

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA EMPRESARIAL
DA CAPITAL - RJ****Ref.: 0104589-56.1991.8.19.0001****Autor: PROCASA GERENCIAMENTO E CONSTRUÇÕES LIMITADA**

J. Ex. mandado de pagamento.
Ao Aj. e M.P.
Ria. 24/6/19

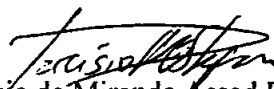


A.R. Experts, na pessoa do seu sócio administrador **Tarcísio de Miranda Assed Estefan**, perito nomeado no processo em epígrafe, vem, respeitosamente, apresentar o laudo a V. Ex.ª, após haver procedido aos estudos e às diligências que se fizeram necessários.

Permanecendo à disposição, requer, outrossim, seja expedido o mandado de pagamento referente aos honorários homologados nos autos em favor da A.R. Experts - CNPJ: 29.358.395/0001-80.

Respeitosamente,

Rio de Janeiro, 24 de junho de 2019.



Tarcísio de Miranda Assed Estefan
Engenheiro - CREA 201711999



LAUDO DE AVALIAÇÃO

DETERMINAÇÃO DOS VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

A.R. Experts
Serviços de Engenharia Especializada

RESUMO GERAL DO IMÓVEL**Resumo**

No intuito de uma maior objetividade, apresentamos nesta página os valores para os lotes avaliados. O Laudo Pericial contém todas as normas e cálculos completos.

Imóveis pertencentes ao município de Armação dos Búzios:

Q.	LOGRADOUR O	Nº	BAIRRO	INSC. IMOBILIÁRI A	TIPOLOGI A	ÁREA (m²)	Valor Total (R\$)
Q. 08 L. 02	R. Duzentos e Cinco	SN	Caravelas	104099004300 1	Terreno	1028	R\$ 283.000,00
Q. 10 L. 08	R. Duzentos e Cinco	SN	Caravelas	104099005400 1	Terreno	2463	R\$ 676.000,00
Q. 13 L. 01	Via Cento e Um	SN	Caravelas	104100000100 1	Terreno	1909	R\$ 488.000,00
Q. 13 L. 02	Via Cento e Um	SN	Caravelas	104100000200 1	Terreno	1880	R\$ 481.000,00
Q. 13 L. 03	Via Cento e Um	SN	Caravelas	104100000300 1	Terreno	1088	R\$ 297.000,00
Q. 13 L. 04	Via Cento e Um	SN	Caravelas	104100000400 1	Terreno	1964	R\$ 500.000,00
Q. 13 L. 05	Via Cento e Um	SN	Caravelas	104100000500 1	Terreno	1460	R\$ 386.000,00
Q. 13 L. 06	Via Cento e Um	SN	Caravelas	104100000600 1	Terreno	1484	R\$ 391.000,00

Imóveis pertencentes ao município de Maricá:

Q.	LOGRADOUR O	Nº	BAIRRO	INSC. IMOBILIÁRI A	TIPOLOGI A	ÁREA (m²)	Valor Total (R\$)
Q. 21 L. 55	Rua Vinte e Oito	0	Jardim Interlagos	33047	Terreno	734	R\$ 70.000,00
Q. 24 L. 15	Rua Vinte e Sete	0	Jardim Interlagos	33001	Terreno	735	R\$ 70.000,00
Q. 25 L. 04	Rua Trinta e Hum	0	Jardim Interlagos	33103	Terreno	369	R\$ 39.000,00
Q. 25 L. 06	Rua Trinta e Hum	0	Jardim Interlagos	33105	Terreno	551	R\$ 53.000,00
Q. 25 L. 08	Rua Trinta e Hum	0	Jardim Interlagos	33107	Terreno	601	R\$ 57.000,00
Q. 25 L. 12	Av. Ruth Ribeiro	0	Jardim Interlagos	33111	Terreno	370	R\$ 40.000,00
Q. 25 L. 16	Rua Vinte e Nove	0	Jardim Interlagos	33115	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 25 L. 17	Rua Vinte e Nove	0	Jardim Interlagos	33116	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 25 L. 20	Rua Vinte e Nove	0	Jardim Interlagos	33119	Terreno	360	R\$ 38.000,00

Q. 25 L. 21	Rua Vinte e Nove	0	Jardim Interlagos	33120	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 25 L. 23	Rua Vinte e Nove	0	Jardim Interlagos	33122	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 27 L. 21	Rua Trinta e Três	0	Jardim Interlagos	33926	Terreno	814	R\$ 77.000,00
Q. 27 L. 24	Rua Trinta e Três	0	Jardim Interlagos	33929	Terreno	450	R\$ 45.000,00
Q. 27 L. 28	Rua Trinta e Hum	0	Jardim Interlagos	33958	Terreno	585	R\$ 56.000,00
Q. 27 L. 37	Av. Ruth Ribeiro	0	Jardim Interlagos	33942	Terreno	560	R\$ 54.000,00
Q. 28 L. 01	Rua Trinta e Sete	0	Jardim Interlagos	34096	Terreno	361	R\$ 39.000,00
Q. 28 L. 02	Rua Trinta e Sete	0	Jardim Interlagos	33097	Terreno	345	R\$ 37.000,00
Q. 39 L. 14	Rua Quarenta e Cinco	0	Jardim Interlagos	28694	Terreno	450	R\$ 45.000,00
Q. 40 L. 66	Rua Quarenta e Cinco	0	Jardim Interlagos	28593	Terreno	353	R\$ 38.000,00
Q. 44 L. 65	Est Maria Olympia Alcantara	0	Jardim Interlagos	28643	Terreno	560	R\$ 54.000,00
Q. 48 L. 08	Av. Dois	0	Jardim Interlagos	32476	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 48 L. 10	Av. Dois	0	Jardim Interlagos	32478	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 48 L. 23	Rua Cinquenta e Cinco	0	Jardim Interlagos	32453	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 48 L. 24	Rua Cinquenta e Cinco	0	Jardim Interlagos	32454	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 48 L. 25	Rua Cinquenta e Cinco	0	Jardim Interlagos	32455	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 48 L. 30	Rua Cinquenta e Cinco	0	Jardim Interlagos	32460	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 48 L. 31	Rua Cinquenta e Cinco	0	Jardim Interlagos	32461	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 49 L. 09	Rua Cinquenta e Cinco	0	Jardim Interlagos	32547	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 49 L. 14	Rua Cinquenta e Cinco	0	Jardim Interlagos	32552	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 49 L. 15	Rua Cinquenta e Cinco	0	Jardim Interlagos	32553	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 49 L. 21	Rua Cinquenta e Seis	0	Jardim Interlagos	32526	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 49 L. 22	Rua Cinquenta e Seis	0	Jardim Interlagos	32527	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 49 L. 23	Rua Cinquenta e Seis	24 9	Jardim Interlagos	32528	Terreno c/ benfeitoria	360	R\$ 38.000,00
Q. 65 L. 20	Rua Quarenta e Oito	0	Jardim Interlagos	28662	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 87 L. 35	Rua Noventa e Seis	0	Jardim Interlagos	30546	Terreno	360	R\$ 38.000,00

Q. 87 L. 36	Rua Noventa e Seis	0	Jardim Interlagos	30547	Terreno	360	R\$ 38.000,00
Q. 91 L. 09	Av. Ruth Ribeiro	0	Jardim Interlagos	30103	Terreno	499	R\$ 49.000,00
Q. 91 L. 100	Rua Cento e Quatro	0	Jardim Interlagos	30025	Terreno	450	R\$ 45.000,00
Q. 91 L. 101	Rua Cento e Quatro	0	Jardim Interlagos	30026	Terreno	450	R\$ 45.000,00
Q. 91 L. 102	Rua Cento e Quatro	0	Jardim Interlagos	30027	Terreno	450	R\$ 45.000,00
Q. 91 L. 106	Av. Ruth Ribeiro	5	Jardim Interlagos	30106	Terreno c/ benfeitoria	850	R\$ 80.000,00
Q. 91 L. 107	Av. Ruth Ribeiro	0	Jardim Interlagos	30107	Terreno	925	R\$ 86.000,00
Q. 91 L. 109	Rua Cento e Quatro	0	Jardim Interlagos	30222	Terreno	450	R\$ 45.000,00
Q. 91 L. 116	Rua Cento e Dois	0	Jardim Interlagos	30229	Terreno	480	R\$ 48.000,00
Q. 91 L. 117	Rua Cento e Dois	0	Jardim Interlagos	30230	Terreno	480	R\$ 48.000,00
Q. 91 L. 118	Rua Cento e Dois	0	Jardim Interlagos	30231	Terreno	480	R\$ 48.000,00
Q. 91 L. 125	Rua Cento e Dois	0	Jardim Interlagos	30238	Terreno	480	R\$ 48.000,00
Q. 91 L. 129	Rua Cento e Dois	0	Jardim Interlagos	30330	Terreno	809	R\$ 76.000,00
Q. 91 L. 132	Rua Cento e Dois	0	Jardim Interlagos	30287	Terreno	443	R\$ 45.000,00
Q. 91 L. 134	Rua Cem	0	Jardim Interlagos	30289	Terreno	759	R\$ 72.000,00
Q. 91 L. 138	Rua Cem	0	Jardim Interlagos	30293	Terreno	450	R\$ 45.000,00
Q. 91 L. 141	Av. Ruth Ribeiro	0	Jardim Interlagos	30296	Terreno	506	R\$ 50.000,00
Q. 91 L. 158	Av. Ruth Ribeiro	0	Jardim Interlagos	137720	Terreno c/ benfeitoria	398	R\$ 41.973,08
Q. 91 L. 164	Rua Noventa e Oito	0	Jardim Interlagos	30319	Terreno	432	R\$ 43.083,36

Q. 91 L. 166	Rua Noventa e Oito	0	Jardim Interlagos	30321	Terreno	460	R\$ 46.000,00
Q. 91 L. 168	Rua Noventa e Oito	0	Jardim Interlagos	30323	Terreno	465	R\$ 47.000,00
Q. 91 L. 169	Rua Noventa e Nove	0	Jardim Interlagos	30324	Terreno	560	R\$ 54.000,00
Q. 91 L. 172	Rua Noventa e Nove	0	Jardim Interlagos	30327	Terreno	450	R\$ 45.000,00
Q. 91 L. 174	Rua Noventa e Nove	0	Jardim Interlagos	30329	Terreno	450	R\$ 45.000,00
Q. 112 L. 19	Rua Cento e Dois	0	Jardim Interlagos	30147	Terreno	360	R\$ 38.000,00

Data base: **junho 2019.**

Todos os valores estão devidamente calculados e explicitados no laudo que se segue.

SUMÁRIO

ARMAÇÃO DE BÚZIOS	3
1 - INTRODUÇÃO.....	4
2 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS.....	4
3 - VISTORIA	4
4 - LOCALIZAÇÃO.....	4
4.1 - Região.....	6
6 - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	6
6.1 – Metodologia.....	6
6.2 - Amostragem	7
6.3 – Homogeneização de Valores	7
6.5 – Verificação de pertinência das amostras.....	23
6.5 – Verificação dos limites de confiança.....	28
6.6 – Determinação do valor unitário básico	37
7 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	42
7.1 – Precisão do estudo	42
7.2 – Grau de fundamentação	44
8 – VALORES FINAIS	46
8.1 – Análise do mercado	46
8.2 – Tomada de decisão	46
9 – VALOR FINAL DO IMÓVEL	51
9.1 – Valor final do Q. 08 L. 02:	51
9.2 – Valor final do Q. 10 L. 08:	51
9.3 – Valor final do Q.13 L. 01:	51
9.4 – Valor final do Q.13 L. 02:	51
9.5 – Valor Final Q. 13 L. 03:.....	51
9.6 – Valor Final Q. 13 L. 04:.....	51
9.7 – Valor Final Q. 13 L. 05:.....	51
9.8 – Valor Final Q. 13 L. 06:.....	51
MARICÁ	52
1 –INTRODUÇÃO	53
2 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS.....	53
3 - VISTORIA	53
4 – LOCALIZAÇÃO	53

4.1 - Região.....	56
5 – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	56
5.1 – Metodologia.....	56
5.2 - Amostragem	56
5.3 – Homogeneização de Valores	57
5.5 – Verificação de pertinência das amostras.....	74
5.6 – Verificação dos limites de confiança.....	80
5.7 – Determinação do valor unitário básico	89
6 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	95
6.1 – Precisão do estudo	95
6.2 – Grau de fundamentação	98
7 – VALORES FINAIS	100
7.1 – Análise do mercado	100
7.2 – Tomada de decisão	101
8 – VALOR FINAL DO IMÓVEL	105
ANEXOS	107
A.1.1 – Plantas de Localização.....	108
A.1.2 – Amostras	110
A.2.1 – Plantas de Localização.....	111
A.2.2 – Amostras	113
A.3 – Tabela de Chauvenet.....	114
A.4 – Tabela de distribuição de Student.....	115
REFERÊNCIAS	116

ARMAÇÃO DE BÚZIOS

A.R. Experts
SERVIÇOS DE ENGENHARIA ESPECIALIZADA

1 - INTRODUÇÃO

A A.R. Experts apresenta no presente trabalho suas conclusões relativas aos oito imóveis no que diz respeito à apuração do valor real atual dos mesmos.

2 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS

A avaliação obedeceu às diretrizes e procedimentos da Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo para a obtenção de valores e formulário complementar.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

3 - VISTORIA

A visita aos imóveis foi realizada no dia 24 de abril de 2018 e contou com a presença dos engenheiros da A.R. Experts: Tarcísio Assed e Bruno Rangel.

4 - LOCALIZAÇÃO

Os imóveis objeto dessa avaliação não fazem mais parte do município de Cabo Frio desde a conquista da autonomia (1955) por parte do município de Armação de Búzios – RJ. Segue relação dos endereços, bem como suas respectivas inscrições imobiliárias.

Tabela 1 - Endereços

	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	INSC. IMOBILIÁRIA
T. 02 Q. 08	R. Duzentos e Cinco	SN	Caravelas	01040990043001
T. 08 Q. 10	R. Duzentos e Cinco	SN	Caravelas	01040990054001
T. 01 Q. 13	Via Cento e Um	SN	Caravelas	01041000001001
T. 02 Q. 13	Via Cento e Um	SN	Caravelas	01041000002001
T. 03 Q. 13	Via Cento e Um	SN	Caravelas	01041000003001
T. 04 Q. 13	Via Cento e Um	SN	Caravelas	01041000004001
T. 05 Q. 13	Via Cento e Um	SN	Caravelas	01041000005001
T. 06 Q. 13	Via Cento e Um	SN	Caravelas	01041000006001

6345

Segue planta demonstrativa e constam, no anexo A.1, os Espelhos de IPTU dos lotes.

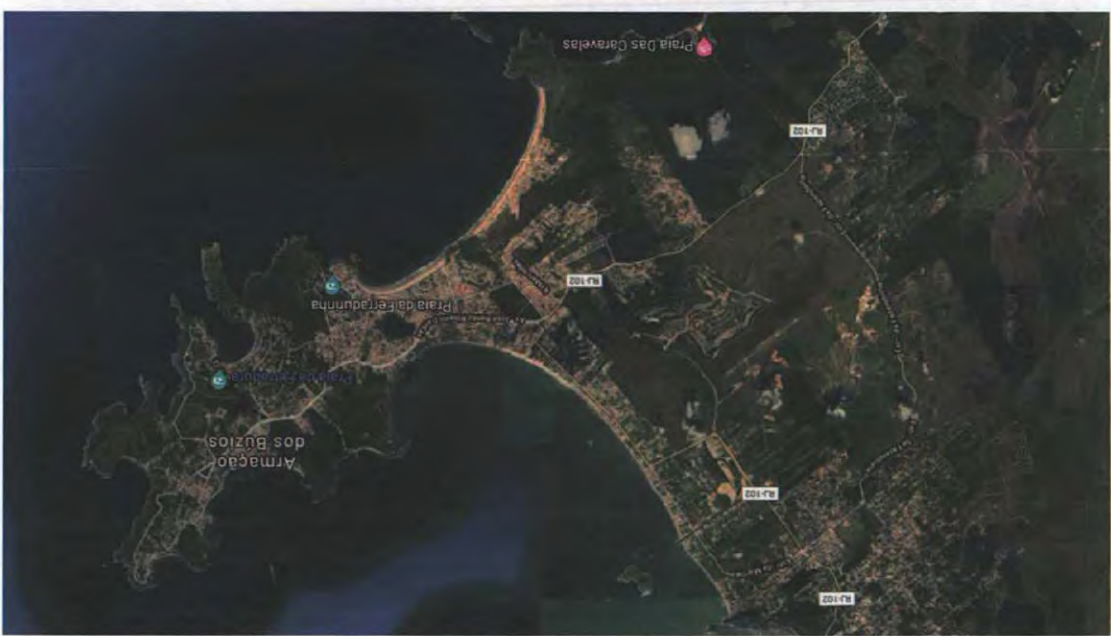


Figura 1 - Localização dos imóveis



Figura 2 - Localização dos imóveis

4.1 - Região

Trata-se de uma península localizada na chamada Região dos Lagos, possui 8 quilômetros de extensão e 23 praias, dentre elas a Praia das Caravelas, local onde estão localizados os lotes.

Armação dos Búzios, ou apenas Búzios, como é popularmente conhecido, é um município da Microrregião dos Lagos, no estado do Rio de Janeiro, no Brasil. Faz divisa a oeste com Cabo Frio, município do qual se tornou autônomo em 1995. Localiza-se a cerca de 173 quilômetros do centro da capital do estado.

- População estimada em 2018 - 33.240 pessoas.
- PIB per capita 2016 - R\$ 46.556,38
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal 2010 - 0,728

A exploração turística e a ocupação imobiliária do local tiveram início após a fama internacional dada a Búzios pela atriz francesa Brigitte Bardot, que a visitou em 1964. Hoje, a cidade é tão visitada por turistas do mundo inteiro que alguns a chamam de "a Saint-Tropez brasileira".

Armação dos Búzios, com seus ventos fortes, é ideal para a prática de iatismo e voo livre. É uma cidade que abriga diversas culturas, com um grande número de estrangeiros. A temperatura média anual é de 24 °C e tem o índice pluviométrico mais baixo do estado de Rio de Janeiro: cerca de 750 milímetros anuais apenas.

6 - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

6.1 – Metodologia

Para a identificação do valor de mercado foram adotados dois métodos de avaliação. O primeiro é o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, definido no item 8.2.1 da NBR 14.653-1 e tratada no item de igual numeração da NBR 14.653-2.

O método consiste na coleta de amostras e no tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, que nos traz, com margem de segurança, o referido valor de mercado.

O segundo é o *Método Evolutivo*, definido no item 8.2.3 da NBR 14.653-1 e tratado no item 8.2.4 da NBR 14.653-2. Este consiste na determinação do valor do bem através do somatório dos valores de seus componentes.

6.2 - Amostragem

O levantamento de dados e escolha das amostras tem por objetivo explicar o comportamento do mercado no qual está inserido o imóvel avaliado e constitui a base de todo o processo avaliatório.

As amostras coletadas possuem, tanto quanto possível, características semelhantes às do avaliando, tais como: finalidade, localização, estrutura dos imóveis, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Não foi possível, contudo, encontrar elementos amostrais com característica “idênticas” às dos imóveis observados, pois raramente isso seria possível devido aos seus distintivos.

Consta, no **anexo A.5** deste trabalho, a listagem das amostras coletadas inicialmente para cada tipo de imóvel.

6.3 – Homogeneização de Valores

Pelas razões expostas no tópico anterior, lançamos mão do tratamento dos dados pelo Método dos Fatores, que foi motivo de amplo debate por parte do Corpo Técnico da A.R. Experts.

Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00, ou seja, as amostras que não respeitaram tais limites foram excluídas deste trabalho.

Explicitamos a seguir, para uma melhor compreensão do leitor, cada um dos fatores utilizados:

6.3.1 – Fator oferta

Tratada no item 10.1 da norma do IBAPE/SP, admite-se pela elasticidade dos negócios, a aplicação de 10 % de desconto sobre o valor original pedido.

Sendo assim, o fator (F_o) é igual a 0,9.

6.3.1.1 – Fator oferta dos imóveis:

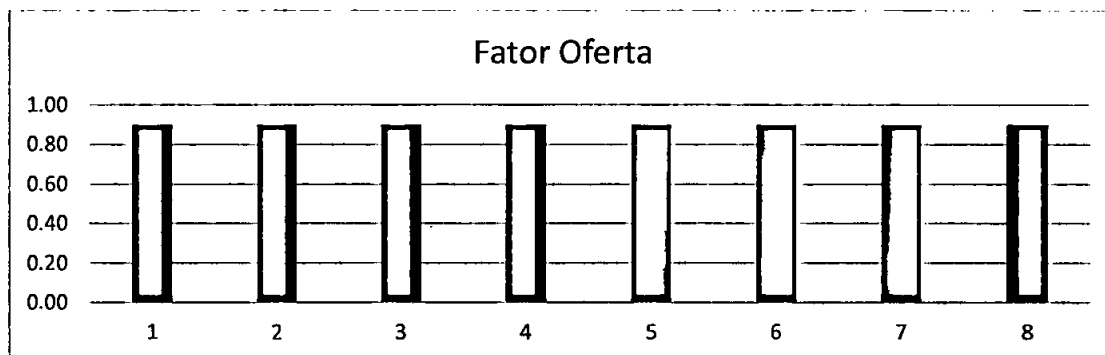


Gráfico 1 - Fator oferta dos imóveis

6.3.2 – Fator Localização

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando.

Basicamente, para melhores localizações temos um fator menor do que 1 e locais menos privilegiados, um fator maior do que 1. Logicamente para imóveis em um mesmo setor possuímos o valor de referência igual a 1. Segue gráfico evidenciando os fatores:

6.3.2.1 – Fator localização dos imóveis:

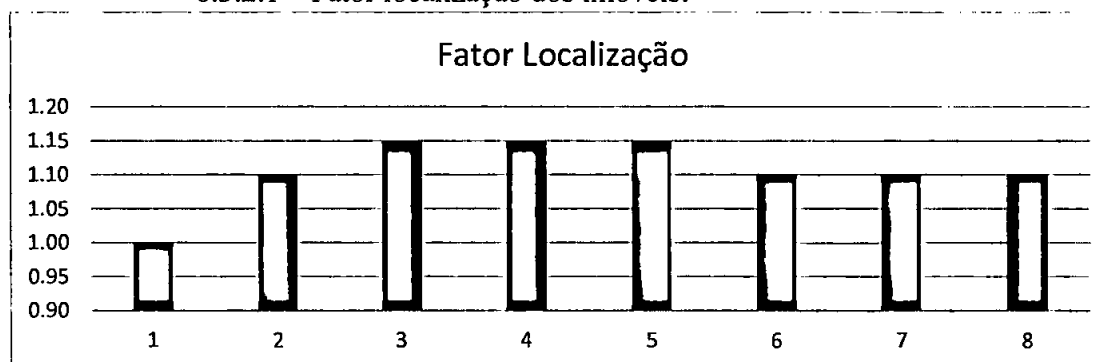


Gráfico 2 - Fator localização dos imóveis

6.3.4 – Fator topografia

Tratado no item 10.5.2 da norma do IBAPE/SP, este fator diz respeito à topografia do terreno. De uma forma geral terrenos em declive ou aclave são menos valorizados do que os terrenos planos, bem como terrenos mais elevados são mais valorizados do que os que estão abaixo do nível da rua.

A aplicação dos fatores se aplica apenas aos terrenos e segue a seguinte tabela:

Tabela 2 - Fator topografia IBAPE/SP (2011)

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Para os imóveis deste trabalho temos:

6.3.4.1 – Fator topografia IM 1:

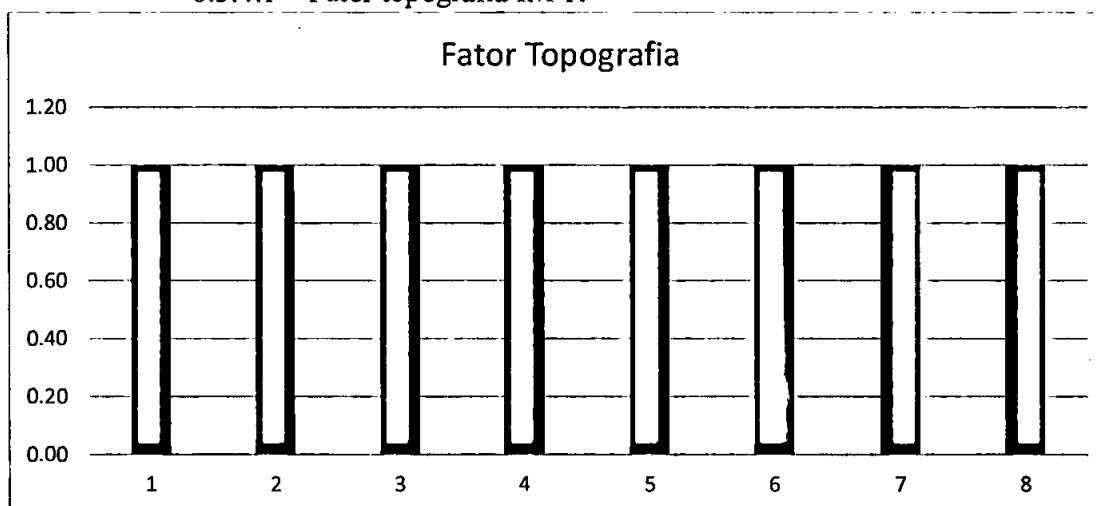


Gráfico 3 - Fator topografia dos imóveis

6.3.5 – Fator área

Talvez um dos fatores mais importantes a ser considerado devido ao tamanho dos lotes avaliados. Certamente os lotes com menores áreas possuirão um maior valor de metro quadrado, sendo assim, o fator de homogeneização deve ser menor do que 1. Para lotes com áreas maiores, o fator deve ser maior do que 1.

Para se chegar o valor utiliza-se um dos seguintes modelos:

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{4}}$$

Se a diferença entre as áreas for menor do que 30 %

$$F_a = \left[\frac{A_a}{A_i} \right]^{\frac{1}{8}}$$

Se a diferença entre as áreas for maior do que 30 %

Onde:

A_i = Área do imóvel avaliado;

A_i = Área da amostra.

6.3.5.1 – Fator área Q. 08 L. 02:

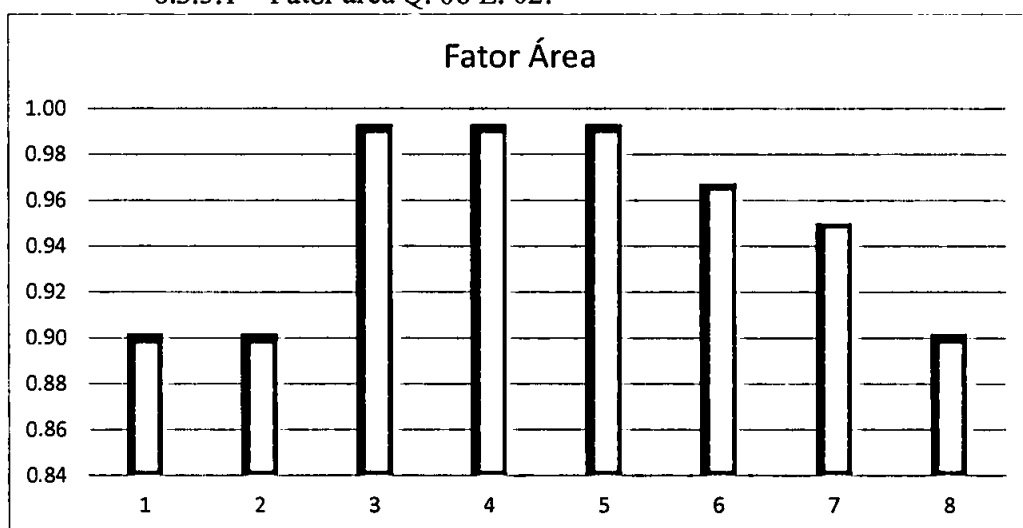


Gráfico 4 - Fator área Q. 08 L. 02

6.3.5.2 – Fator área Q. 10 L. 08:

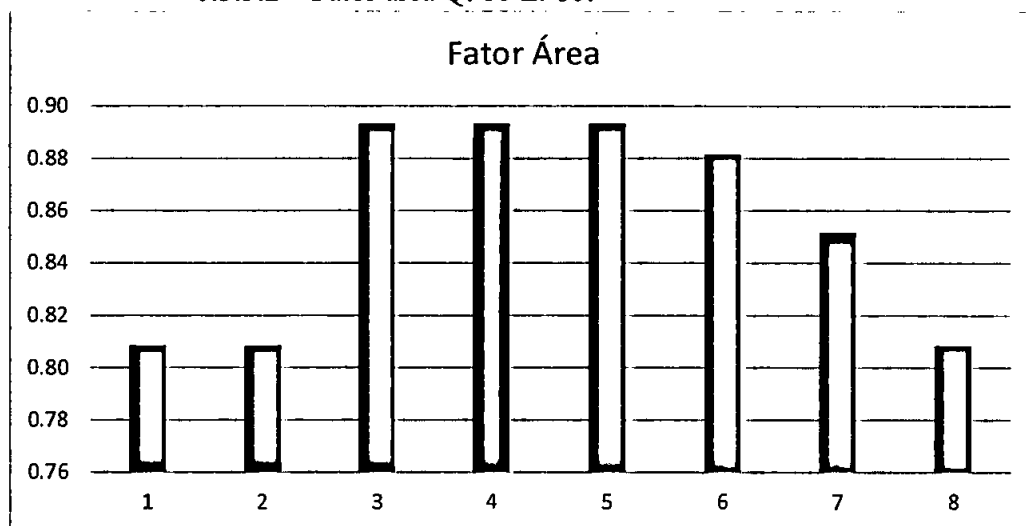


Gráfico 5 - Fator área Q. 10 L. 08

6.3.5.3 – Fator área Q. 13 L. 01:

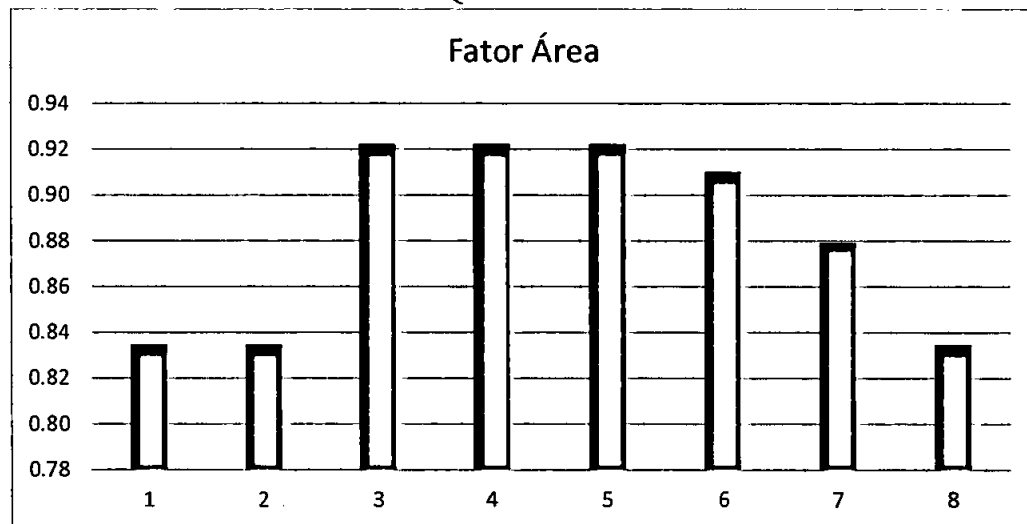


Gráfico 6 - Fator área Q. 13 L. 01

6.3.5.4 – Fator área Q. 13 L. 02:

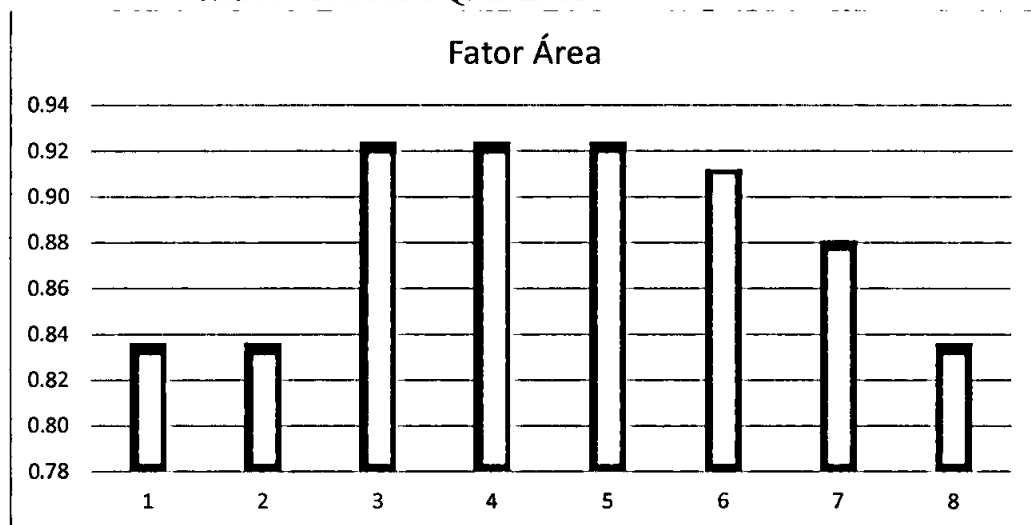


Gráfico 7 - Fator área Q. 13 L. 02

6.3.5.5 – Fator área Q. 13 L. 03:

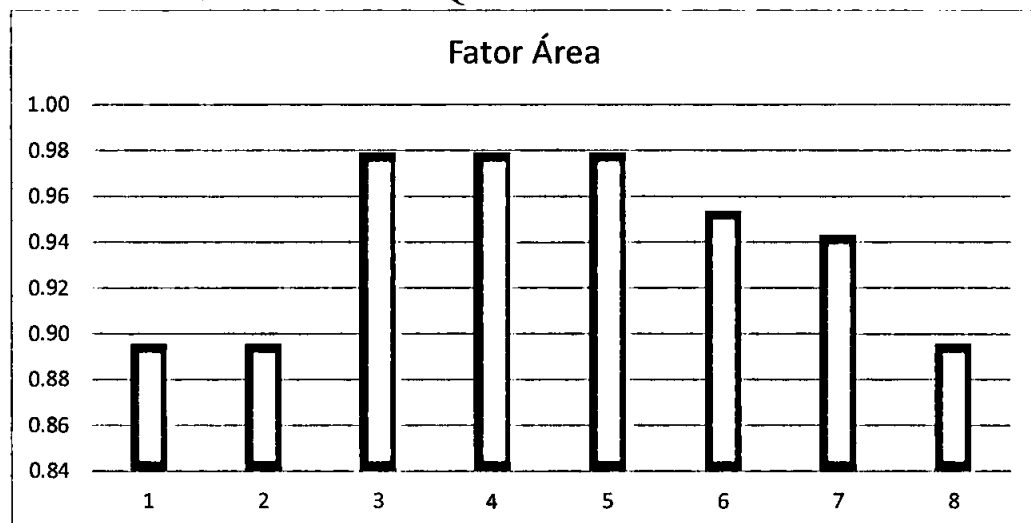


Gráfico 8 - Fator área Q. 13 L. 03

6.3.5.6 – Fator área Q. 13 L. 04:

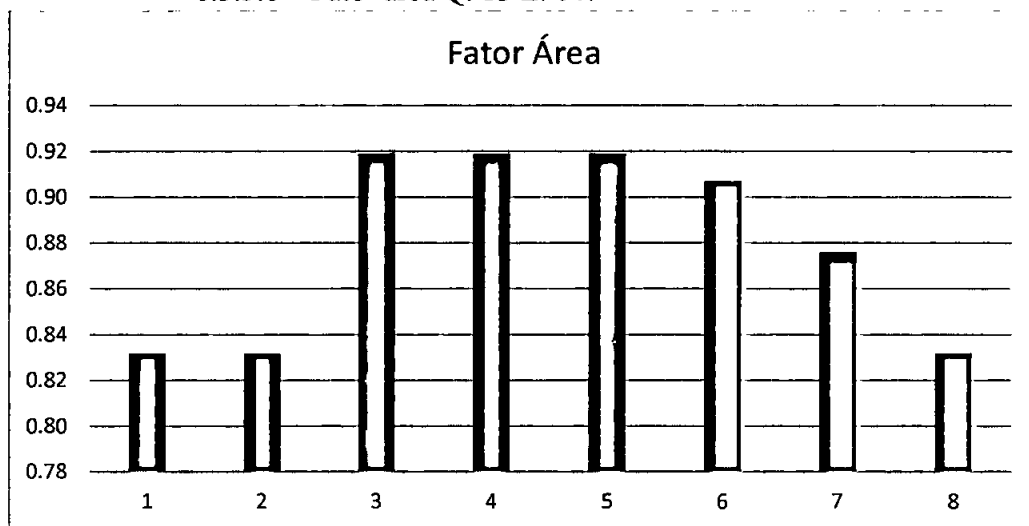


Gráfico 9 - Fator área Q. 13 L. 04

6.3.5.6 – Fator área Q. 13 L. 05:

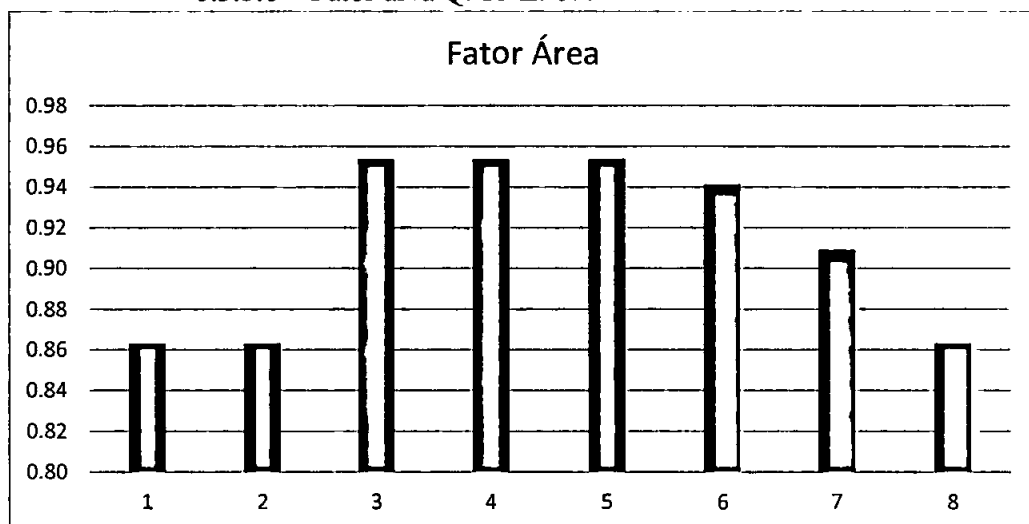


Gráfico 10 - Fator área Q. 13 L. 05

6.3.5.6 – Fator área Q. 13 L. 06:

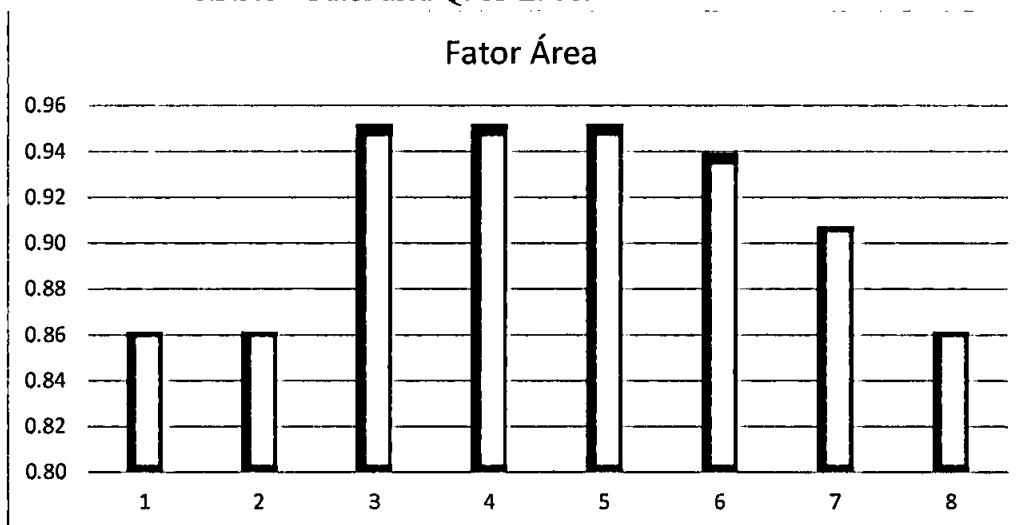


Gráfico 11 - Fator área Q. 13 L. 06

6.4.5 – Homogeneização dos valores

Para se obter os valores unitários homogeneizados, multiplica-se o produto dos fatores calculados pelo valor amostral inicial.

Sendo assim:

$$V_{uf} = V_{ui} * [F_o * F_l * F_c * F_a]$$

Seguem as tabelas resumindo os valores das amostras:

6.4.5.1 – Fatores homogeneizados Q. 08 L. 02:

Tabela 3 - Valores Unitários homogeneizados Q. 08 L. 02

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO											
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Localização	Topografia	Fator Topografia	Fator Área	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	450,00	R\$ 115.000,00	R\$ 255,56	0,90	1,00	Plano	1,00	0,90	0,90	0,81	R\$ 207,43
2	450,00	R\$ 160.000,00	R\$ 355,56	0,90	1,10	Plano	1,00	0,90	0,90	0,89	R\$ 317,46
3	1.000,00	R\$ 315.000,00	R\$ 315,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,99	0,99	1,03	R\$ 323,78
4	1.000,00	R\$ 325.000,00	R\$ 325,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,99	0,99	1,03	R\$ 334,06
5	1.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 250,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,99	0,99	1,03	R\$ 256,97
6	900,00	R\$ 270.000,00	R\$ 300,00	0,90	1,10	Plano	1,00	0,97	0,97	0,96	R\$ 287,29
7	682,00	R\$ 199.500,00	R\$ 292,52	0,90	1,10	Plano	1,00	0,95	0,95	0,94	R\$ 275,12
8	450,00	R\$ 135.000,00	R\$ 300,00	0,90	1,10	Plano	1,00	0,90	0,90	0,89	R\$ 267,86
AV	1028										
								Média		R\$ 283,75	
								Desvio Padrão:		R\$ 41,66	
								Chauvenet (d _{max} /α):		1,85	
								Extremo máximo:		R\$ 334,06	
								Extremo mínimo:		R\$ 207,43	

6.4.5.2 – Fatores homogeneizados Q. 10 L. 08:

Tabela 4 - Valores Unitários homogeneizados Q. 10 L. 08

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO											
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Localização	Topografia	Fator Topografia	Fator Área	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	450,00	R\$ 115.000,00	R\$ 255,56	0,90	1,00	Plano	1,00	0,81	0,81	0,73	R\$ 185,97
2	450,00	R\$ 160.000,00	R\$ 355,56	0,90	1,10	Plano	1,00	0,81	0,81	0,80	R\$ 284,62
3	1.000,00	R\$ 315.000,00	R\$ 315,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,89	0,89	0,92	R\$ 291,28
4	1.000,00	R\$ 325.000,00	R\$ 325,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,89	0,89	0,92	R\$ 300,53
5	1.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 250,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,89	0,89	0,92	R\$ 231,18
6	900,00	R\$ 270.000,00	R\$ 300,00	0,90	1,10	Plano	1,00	0,88	0,88	0,87	R\$ 261,88
7	682,00	R\$ 199.500,00	R\$ 292,52	0,90	1,10	Plano	1,00	0,85	0,85	0,84	R\$ 246,65
8	450,00	R\$ 135.000,00	R\$ 300,00	0,90	1,10	Plano	1,00	0,81	0,81	0,80	R\$ 240,15
AV	2463										
										Média	R\$ 255,28
										Desvio Padrão:	R\$ 37,68
										Chauvenet (dmax/α):	1,85
										Extremo máximo:	R\$ 300,53
										Extremo mínimo:	R\$ 185,97

6.4.5.3 – Fatores homogeneizados Q. 13 L. 01:

Tabela 5 - Valores Unitários homogeneizados Q. 13 L. 01

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO											
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Localização	Topografia	Fator Topografia	Fator Área	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	450,00	R\$ 115.000,00	R\$ 255,56	0,90	1,00	Plano	1,00	0,83	0,83	0,75	R\$ 191,99
2	450,00	R\$ 160.000,00	R\$ 355,56	0,90	1,10	Plano	1,00	0,83	0,83	0,83	R\$ 293,82
3	1.000,00	R\$ 315.000,00	R\$ 315,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,92	0,92	0,95	R\$ 300,70
4	1.000,00	R\$ 325.000,00	R\$ 325,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,92	0,92	0,95	R\$ 310,25
5	1.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 250,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,92	0,92	0,95	R\$ 238,65
6	900,00	R\$ 270.000,00	R\$ 300,00	0,90	1,10	Plano	1,00	0,91	0,91	0,90	R\$ 270,35
7	682,00	R\$ 199.500,00	R\$ 292,52	0,90	1,10	Plano	1,00	0,88	0,88	0,87	R\$ 254,63
8	450,00	R\$ 135.000,00	R\$ 300,00	0,90	1,10	Plano	1,00	0,83	0,83	0,83	R\$ 247,91
AV	1909,36										
										Média	R\$ 263,54
										Desvio Padrão:	R\$ 38,89
										Chauvenet (d _{max} /α):	1,85
										Extremo máximo:	R\$ 310,25
										Extremo mínimo:	R\$ 191,99

6.4.5.4 – Fatores homogeneizados Q. 13 L. 02:

Tabela 6 - Valores Unitários homogeneizados Q. 13 L. 02

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO											
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Localização	Topografia	Fator Topografia	Fator Área	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	450,00	R\$ 115.000,00	R\$ 255,56	0,90	1,00	Plano	1,00	0,84	0,84	0,75	R\$ 192,36
2	450,00	R\$ 160.000,00	R\$ 355,56	0,90	1,10	Plano	1,00	0,84	0,84	0,83	R\$ 294,39
3	1.000,00	R\$ 315.000,00	R\$ 315,00	0,90	1,15	Plano	1,25	0,92	0,92	1,20	R\$ 376,61
4	1.000,00	R\$ 325.000,00	R\$ 325,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,92	0,92	0,96	R\$ 310,85
5	1.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 250,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,92	0,92	0,96	R\$ 239,12
6	900,00	R\$ 270.000,00	R\$ 300,00	0,90	1,10	Plano	1,00	0,91	0,91	0,90	R\$ 270,87
7	682,00	R\$ 199.500,00	R\$ 292,52	0,90	1,10	Plano	1,00	0,88	0,88	0,87	R\$ 255,12
8	450,00	R\$ 135.000,00	R\$ 300,00	0,90	1,10	Plano	1,00	0,84	0,84	0,83	R\$ 248,39
AV	1880										
										Média	R\$ 273,46
										Desvio Padrão:	R\$ 55,04
										Chauvenet (d _{max} /α):	1,85
										Extremo máximo:	R\$ 376,61
										Extremo mínimo:	R\$ 192,36

6.4.5.5 – Fatores homogeneizados Q. 13 L. 03:

Tabela 7 - Valores Unitários homogeneizados Q. 13 L. 03

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO											
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Localização	Topografia	Fator Topografia	Fator Área	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	450,00	R\$ 115.000,00	R\$ 255,56	0,90	1,00	Plano	1,00	0,90	0,90	0,81	R\$ 205,97
2	450,00	R\$ 160.000,00	R\$ 355,56	0,90	1,10	Plano	1,00	0,90	0,90	0,89	R\$ 315,22
3	1.000,00	R\$ 315.000,00	R\$ 315,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,98	0,98	1,01	R\$ 319,22
4	1.000,00	R\$ 325.000,00	R\$ 325,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,98	0,98	1,01	R\$ 329,36
5	1.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 250,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,98	0,98	1,01	R\$ 253,35
6	900,00	R\$ 270.000,00	R\$ 300,00	0,90	1,10	Plano	1,00	0,95	0,95	0,94	R\$ 283,24
7	682,00	R\$ 199.500,00	R\$ 292,52	0,90	1,10	Plano	1,00	0,94	0,94	0,93	R\$ 273,17
8	450,00	R\$ 135.000,00	R\$ 300,00	0,90	1,10	Plano	1,00	0,90	0,90	0,89	R\$ 265,97
AV	1088										
								Média			
								R\$ 280,65			
								Desvio Padrão:			
								R\$ 40,81			
								Chauvenet (dmax/a):			
								1,85			
								Extremo máximo:			
								R\$ 329,36			
								Extremo mínimo:			
								R\$ 205,97			

6.4.5.7 – Fatores homogeneizados Q. 13 L. 04:

Tabela 8 - Valores Unitários homogeneizados Q. 13 L. 04

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO											
Amostra	Área	Valor de Venda	Valor Unitário Inicial	Fator Oferta	Fator Localização	Topografia	Fator Topografia	Fator Área	Fator Área	Produto dos Fatores	Valor Unitário Final
1	450,00	R\$ 115.000,00	R\$ 255,56	0,90	1,00	Plano	1,00	0,83	0,83	0,75	R\$ 191,31
2	450,00	R\$ 160.000,00	R\$ 355,56	0,90	1,10	Plano	1,00	0,83	0,83	0,82	R\$ 292,79
3	1.000,00	R\$ 315.000,00	R\$ 315,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,92	0,92	0,95	R\$ 299,65
4	1.000,00	R\$ 325.000,00	R\$ 325,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,92	0,92	0,95	R\$ 309,16
5	1.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 250,00	0,90	1,15	Plano	1,00	0,92	0,92	0,95	R\$ 237,82
6	900,00	R\$ 270.000,00	R\$ 300,00	0,90	1,10	Plano	1,00	0,91	0,91	0,90	R\$ 269,40
7	682,00	R\$ 199.500,00	R\$ 292,52	0,90	1,10	Plano	1,00	0,88	0,88	0,87	R\$ 253,73
8	450,00	R\$ 135.000,00	R\$ 300,00	0,90	1,10	Plano	1,00	0,83	0,83	0,82	R\$ 247,04
AV	1963,94										
										Média	R\$ 262,51
										Desvio Padrão:	R\$ 38,76
										Chauvenet (dmax/α):	1,85
										Extremo máximo:	R\$ 309,16
										Extremo mínimo:	R\$ 191,31