

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera – Comarca de São Paulo – SP

Processo :- **0601036-32.2008.8.26.0007**
Ação :- **Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação
Liquidação / Cumprimento / Execução**

Exequente :- **Transcontinental Empreendimentos Imobiliários Ltda**
Executado :- **Assuero Gomes Monteiro e outro**

Eduardo Sylvestre Machado, Arquiteto, Perito judicial nomeado nos autos da Ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Liquidação/Cumprimento/Execução, promovida por **Transcontinental Empreendimentos Imobiliários Ltda**, em face de **Assuero Gomes Monteiro e outro**, vem mui respeitosamente perante V. Excelência, apresentar as conclusões expressas no seguinte:

LAUDO JUDICIAL

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
II - VISTORIA.....	4
II.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
II.2 - LOCALIZAÇÃO FISCAL	5
II.3 - ZONEAMENTO/POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO	6
II.4 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO	7
II.5 - CARACTERÍSTICAS GERAIS	8
II.6 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
II.8.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
III – AVALIAÇÃO	25
III.1 – CRITÉRIOS E NORMAS	25
III.1.2 – DEPRECIAÇÃO.....	26
III.2 - VALOR DO IMÓVEL	29
IV – ESCLARECIMENTOS	30
VI – ENCERRAMENTO	31
VII – ANEXOS.....	32
VII.1 – NORMAS, FUNDAMENTAÇÃO	33
VII.2 - PESQUISA E CÁLCULO DE VALORES	39

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo apurar o valor de mercado do imóvel de propriedade de **Assuero Gomes Monteiro e outro**, conforme Termo de Penhora, fls. 332 dos autos, o imóvel está localizado à Rua Otelo Augusto Ribeiro, 1150, Aptº 72, Bloco C, Prédio “B”, do Condomínio Residencial Guaianazes, São Paulo/SP.

Trata-se o presente, Ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Liquidação / Cumprimento / Execução, promovida por **Transcontinental Empreendimentos Imobiliários Ltda**, em face de **Assuero Gomes Monteiro**.

Este signatário compareceu no local e hora agendada, 03 de maio de 2.023 às 12h, Condomínio Residencial Guaianazes, onde fui atendido pelo Senhor Eduardo Ferreira Gomes, que se identificou como sendo filho de Assuero Gomes Monteiro, o qual possibilitou o ingresso no imóvel possibilitando assim o início dos trabalhos.

A partir das informações contidas nos autos e dados obtidos no local, mediante vistoria física do imóvel e de elementos adquiridos em outras fontes cadastrais, elaborei o presente LAUDO JUDICIAL.

II - VISTORIA

II.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado à Rua Otelo Augusto Ribeiro, antigo nº 1150 atual nº 940, Distrito de Guaianazes, São Paulo/SP.



Região do Imóvel (Google Maps – Abril/2023)



Região do Imóvel por satélite (Google Earth – Abril/2023)

II.2 - LOCALIZAÇÃO FISCAL

Conforme fls. 317/319 dos autos, conforme Matrícula nº 27.215 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, Livro nº 2, Registro geral, o imóvel é assim descrito e caracterizado:

IMÓVEL: - APARTAMENTO Nº 72, localizado no 3º pavimento situado na lâmina frontal bloco “C”, do PRÉDIO “B” do “Condomínio Parque Residencial Guaianazes”, sito à rua Oтелo Augusto Ribeiro, nº 1.150, no DISTRITO DE GUAIANNAZES, possuindo uma área útil ou privativa de 53,38m²; uma área comum de 59,6262m² e uma área de 10,92m²,

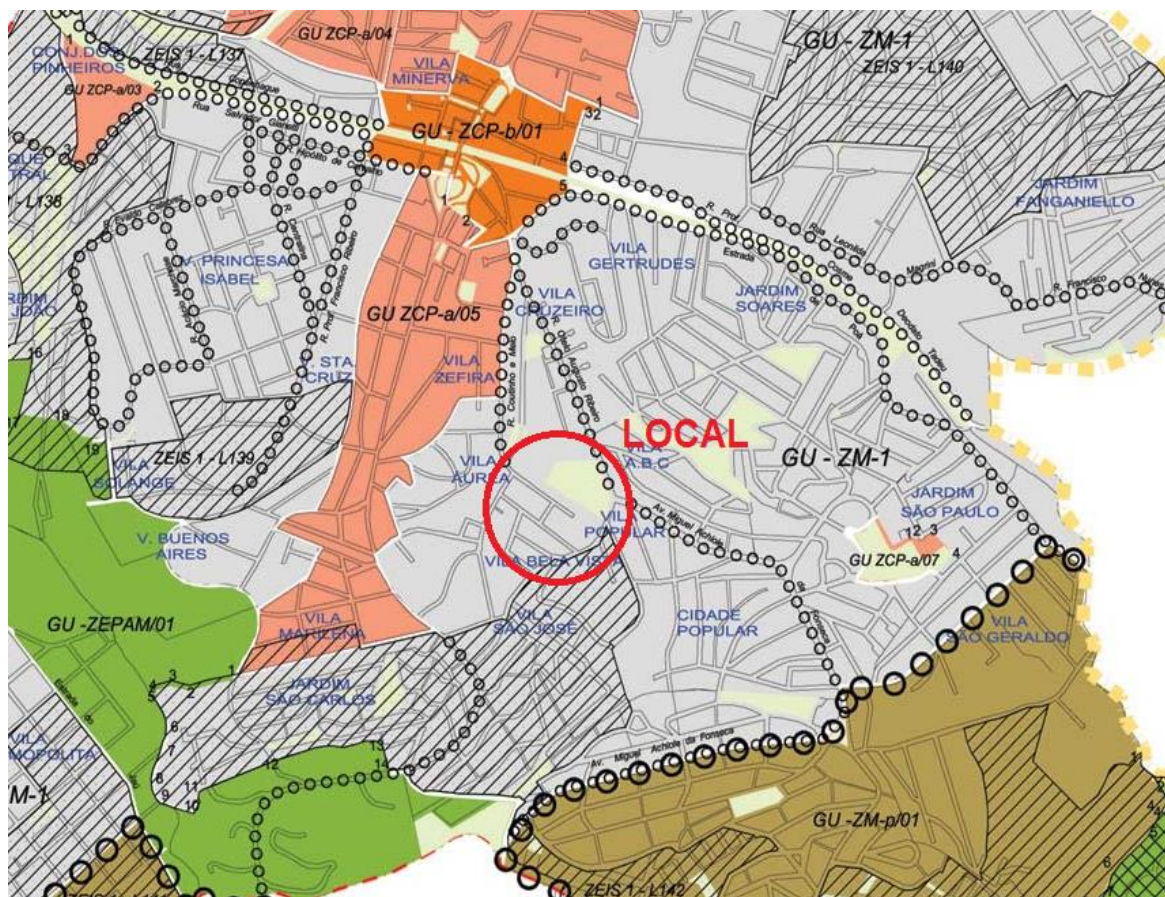
correspondente a uma vaga de estacionamento de veículo totalizando 123,9262m²., de área construída, cabendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,411455%.

O imóvel está cadastrado sob o número de contribuinte e inscrição cadastral imobiliária:

- 115.234.0201-5 (área maior)

II.3 - ZONEAMENTO/POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO

O Condomínio está enquadrado na classificação GU-ZM-1 – Zona Mista de Baixa Densidade.



<http://www.prefeitura.sp.gov.br>

II.4 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Rua Otelo Augusto Ribeiro, apresenta características de via secundária, apenas com trânsito local, uma pista de rolamento, duas mãos de direção, aproximadamente de 7,00m de largura, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas e passeios em bom estado de conservação.



Rua Otelo Augusto Ribeiro no trecho que o imóvel faz frente

II.5 - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Trata-se de uma região mista, com uso comercial e residencial, onde a ocupação comercial se dá por comércios diversos, como padaria, supermercados, postos de serviços, entre outros e a ocupação residencial por casas unifamiliares e condomínios verticais com padrão construtivo simples e econômico.

O local é servido de:

- Energia elétrica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto e águas pluviais;
- Iluminação pública a vapor de mercúrio;
- Vias pavimentadas;
- Rede de Telefonia;
- Coleta de lixo.

II.6 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 27.215 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, Livro nº 2, Registro geral, fls. 317/319 dos autos e TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO, fls.332 dos autos, o imóvel avaliando é assim descrito e caracterizado:

IMÓVEL: - APARTAMENTO Nº 72, localizado no 3º pavimento situado na lâmina frontal bloco “C”, do PRÉDIO “B” do “Condomínio Parque Residencial Guaianazes”, sito à rua Otelo Augusto Ribeiro, nº 1.150, no DISTRITO DE GUAIANAZES, possuindo uma área útil ou privativa de 53,38m²; uma área comum de 59,6262m² e uma área de 10,92m², correspondente a uma vaga de estacionamento de veículo totalizando 123,9262m²., de área construída, cabendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,411455%.

O imóvel avaliando é o apartamento de nº 72, localizado no 3º pavimento, Bloco C do Prédio B do Condomínio Parque Residencial Guaianazes, conforme apresentado a seguir:

Características construtivas	
Fundação:	Concreto armado
Estrutura:	Bloco estrutural, quadro rígido de laje
Paredes externas:	Bloco aparente com pintura látex
Instalações:	Rede de distribuição elétrica, água e esgoto
Padrão:	2 Dormitórios com 1 vaga de garagem coberta

Características da Unidade	
Tipo de Edificação:	Apartamento (Unid.72)
Número Pavimentos:	Térreo + 3
Elevadores:	Não possui
Estado Conservação:	C
Idade Aparrente:	24 anos
Área Útil:	53,38 m²



Entrada do Condomínio pela Rua Otelo Augusto Ribeiro





Entrada de Veículos



Portaria

II.8.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



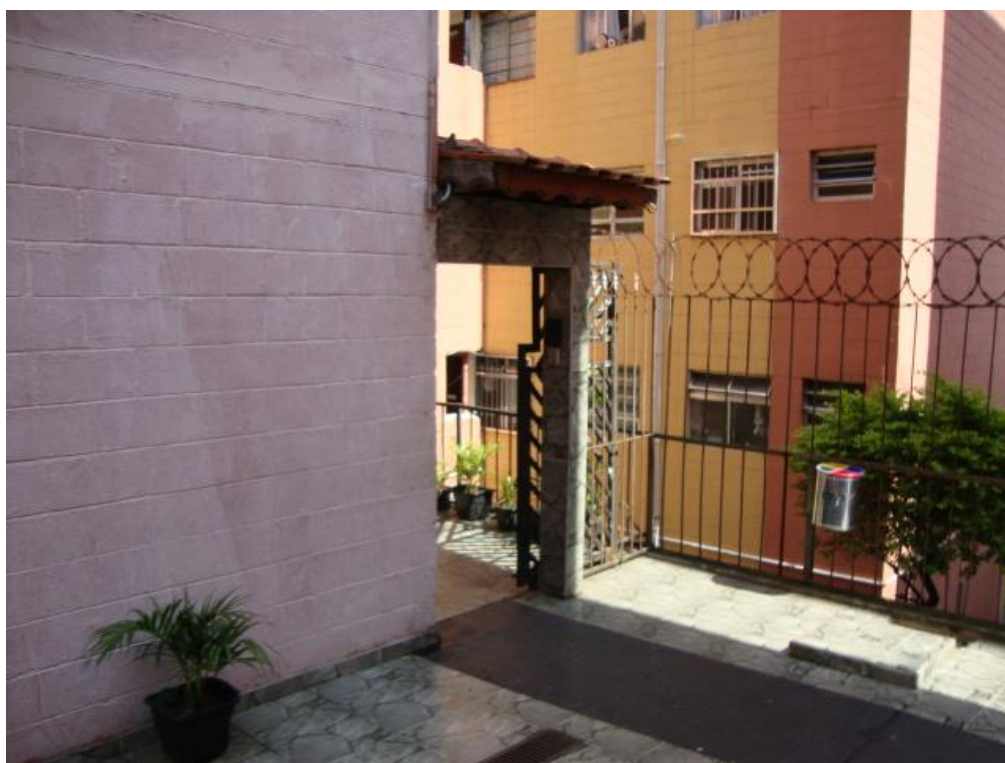
Vista externa do Bloco



Vista externa do Bloco



Vaga Coberta



Acesso à unidade

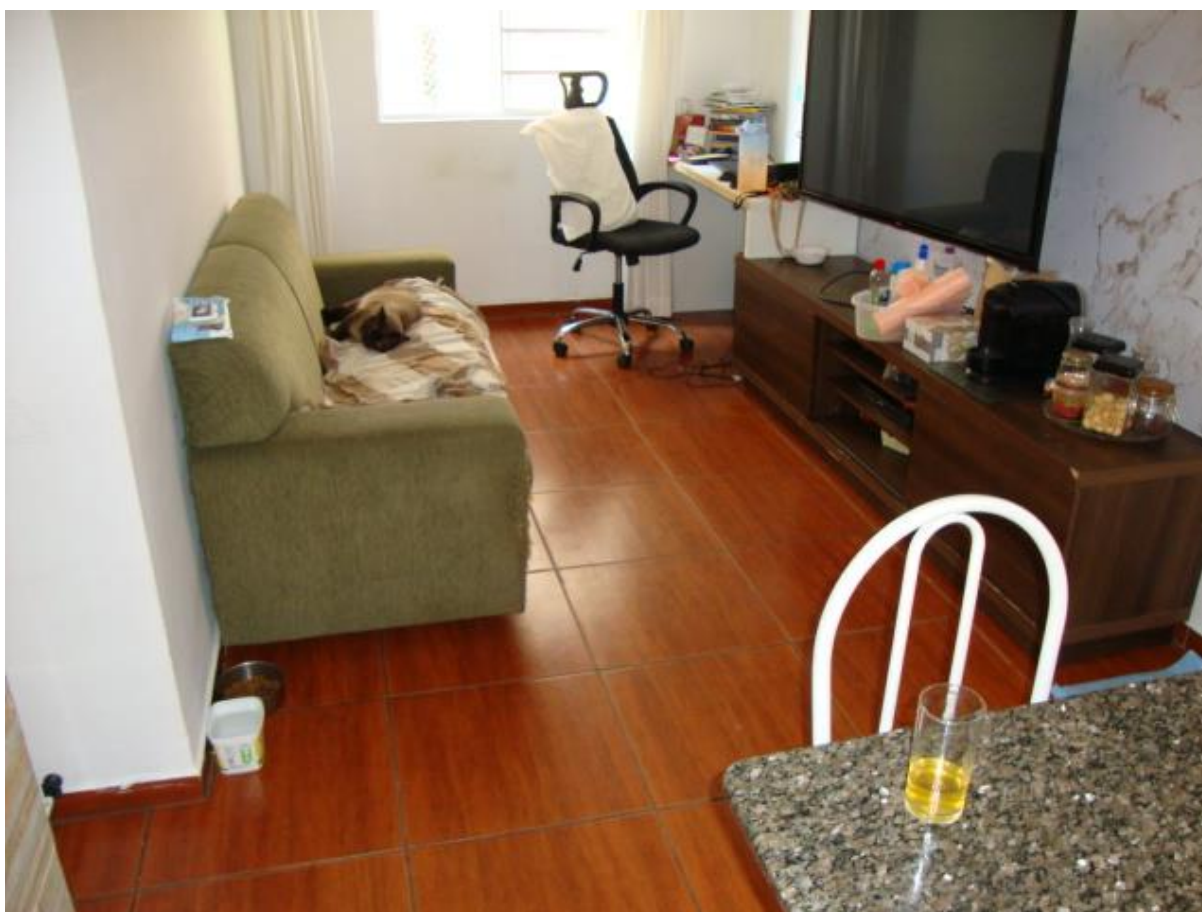


Escadas acesso à unidade

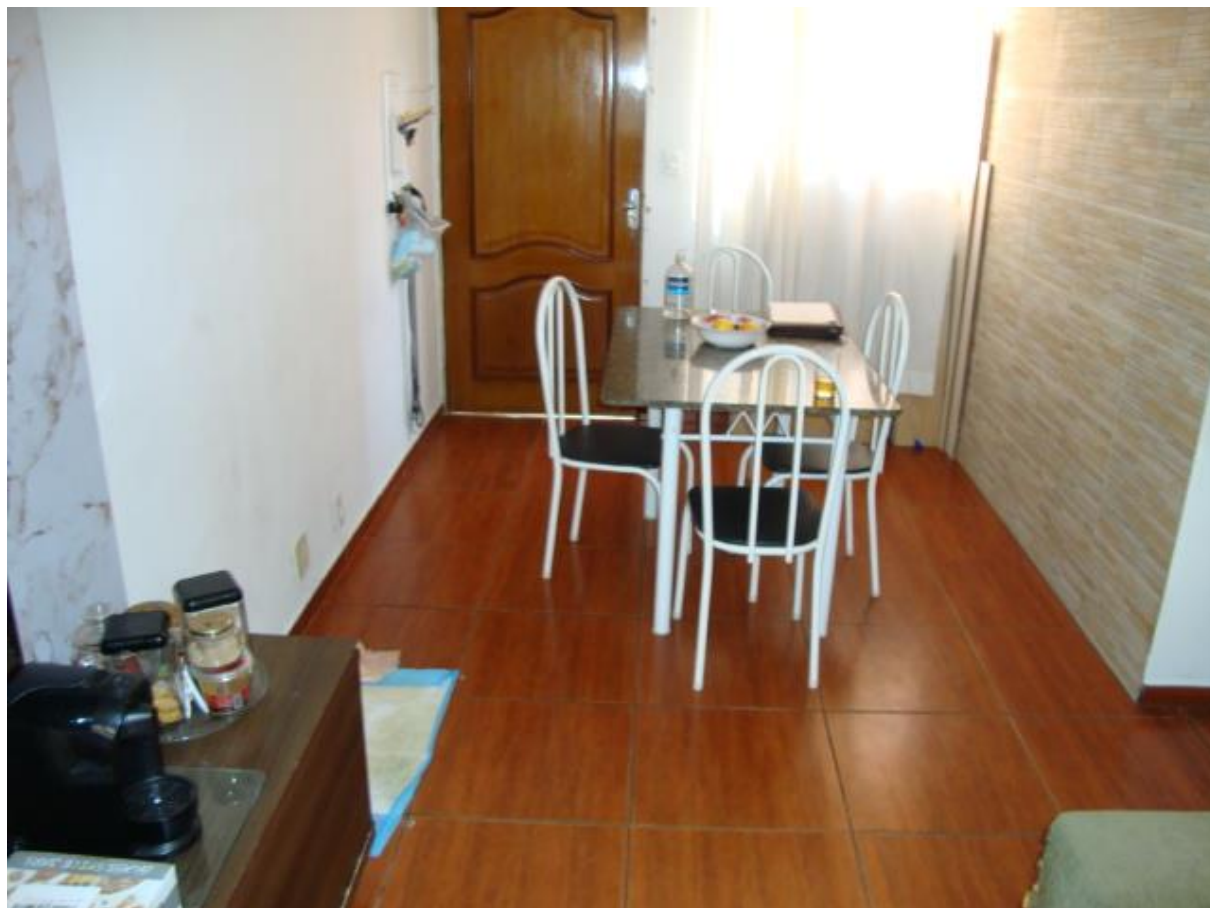


Porta entrada unidade 72

Sala e Dormitórios	
Forro:	Laje argamassada com acabamento em gesso e pintura látex
Paredes:	Alvenaria argamassada com pintura látex
Piso:	Cerâmica
Caixilhos:	Alumínio com vidros
Porta:	Madeira



Sala (Vista A)



Sala (Vista B)



Circulação



Dormitório 1 (Vista A)



Dormitório 1 (Vista B)



Dormitório 2 (Vista A)



Dormitório 2 (Vista B)

Banheiro, Cozinha e Serviço	
Forro:	Laje argamassada com acabamento em gesso e pintura látex
Paredes:	Cerâmica até a laje
Piso:	Cerâmica
Caixilhos:	Alumínio com vidros
Porta:	Madeira



Banheiro



Cozinha



Serviço

III – AVALIAÇÃO

III.1 – CRITÉRIOS E NORMAS

Todas as atividades relacionadas às análises foram desenvolvidas por profissionais tecnicamente habilitados nas respectivas modalidades de engenharia, em total conformidade com as leis nº 5.194 (24/12/1966); 8.708 (09/1990) resoluções 218 de 29/06/1973 e 345 de 07/1990 do Conselho Federal de Engenharia Arquitetura e Agronomia – CONFEA.

Os procedimentos empregados em **ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES** baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE**, e da **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT**, sob n.º NBR 14.653 – Avaliação de Bens, NBR 14.653-1 Procedimentos gerais, NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos. Para determinação do valor locatício existem dois critérios que podem ser empregados a saber:

- **Método Comparativo Direto**, que consiste em comparar o bem avaliado com dados de elementos semelhantes, envolvendo a pesquisa de ofertas de imóveis, similares ao avaliado, para vender na mesma região. Os valores captados nesta pesquisa após devidamente homogeneizados através de fatores e critérios técnicos, servirão de comparativo direto para determinação do valor do imóvel. Durante a pesquisa leva-se em consideração a equivalência de situação, onde os comparativos devem estar no mesmo contexto geo-socioeconômico e apresentar semelhanças físicas ao avaliado, caso necessário aplica-se fatores de correção, para adequar a pesquisa ao avaliado.

Satisfazendo as exigências das Normas de Avaliações coletam-se elementos comparativos válidos que possuam os seguintes fatores de Equivalência e Comercialização:

- * **Equivalência de Situação:** elementos que estejam localizados em um mesmo contexto geo-socioeconômico.
- * **Equivalência de Tempo:** elementos que sejam comercializados em uma data próxima (máximo 6 meses) a data do laudo.
- * **Equivalência de Características:** elementos que apresentem semelhanças físicas.
- * **Comercialização:** aplicada para correção do valor de mercado.

III.1.2 – DEPRECIAÇÃO

Para o cálculo do valor de mercado, o valor de reprodução (orçado) sofrerá depreciação em função da idade aparente da edificação, determinada por seu estado de conservação, funcionalidade e obsolescência, bem como o fator de comercialização.

A fórmula principal é:

$$F_{oc} = R + K (1-R)$$

onde:

F_{oc} = fator de depreciação procurado:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal.

K = Coeficiente de depreciação, obtido da tabela de “Ross - Heidecke”.

O cálculo da depreciação será aplicado tendo como base o trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que trata da depreciação pelo obsolescimento levando em consideração a aparência, o estado de conservação e manutenção de cada edificação.

Para tanto nos baseamos nos métodos alternativos:

MÉTODO DE ROSS – este método é um meio termo entre o Método da Linha Reta, e o Método de George Kuntzle, onde a depreciação depende exclusivamente da idade do bem.

MÉTODO DE HEIDECKE – Heidecke estabeleceu uma tabela de depreciação segundo nove categorias de estado de conservação do bem, onde temos:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO BEM	DEPRECIAÇÃO EM (%)
A - Novo	0,00
B - Entre Regular e Novo	0,32
C – Regular	2,52
D - Entre Regular e Necessita de Reparos Simples	8,09
E - Necessita de Reparos Simples	18,10
F - Necessita de Reparos Simples /Médios	33,20
G - Necessita de Reparos Importantes	75,20
H - Entre Necessita de Reparos importantes e Sem Valor	75,20
I - Sem Valor	100,00

A tabela de Heidecke só considera o estado de conservação do imóvel, deixando de lado fatores importantes como a vida útil e idade.

MÉTODO COMBINADO – neste caso combina-se o MÉTODO DE ROSS com o MÉTODO DE HEIDECKE, chamado MÉTODO ROSS-HEIDECKE, onde combina as relações de idade com o estado de conservação.

Valores residuais em % “R”

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL REFERENCIAL - Ir (ANOS)	VALOR RESIDUAL - "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		ECONÔMICO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
SUPERIOR		60	20	
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIOS	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Valores tabulados para coeficientes “K”

I _e /I _r *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Para grau de fundamentação do laudo, conforme a norma NBR 14653-2 utiliza-se as tabelas e critérios conforme segue:

III.2 - VALOR DO IMÓVEL

Conforme o mencionado anteriormente no capítulo III.1, para determinar o valor do imóvel adotaremos o **Método comparativo direto**.

O levantamento de dados no mercado imobiliário e a homogeneização destes valores (anexo), de acordo com as características do imóvel, resultaram em um valor unitário classificado em **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, para a data base da avaliação, de: **R\$ 3.599,10 / m²**.

O valor de mercado do imóvel avaliando será resultado do produto da área pelo valor unitário aferido no mercado, expresso pela equação: **VI = Ai x Vu x Foc**, onde:

- **VI** = Valor do Imóvel
- **Ai** = Área do Imóvel
- **Vu** = Valor Unitário
- **Foc** = Fator depreciativo "Ross - Heidecke"

Logo:

$$\mathbf{Ai} = 53,38 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{Vu} = \text{R\$ } 3.599,10 \text{ /m}^2$$

$$\mathbf{Foc} = R + K (1 - R) = 0,20 + (0,830 (1 - 0,20)) = 0,864$$

$$\mathbf{VI} = 53,38 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.599,10 \text{ /m}^2 \times 0,864$$

$$= \text{R\$ } 165.991,64$$

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 165.991,64

(Cento e sessenta e cinco mil novecentos e noventa e um reais e sessenta e quatro centavos)

IV – ESCLARECIMENTOS

Para a elaboração do presente LAUDO JUDICIAL, levaram-se em consideração as características físicas e técnicas do imóvel, mediante vistoria e elementos adquiridos em outras fontes cadastrais.

Este **LAUDO JUDICIAL** tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel, conforme termo de penhora, fls. 332 dos autos.

VI – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a acrescentar, este signatário dá por encerrado o presente LAUDO JUDICIAL que vai editado em 52 (Cinquenta e duas) folhas.

Conforme o exposto anteriormente e nos anexos, este laudo técnico alcançou Grau de Fundamentação II e de precisão III.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Mogi das Cruzes, 10 de maio de 2023

Eduardo Sylvestre Machado
CAU – A89819-8

VII – ANEXOS

- *Pesquisa de Mercado*
- *Homogeneização*
- *Cálculos*

VII.1 – NORMAS, FUNDAMENTAÇÃO**• Determinação do Valor Unitário de apartamentos**

Para a determinação do valor de mercado efetuamos pesquisa de mercado na região circunvizinha do imóvel avaliando, a fim de obter elementos de comparação, caracterizados por terrenos expostos para venda no livre mercado e que apresentassem as mesmas características do terreno em pauta.

Objetivando a homogeneização dos elementos de comparação, conforme preconizam as normas, adotamos os seguintes fatores:

- a) **FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA:** para compensar a normal elasticidade existente nas transações, efetuaremos um deságio de 10% no valor das ofertas;
- b) **TRANSPORTE POR LOCALIZAÇÃO** - os valores das ofertas dos elementos comparativos serão transportados para o local do Imóvel avaliando através dos índices de homogeneização e equivalência, calculado na tabela de composição de fatores de transporte por localização. Tais índices levam em consideração os melhoramentos públicos existentes, nível de atividade do comércio local e nível socioeconômico de ocupação e padrão dos imóveis, além de outros eventuais fatores de influência, assim identificados.

1. ÍNDICES ACUMULATIVOS (SOMA = 100)**1.1 TRAFEGABILIDADE = 20****1.2 PAVIMENTAÇÃO**

Asfalto	= 17
Paralelepípedo	= 16
Cascalho ou pedra	= 8
Terra batida	= 5

1.3 TRANSPORTE COLETIVO

Até 100 m	= 15
De 100 a 300 m	= 10
De 300 a 500 m	= 5
Acima de 500 m	= 0

1.4 LUZ DOMICILIAR	=	13
1.5 ÁGUA	=	11
1.6 LUZ PÚBLICA	=	7
1.7 LARGURA DA RUA		
Mais de 20 m	=	5
De 10 a 20 m	=	3
Até 10 m	=	1
Praças	=	5
1.8 GUIAS E SARJETAS	=	5
1.9 ESGOTO	=	4
1.10 TELEFONE	=	2
1.11 GÁS	=	1
2. ÍNDICES MULTIPLICATIVOS		
2.1 DENSIDADE DE EDIFICAÇÃO		
De 100% a 70%	=	1,00
De 70% a 40%	=	0,95
Abaixo de 40%	=	0,90
2.2 NÍVEL ECONÔMICO		
Classe Alta	=	1,50 a 2,00
Classe Média/Alta	=	1,25 a 1,50
Classe Média	=	1,00 a 1,25
Classe Média/Baixa	=	0,85 a 1,00
Classe Popular	=	0,70 a 0,85
2.3 FATOR COMERCIAL		
Alto	=	1,00
Médio/Alto	=	0,85
Médio	=	0,70
Médio/Baixo	=	0,60
Baixo	=	0,50

2.4 Para os valores das construções e benfeitorias calculadas pelo **Método da Quantificação do Custo** que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Para o cálculo do valor de mercado, o valor de reprodução (orçado) sofrerá depreciação em função da idade aparente da edificação, determinada por seu estado de conservação, funcionalidade e obsolescência, bem como o fator de comercialização, através da fórmula principal: $F_{oc} = R + K (1-R)$, onde:

F_{oc} = fator de depreciação procurado:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal.

K = Coeficiente de depreciação, obtido da tabela de “Ross - Heidecke”.

A tabela de R e K encontram-se no capítulo (III.1.2 – DEPRECIÇÃO) do laudo.

O cálculo da depreciação será aplicado tendo como base o trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que trata da depreciação pelo obsolescimento levando em consideração a aparência, o estado de conservação e manutenção de cada edificação.

Para tanto nos baseamos nos métodos alternativos:

MÉTODO DE ROSS – este método é um meio termo entre o Método da Linha Reta, e o Método de George Kuntzle, onde a depreciação depende exclusivamente da idade do bem.

MÉTODO DE HEIDECKE – Heidecke estabeleceu uma tabela de depreciação segundo nove categorias de estado de conservação do bem, onde temos:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO BEM	DEPRECIÇÃO EM (%)
A - Novo	0
B - Entre Regular e Novo	0,32
C – Regular	2,52
D - Entre Regular e Necessita de Reparos Simples	8,09
E - Necessita de Reparos Simples	18,1
F - Necessita de Reparos Simples /Médios	33,2
G - Necessita de Reparos Importantes	75,2
H - Entre Necessita de Reparos importantes e Sem Valor	75,2
I - Sem Valor	100

2.5 Para enquadrar os elementos comparativos ao avaliando, nos valem da tabela de fatores dos padrões e tipos construtivos, conforme segue:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Fonte: IBAPE (2006, p.4)

2.6 Fundamentação da pesquisa

Para grau de fundamentação do laudo, conforme a norma NBR 14653-2 utiliza-se as tabelas e critérios conforme segue:

Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

TABELA 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Característica 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 utilizados	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 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

TABELA 4 - Enquadramento do Laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Ponto mínimo	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

2.7 – Grau de precisão da pesquisa

Da NBR 14653-2, devemos enquadrar na tabela abaixo.

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

Assim, apresentamos a seguir os elementos e cálculos para homogeneização das pesquisas que resultaram no valor unitário:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO SYLVESTRE MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2023 às 12:11, sob o número WITA23701509980. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0601036-32.2008.8.26.0007 e código Ova011j5.

VII.2 - PESQUISA E CÁLCULO DE VALORES

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓV

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Guaianases

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 137.000 COD. 889

Guaianases, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

48m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRA
R\$ 137.000

Condomínio R\$ 150
IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE
Bello Imóveis Negócios imobiliários

Elemento	1		
Endereço	Rua Cachoeira Maçaranduba - Guaianazes - São Paulo - SP		
Data	03/05/23		
Ofertante	Bello Imóveis Negócios imobiliário (cod.889)		
Tipo Imóvel	Apartamento Residencial		
Telefone	2518-4408	Valor	R\$ 137.000,00
Contato	Jota		
Área útil	48,00 m²		



Elemento	2		
Endereço	Rua Inácio Monteiro - Guaianazes - São Paulo - SP		
Data	03/05/23		
Ofertante	Bello Imóveis Negócios imobiliário (cod.1308)		
Tipo Imóvel	Apartamento Residencial		
Telefone	2518-4408	Valor	R\$ 150.000,00
Contato	Jota		
Área útil	44,00 m²		

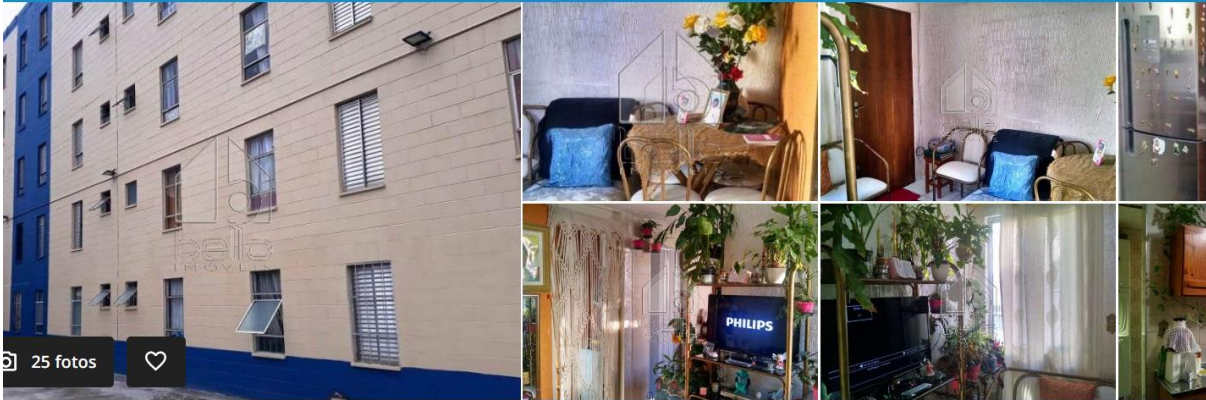


Elemento	3		
Endereço	Rua Festa Chinesa - Guaianazes - São Paulo - SP		
Data	03/05/23		
Ofertante	Bello Imóveis Negócios imobiliário (cod.557)		
Tipo Imóvel	Apartamento Residencial		
Telefone	2518-4408		
Contato	Jota	Valor	R\$ 155.000,00
Área útil	46,00 m²		



Elemento	4		
Endereço	Avenida José Igino Neves - Guaianazes - São Paulo - SP		
Data	03/05/23		
Ofertante	Bello Imóveis Negócios imobiliário (cod.1329)		
Tipo Imóvel	Apartamento Residencial		
Telefone	2518-4408	Valor	R\$ 155.000,00
Contato	Jota		
Área útil	56,00 m²		

VivaReal
COMPRAR
ALUGAR
IMÓVEIS NOVOS
DESCOBRIR
FINANCIAMENTO
ANUNCIANTE



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Guaianases

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 41 m² por R\$ 122.200

Guaianases, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

41m²
 2 quartos
 1 banheiro
 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRA

R\$ 122.200

Condomínio R\$ 120

IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE

Bello Imóveis Negócios imobiliários

Elemento	5			
Endereço	Guaianazes - São Paulo - SP			
Data	03/05/23			
Ofertante	Bello Imóveis Negócios imobiliário (cod.147)			
Tipo Imóvel	Apartamento Residencial			
Telefone	2518-4408	Valor	R\$	122.200,00
Contato	Jota			
Área útil	41,00 m²			



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANU

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Guaianases / Rua Otelo Augusto Ribeiro

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 148.310 COD. 286482D

Rua Otelo Augusto Ribeiro, 100 - Guaianases, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

52m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA **R\$ 148.310**

Condomínio **R\$ 238**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE **USUÁRIO NEWCORE** 

Elemento	6		
Endereço	Guaianazes - São Paulo - SP		
Data	03/05/23		
Ofertante	New Core (cod.286482D)		
Tipo Imóvel	Apartamento Residencial		
Telefone	95819-6257	Valor	R\$ 148.310,00
Contato	Viva Real		
Área útil	52,00 m²		

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIANTE

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Guaianases / Rua Fernandez Palero

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 44 m² por R\$ 129.900

COD. FP18932C

Condomínio Serra de Maracaju • Rua Fernandez Palero, 189 - Guaianases, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA **R\$ 129.900**

Condomínio **R\$ 100**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
IMOBILIARIA NOVA OPCAO
GUAIANASES LTDA - ME

44m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Elemento	7		
Endereço	Rua Fernandez Palero, 189 - Cond.Serra de Maracaju - Guaianazes - São Paulo - SP		
Data	03/05/23		
Ofertante	Imob.Nova Opção (cod.FP18932C)		
Tipo Imóvel	Apartamento Residencial		
Telefone	4369-7909	Valor	R\$ 129.900,00
Contato	Viva Real		
Área útil	44,00 m²		

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIANTE

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Guaianases / Rua Cruz do Espírito Santo

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 43 m² por R\$ 140.000 COD. 214/org

Rua Cruz do Espírito Santo, 1 - Guaianases, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

43m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

COMPRA **R\$ 140.000**

Condomínio R\$ 250
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Organização Peixoto
Negócios Imobiliários Eireli

Elemento	8		
Endereço	Rua Cruz do Espírito Santo - Guaianazes - São Paulo - SP		
Data	03/05/23		
Ofertante	Organização Peixoto (cod.214/org)		
Tipo Imóvel	Apartamento Residencial		
Telefone	2746-4937	Valor	R\$ 140.000,00
Contato	Viva Real		
Área útil	43,00 m²		

Nº	ENDEREÇO	FAT. OFERTIA	ÁREA CONST	IDADE	VIDA ÚTIL	FATOR "R"	CLASSE EST. CONS	It' / Ic *	FATOR "K"	FATOR HOSS-HEIDICK (FOC)	PADRÃO CONSTR.	FAT. PADR. CONST	CUB	VALOR CONST
1	Rua Cachoeira Macaranduba - Guaiataazes - São Paulo - SP	1	48,00	15	60	20%	C	26%	0,7850	0,8280	RESIDENCIAL ECONOMICO	0,6	1.909,14	45.528,12
2	Rua Inácio Monteiro - Guaiataazes - São Paulo - SP	1	44,00	15	60	20%	C	26%	0,7850	0,8280	RESIDENCIAL ECONOMICO	0,6	1.909,14	41.732,27
3	Rua Festa Chinesa - Guaiataazes - São Paulo - SP	1	46,00	30	60	20%	C	50%	0,7850	0,8280	RESIDENCIAL ECONOMICO	0,6	1.909,14	43.529,19
4	Avenida José Igino Neves - Guaiataazes - São Paulo - SP	1	56,00	20	60	20%	C	34%	0,7850	0,8280	RESIDENCIAL ECONOMICO	0,6	1.909,14	53.113,80
5	Guaiataazes - São Paulo - SP	1	41,00	30	60	20%	C	50%	0,7850	0,8280	RESIDENCIAL ECONOMICO	0,6	1.909,14	38.886,89
6	Guaiataazes - São Paulo - SP	1	52,00	30	60	20%	C	50%	0,7850	0,8280	RESIDENCIAL ECONOMICO	0,6	1.909,14	49.319,96
7	Rua Fernandez Palero, 189 - Cond.Serra de Maracaju - Guaiataazes - São Paulo - SP	1	44,00	20	60	20%	C	34%	0,8590	0,8864	RESIDENCIAL ECONOMICO	0,6	1.909,14	44.575,71
8	Rua Cruz do Espírito Santo - Guaiataazes - São Paulo - SP	1	43,00	20	60	20%	C	34%	0,8590	0,8864	RESIDENCIAL ECONOMICO	0,6	1.909,14	43.560,35
Nº	ENDEREÇO	ÁREA ÚTIL	VALOR	OFERTANTE	TEL	CONTATO	OBS	FAT. PONDERAÇÃO	FAT AND	FAT. GARAGEM	DIST.			
1	Rua Cachoeira Macaranduba - Guaiataazes - São Paulo - SP	48,0000	137.000,00	Bello Imóveis Negócios Imobiliário (cod 899)	2518-4408	Jota	3º andar	1,00	1,00	1,00	0,00			
2	Rua Inácio Monteiro - Guaiataazes - São Paulo - SP	44,0000	150.000,00	Bello Imóveis Negócios Imobiliário (cod.1308)	2518-4408	Jota	1º andar	1,00	1,00	1,00	0,00			
3	Rua Festa Chinesa - Guaiataazes - São Paulo - SP	46,0000	155.000,00	Bello Imóveis Negócios Imobiliário (cod.557)	2518-4408	Jota	4º andar	1,00	1,00	1,00	0,00			
4	Avenida José Igino Neves - Guaiataazes - São Paulo - SP	56,0000	155.000,00	Bello Imóveis Negócios Imobiliário (cod.1329)	2518-4408	Jota	4º andar	1,00	1,00	1,00	0,00			
5	Guaiataazes - São Paulo - SP	41,0000	122.200,00	Bello Imóveis Negócios Imobiliário (cod.147)	2518-4408	Jota	1º andar	1,00	1,00	1,00	0,00			
6	Guaiataazes - São Paulo - SP	52,0000	148.310,00	New Core (cod.286482D)	95819-6257	Viva Real	2º andar	1,00	1,00	1,00	0,00			
7	Rua Fernandez Palero, 189 - Cond.Serra de Maracaju - Guaiataazes - São Paulo - SP	44,0000	129.900,00	Imob. Nova Opção (cod.FP18932C)	4369-7909	Viva Real	3º andar	1,00	1,00	1,00	0,00			
8	Rua Cruz do Espírito Santo - Guaiataazes - São Paulo - SP	43,0000	140.000,00	Organização Peixoto (cod.214,09)	2746-4937	Viva Real	1º andar	1,00	1,00	1,00	0,00			

TABELA DE COMPOSIÇÃO DE ÍNDICES DE HOMOGENEIZAÇÃO E EQUIVALÊNCIA															
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS										FATORES DE INFLUÊNCIA			ILC ÍNDICE EQUIVAL. LOCAL	
	TRAFEGA- BILIDADE	PAVIMEN- TAÇÃO	TRANSP. COLETIVO	ENERGIA ELÉTRICA	ÁGUA ENCAN.	ILUMIN. PÚBLICA	LARGURA DARUA	GUASE SARGET.	ESGOTO	REDE TELEFON.	MP TOTAL	CONFORTO	NÍVEL ECONÔM.		DENSID. OCUPAC.
AVALIANDO	20	17	5	13	11	7	1	5	4	2	95	0,80	1,10	100	83,60
ELEMENTON 1	20	17	5	13	11	7	1	5	4	2	95	0,80	1,10	100	83,60
ELEMENTON 2	20	17	5	13	11	7	1	5	4	2	95	0,80	1,10	100	83,60
ELEMENTON 3	20	17	5	13	11	7	1	5	4	2	95	0,80	1,10	100	83,60
ELEMENTON 4	20	17	5	13	11	7	1	5	4	2	95	0,80	1,10	100	83,60
ELEMENTON 5	20	17	5	13	11	7	1	5	4	2	95	0,80	1,10	100	83,60
ELEMENTON 6	20	17	5	13	11	7	1	5	4	2	95	0,80	1,10	100	83,60
ELEMENTON 7	20	17	5	13	11	7	1	5	4	2	95	0,80	1,10	100	83,60
ELEMENTON 8	20	17	5	13	11	7	1	5	4	2	95	0,80	1,10	100	83,60

DADOS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS										FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO E TRANSPORTE										FATORES		HOMOG
Nº	ÁREA ÚTIL	VALOR IMÓVEL	F. OFERTA	VU (m²)	Lc	Cc	Foc	Qfoc	Fpc	Qfpc	Caand	Fand	Cvag	Fvag	Σ	VU (m²)						
1	48,00	137.000,00	1	2.854,17	83,60	1,0000	0,8230	1,1981	0,600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1981	3.419,58						
2	44,00	150.000,00	1	3.409,09	83,60	1,0000	0,8230	1,1981	0,600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1981	4.084,43						
3	46,00	155.000,00	1	3.369,57	83,60	1,0000	0,8230	1,1981	0,600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1981	4.037,08						
4	56,00	155.000,00	1	2.767,86	83,60	1,0000	0,8230	1,1981	0,600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1981	3.316,17						
5	41,00	122.200,00	1	2.980,49	83,60	1,0000	0,8230	1,1981	0,600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1981	3.570,93						
6	52,00	148.310,00	1	2.852,12	83,60	1,0000	0,8230	1,1981	0,600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1981	3.417,12						
7	44,00	129.900,00	1	2.952,27	83,60	1,0000	0,8230	1,1191	0,600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1191	3.303,89						
8	43,00	140.000,00	1	3.255,81	83,60	1,0000	0,8864	1,1191	0,600	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1191	3.643,58						

Σ	28.792,78
Média	3.599,10
+ 30%	4.678,83
- 30%	2.768,54
Valor unitário final	3.599,10

Σ de Fatores = {1 + [(C₁-1)+(C₂-1)+(C_p-1)+(C_e-1)]}

Grau de fundamentação conforme tabela 5

Com a somatória dos pontos totalizados com base nos critérios tabela 5 da NBR 14653-2, em observação aos pontos mínimos alcançados e condições estabelecidas na tabela 4 obteve-se que:

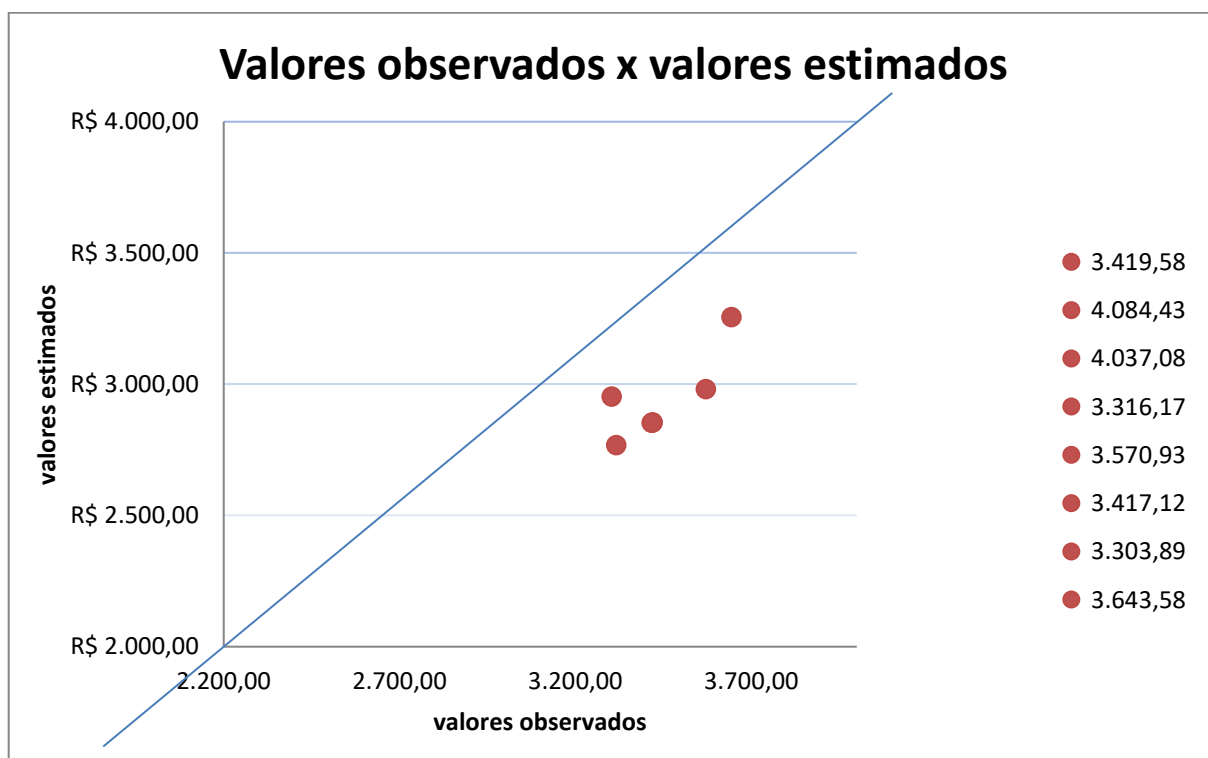
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Característica do imóvel avaliando	3	0	0
2	Quantidade mínima de dados dados de mercado efetivamente utilizados	0	2	0
3	Identificação dos dados de mercado	0	2	0
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0	2	0
Sub-total		3	6	0
Total geral		9		

Com a somatória dos pontos totalizados com base nas exigências da tabela 3 da NBR 14653-2, em observação aos pontos mínimos alcançados e condições estabelecidos na tabela 4 também da NBR 14635-2 obtivemos que:

A pesquisa atinge grau de fundamentação II

ANÁLISE DO EQUILÍBRIO ENTRE O VALOR OBSERVADO E O VALOR ESTIMADO

ELEMENTO	ÁREA	VE / m ²	p	VO / m ²
	TERRENO			
1	48,00	2.854,17	1,198	3.419,58
2	44,00	3.409,09	1,198	4.084,43
3	46,00	3.369,57	1,198	4.037,08
4	56,00	2.767,86	1,198	3.316,17
5	41,00	2.980,49	1,198	3.570,93
6	52,00	2.852,12	1,198	3.417,12
7	44,00	2.952,27	1,119	3.303,89
8	43,00	3.255,81	1,119	3.643,58



Avaliações e Perícias de Engenharia

Calculo da Precisão

Determinação da amplitude do Intervalo de confiança

Amp = (Ls - Li) / Xa, onde:

$$Ls = Xa + t_{1-\alpha/2;n-1} * n^{0,5} \quad \text{Limite superior}$$

$$Li = Xa - t_{1-\alpha/2;n-1} * n^{0,5} \quad \text{Limite inferior}$$

$$n = 8 \quad \text{Quantidade de elementos pesquisados e utilizados efetivamente}$$

$$Xa = \sum (Xi + Xi+1) / n \quad \text{Média aritimética}$$

$$Xa = Vuf = R\$ 3.599,10$$

Para garantir 80% de significância temos na Tabela t (student)

$$t_{1-\alpha/2} = 1,415 \quad \text{Tabela t (student) para } t_{90,5}$$

$$S = \sum (Xi - Xa)^2 / n-1 \quad \text{Desvio padrão}$$

Xi	Xi - Xa	(Xi - Xa) ²
3.419,58	(179,52)	32.227,43
4.084,43	485,33	235.545,21
4.037,08	437,98	191.826,48
3.316,17	(282,93)	80.049,38
3.570,93	(28,17)	793,55
3.417,12	(181,98)	33.116,72
3.303,89	(295,21)	87.148,94
3.643,58	44,48	1.978,47
		662.686,18

$$S = 116,29$$

$$Ls = R\$ 3.715,39$$

$$Li = R\$ 3.482,81$$

Portanto pode-se concluir com 80% de certeza que o valor de mercado do lote avaliado esta entre o Ls e o Li

Temos então que:

$$Amp = R\$ 0,06 \quad \text{ou seja} \quad 6\%$$

Da NBR 14653-2, temos a tabela

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	< = 30%	< = 40%	< = 50%

conforme o exposto acima em conformidade com a tabela 12, a pesquisa alcança grau de precisão III