotadas as características do imóvel avaliando descritas a seguir:

Fator Padrão construtivo do imóvel avaliando (Fc):

$$F_c = 5,075$$

Fator Obsolescência do imóvel avaliando (Fob):

$$F_{ob} = R + K \times (1-R)$$

$$F_{ob} = 0,20 + 0,5748 \times (1-0,20)$$

$$F_{ob} = 0,0660$$

Fob = Fator de obsolescência, de acordo com o estado de conservação e idade estimada do imóvel

Dados:

Idade estimada (Ie) = 25 anos

Idade Referencial (Ir) = 60 anos

Idade em % da vida referencial (I%) = 42%

Estado de Conservação (Ec) = "e"

Coeficiente de Ross/Heideck (K) = 0,5748

Valor Residual (R) = 20%

3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.

Os cálculos de homogeneização das amostras e saneamento amostral estão indicados no apêndice II deste laudo.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Os valores unitários dos elementos comparativos foram homogeneizados através da utilização dos fatores calculados para cada elemento e foram calculados através da expressão a seguir:

$$Vu = Vo \times Fo \times \{1 + [(Fc - 1) + (Fob - 1)]\}$$

Onde,

Vu = Valor Básico unitário do elemento (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

Fo = Fator Oferta;

Fc = Fator Padrão Construtivo;

Fob = Fator de obsolescência.

Em seguida à homogeneização de todos os elementos com os fatores validados, foi realizado o saneamento da amostra, com a exclusão dos elementos até que todos estivessem dentro do intervalo admissível (+/- 30% em torno da última média). Através do saneamento amostral foi concluído que todos os elementos se encontram no intervalo admissível e, conforme orientação normativa, todos os elementos foram considerados.

3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Com o saneamento da amostra realizado, foi calculada a média dos valores unitários homogeneizados e obtido o valor unitário para venda de um apartamento com as características do imóvel paradigma:

$$Vup = Mvuhe$$

$$Vup \text{ (set/2021)} = R\$ 5.781,81/m^2 \text{ (set/2021)}$$

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Onde:

Vup = Valor Unitário do Paradigma

Mvuhe = Média aritmética dos valores unitários homogeneizados dos elementos da pesquisa.

3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor de mercado para a venda do apartamento 134, com uma vaga dupla na garagem do condomínio, pode ser obtido através da expressão:

$$Va = Vup \times Acc$$

$$Va = 5.781,81 \times 108,76$$

$$Va = R\$ 628.829,96$$

Onde,

Va = Valor de mercado do Imóvel Avaliando (R\$);

Vup = Valor Unitário do Imóvel Paradigma (R\$/m²);

Acc = Área privativa do imóvel avaliando.

Valor de mercado para venda do Imóvel = R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais)

Data base: Setembro/2021

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

4 CONCLUSÃO

Valor de mercado para venda do imóvel sub judice (setembro/2021):

DESCRIÇÃO	VALOR	
Imóvel Avaliando: Apartamento tipo duplex nº 134 do Condomínio Edifício Boulevard Tilli, com uma vaga dupla na garagem do condomínio (Matrícula 125.040 do 8º CRI da Capital).	R\$ 630.000,00	Seiscentos e trinta mil reais

5 ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico consta de 23 (vinte e três) páginas. Consta também de dois Apêndices com amostras e cálculos.

São Paulo, 20 de setembro de 2021.

Eng. Alexandre Cunha Santana

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

APÊNDICES

APÊNDICE I – ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	Endereço: Rua Atílio Piffer, 120 Fonte: Corretor Autônomo Sr. Alexandre (11) 98843-4175		5	Endereço: Rua Carandai, 645 Fonte: Mirante Imóveis (11) 2997-7940	
2	Endereço: Rua Atílio Piffer, 705 Fonte: Corretora Autônoma Sra. Ivanusa (11) 98823-6449				
3	Endereço: Rua Atílio Piffer, 705 Fonte: Andes Imobiliária (11) 93806-4111				
4	Endereço: Rua Atílio Piffer, 623 Fonte: Mirante Imóveis (11) 2997-7940				

PESQUISA			FATOR OFERTA	PADRÃO CONSTRUTIVO	IDADE ESTIMADA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Elemento	Valor (R\$)	Área Útil (m²)				
Imóvel Avaliando	-	108,76	-	Médio (Médio)	25	e
Elemento amostral 1	540.000,00	64,00	0,90	Médio (Médio)	8	c
Elemento amostral 2	635.000,00	84,00	0,90	Médio (Médio)	20	c
Elemento amostral 3	580.000,00	84,00	0,90	Médio (Médio)	20	e
Elemento amostral 4	650.000,00	92,00	0,90	Médio (Médio)	23	e
Elemento amostral 5	530.000,00	78,00	0,90	Médio (Médio)	22	e

APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO												
Elemento	FATOR OFERTA		FATOR PADRÃO CONSTRUCTIVO				FATOR DEPRECIACÃO			RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS FATORES		
	Unitário - antes da aplicação dos fatores	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Ic	Fator Padrão Construt	Dif (R\$) Padrão Construt	Unitário Homog pela Padrão Construt	Fob	Fator Deprec	Dif (R\$) Deprec	Unitário Homog pela Deprec	Unitário só com Fator Oferta
AVALIANDO	-	-	-	5,075	1,00	0	7.593,75	0,660				
1	8.437,50	0,9	7.593,75	5,075	1,00	0	7.593,75	0,918	0,72	-2.133,14	5.460,61	7.593,75
2	7.559,52	0,9	6.803,57	5,075	1,00	0	6.803,57	0,802	0,82	-1.207,10	5.596,48	6.803,57
3	6.904,76	0,9	6.214,29	5,075	1,00	0	6.214,29	0,706	0,93	-405,65	5.808,64	6.214,29
4	7.065,22	0,9	6.358,70	5,075	1,00	0	6.358,70	0,683	0,97	-219,57	6.139,12	6.358,70
5	6.794,87	0,9	6.115,38	5,075	1,00	0	6.115,38	0,683	0,97	-211,17	5.904,21	6.115,38
Média	7.352,37		6.617,14				6.617,14				5.781,81	6.617,14
Desvio padrão	673,43		606,09				606,09				265,00	606,09
Coef. Var.	9,16%		9,16%				9,16%				4,58%	9,16%
Superior (+30%)	9.558,09		8.602,28				8.602,28				7.516,36	Superior (+30%)
Inferior (-30%)	5.146,66		4.632,00				4.632,00				4.047,27	Inferior (-30%)
Cálculo do unitário (médio) = 5.781,81												
Intervalo de Confiança de 80% = 155,78												
Quantidade de Avaliandos (n) = 6												
n-1 = 5												
t (n-1, a/2) = 1,440												
Desvio Pad. (s) = 265,00												
Fórmula = $t \times s / (n-1)^{0,5}$												
Avaliação (R\$/m²) = 5.781,81												
Intervalo inferior = 5.626,03												
Intervalo superior = 5.937,60												
Amplitude = 2,69%												
Grau de Precisão II												
Grau de Fundamentação III												
Avaliando				Área (m²)		Valor Unit. (R\$/m²)		Valor do Imóvel (R\$)				
Rua Atílio Piffer, 523, apto 134				108,76		5.781,81		628.829,96				