



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Parque das Águas Empresarial



Endereço: Estrada dos Menezes, 850, loja 103 do edifício Parque das Águas Empresarial, Alcantara São Gonçalo/RJ

Solicitante: HESA 27 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Objetivo: Determinação do valor de mercado

Finalidade: Patrimonial

Metodologia de Avaliação: Comparativo Direto de Dados de Mercado e fundamentos na Norma IBAPE/SP:2011 - Avaliação de Imóveis Urbanos e estudo de Valores de Edificações em Imóveis Urbanos IBAPE:2017

Fundamentação: Grau II e Precisão: Grau III

Valor de Mercado
R\$ 481.000,00
(quatrocentos e oitenta e um mil reais)

São Paulo, 05 de Abril de 2025

Eng. José Roberto Gomes - CREA 0601238927
Avalitec Engenharia de Avaliações e Consultoria Ltda

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



Edifício: Parque das Águas Empresarial
Endereço: Estrada dos Menezes, 850
Bairro: Alcantara
Cidade: São Gonçalo/RJ
Uso: Comercial
Número de pavtos: 18
Número de pavtos-loja: 1
Número de subsolos: 0
Número de elevadores: 4
Unidades por andar: 20
Vagas por unidade: 0
Padrão construtivo: Médio
Estado de conservação: Bom
Idade aparente: 10 anos
Matricula nº 52925 - Cartório do 4º Ofício - RJ

Dados técnicos da loja 103

Áreas:

Área privativa: 86,28 m²

Área total: 183,42 m²

Infraestrutura

<input type="checkbox"/>	Piso elevado	<input checked="" type="checkbox"/>	Elevadores	<input type="checkbox"/>	Geradores	<input type="checkbox"/>	Ar condicionado individual
<input type="checkbox"/>	Wi Fi	<input checked="" type="checkbox"/>	Fachada ativa	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de internet	<input type="checkbox"/>	Ar condicionado central
<input type="checkbox"/>	Telefonia	<input type="checkbox"/>	Rede de dados	<input checked="" type="checkbox"/>	Alarme de incêndio	<input type="checkbox"/>	Brigadas de incêndio
<input checked="" type="checkbox"/>	Estacionamento	<input type="checkbox"/>	Sprinklers	<input checked="" type="checkbox"/>	Recepção	<input type="checkbox"/>	Luzes de emergência
<input checked="" type="checkbox"/>	Câmeras de segurança	<input checked="" type="checkbox"/>	Controle de acesso	<input type="checkbox"/>	Piscina	<input type="checkbox"/>	Aeródromo (heliponto)
<input type="checkbox"/>	Auditório	<input type="checkbox"/>	Academia	<input type="checkbox"/>	Café	<input type="checkbox"/>	Detector de fumaça

Características do imóvel e região

Trata-se de edifício com salas comerciais e lojas constituído de 1 Torre, com 18 pavimentos de salas comerciais, área privativa de 25,14 m² à 35,42 m²; fachada ativa com lojas, área privativa de 86,28 m² à 590,88; 4 elevadores. Encontra-se localizado em região mista, 60 m da Av. Jorn. Roberto Marinho e 800 m do Rosa Shopping. O acesso é fácil pela Av. Jorn. Roberto Marinho. Não possui novos lançamentos de edifício comercial na região.

Características construtivas

Estrutura: Concreto armado convencional
Fechamento: Alvenaria
Cobertura: Laje
Fachada: Pintura

Divisões internas e acabamentos

	Quantidade	Paredes	Teto	Piso
Sala				
Banheiro				
Varanda				



Estrada dos Menezes



Estrada dos Menezes



Fachada ativa



Fachada ativa



Fachada



Fachada



Fachada Ativa



Implantação





Para o cálculo da avaliação do imóvel, utilizaremos o **Método Comparativo de Dados do Mercado**.

Por definição da Norma IBAPE para avaliação de Imóveis Urbanos de 2011, este método analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados é efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Pesquisa de Dados

Principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.

Planejamento da pesquisa

O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Coleta de Dados

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado. Como boa prática, é correto buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis ao bem avaliando.

São considerados semelhantes elementos que:

- Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;
- Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos, etc.);

Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;
- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
- Padrão construtivo semelhante;
- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, deverão ser feitas as seguintes considerações:

- as referências de valor devem ser buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- as fontes de informação devem ser identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- no caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- os dados referentes à ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado;
- não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta;
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas



O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

Fator oferta

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). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fator Localização

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, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

Fator Ándar

Conforme estudo preconizado pelo engenheiro Luis Braia

Fator número de vagas

Conforme estudo do mercado local

Idade aparente

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 obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

Padrão construtivo

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.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente. É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.



Aplicação dos fatores

Na aplicação dos fatores, serão observados os seguintes princípios e expressões:

1) As fórmulas dos fatores devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme a fórmula abaixo:

$$Vu = VoX * \{1 + [(F1-1) + F2-1 + F3-1 + \dots + (Fn-1)]\}$$

Onde:

Vu = valor básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

Vo = valor de oferta (ou preço observado)

F1, F2, F3, Fn = fatores ou coeficientes

2) São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.

3) Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.

4) Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de "per si", indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.

5) Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.

6) Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro ou arquiteto fundamente sua eficácia, além das validações previstas.

7) Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;

b) Adota-se como intervalo de elementos homog'eneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;

c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;

d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;

e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a setar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;

f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;

g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

METODOLOGIA DE CÁLCULO



Tabela de coeficientes

Os coeficientes utilizados no cálculo foram obtidos no estudo de Valores de Edificações em Imóveis Urbanos do IBAPE, de 2017:

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pz			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
				Mínimo	Médio	Máximo			
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%	
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%	
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%	
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%	
			1.2.3- Padrão Económico	0,919	1,070	1,221	70	20%	
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%	
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%	
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%	
			1.2.7- Padrão Fino	3,311	3,865	4,399	60	20%	
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%	
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Económico	0,600	0,810	1,020	60	20%	
			1.3.2- Padrão Simples	1,032	1,266	1,500	60	20%	
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	Com elevador	2,172	2,406	2,640	60	20%
			1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%	
1.3.6- Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%				
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Económico	0,600	0,780	0,960	70	20%	
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples	Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%
			2.1.3- Padrão Médio	Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%
	2.1.4- Padrão Superior	Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%		
	2.1.5- Padrão Fino	2,528	3,066	3,600	50	20%			
	2.1.6- Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%			
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Económico	0,518	0,609	0,700	60	20%	
			2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%	
			2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%	
2.2.4- Padrão Superior			1,872	-	-	80	20%		
3.1.1- Padrão Simples			0,071	0,142	0,213	20	10%		
3.1.2- Padrão Médio			0,229	0,293	0,357	20	10%		
3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%				

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cujo data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Fatores para o número de vagas:

0	=	0,85
1	=	1,00
2	=	1,05
3	=	1,10
4	=	1,05
5	=	1,10

Fatores para o andar da unidade:

1	=	101,00
2	=	102,00
3	=	103,00
4	=	104,00
5	=	104,50
6	=	105,00
7	=	105,50
8	=	106,00
9	=	106,25
10	=	106,50
11	=	106,75
12	=	107,00
13	=	107,25
14	=	107,50
15	=	107,75
16	=	108,00
17	=	108,25
18	=	108,50
19	=	108,75
20	=	109,00

ELEMENTOS PESQUISADOS



Amostra nº. 1						Data	05/04/25		
Endereço	R. Dr. Alfredo Backer, 801								
Bairro	Alcantara			Cidade	São Gonçalo		UF:	RJ	
Imóvel	Loja	Andar	Baixo	Padrão de Construção		Médio			
Área Privativa (m²)	36,00		Idade aparente (anos)	15	Vida útil	60			
Nº de Salas	0		Estado de conservação		Bom				
Nº de Banheiros	3		Nº de Vagas		0				
Valor total (R\$)	450.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 12.500,00				
Fonte / Telefone:	LIBERTY NITERÓI f(21) 99162-2294					Evento	Oferta		
OBS:	Loja								



Amostra nº. 2						Data	05/04/25		
Endereço	Avenida Presidente Kennedy, 735 - Icon Business & Mall								
Bairro	Estrela do Norte			Cidade	São Gonçalo		UF:	RJ	
Imóvel	Loja	Andar	Baixo	Padrão de Construção		Médio			
Área Privativa (m²)	60,00		Idade aparente (anos)	10	Vida útil	60			
Nº de Salas	0		Estado de conservação		Bom				
Nº de Banheiros	1		Nº de Vagas		0				
Valor total (R\$)	499.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 8.316,67				
Fonte / Telefone:	UNIÃO IMÓVEIS NITERÓI f (21) 97009-1083					Evento	Oferta		
OBS:	Loja								



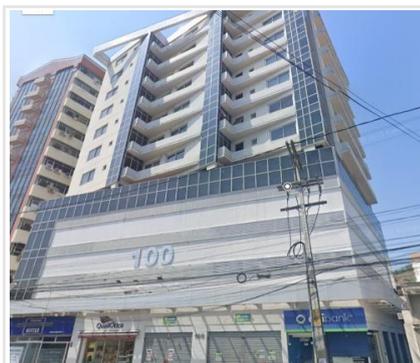
Amostra nº. 3						Data	05/04/25		
Endereço	R. Carlos Gianelli, 211 - Shopping Corcovado								
Bairro	Boaçu			Cidade	São Gonçalo		UF:	RJ	
Imóvel	Loja	Andar	Baixo	Padrão de Construção		Médio			
Área Privativa (m²)	40,00		Idade aparente (anos)	20	Vida útil	60			
Nº de Salas	0		Estado de conservação		Bom				
Nº de Banheiros	1		Nº de Vagas		0				
Valor total (R\$)	250.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 6.250,00				
Fonte / Telefone:	Siciliano Imóveis f(21) 98555-9544					Evento	Oferta		
OBS:	Loja								



Amostra nº. 4						Data	05/04/25		
Endereço	Avenida Presidente Kennedy, 735 - Icon Business & Mall								
Bairro	Estrela do Norte			Cidade	São Gonçalo		UF:	RJ	
Imóvel	Loja	Andar	Baixo	Padrão de Construção		Médio			
Área Privativa (m²)	49,00		Idade aparente (anos)	10	Vida útil	60			
Nº de Salas	0		Estado de conservação		Bom				
Nº de Banheiros	1		Nº de Vagas		1				
Valor total (R\$)	550.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 11.224,49				
Fonte / Telefone:	SPIN Jardim Icaraí f (21) 2703-1000					Evento	Oferta		
OBS:	Loja								



ELEMENTOS PESQUISADOS

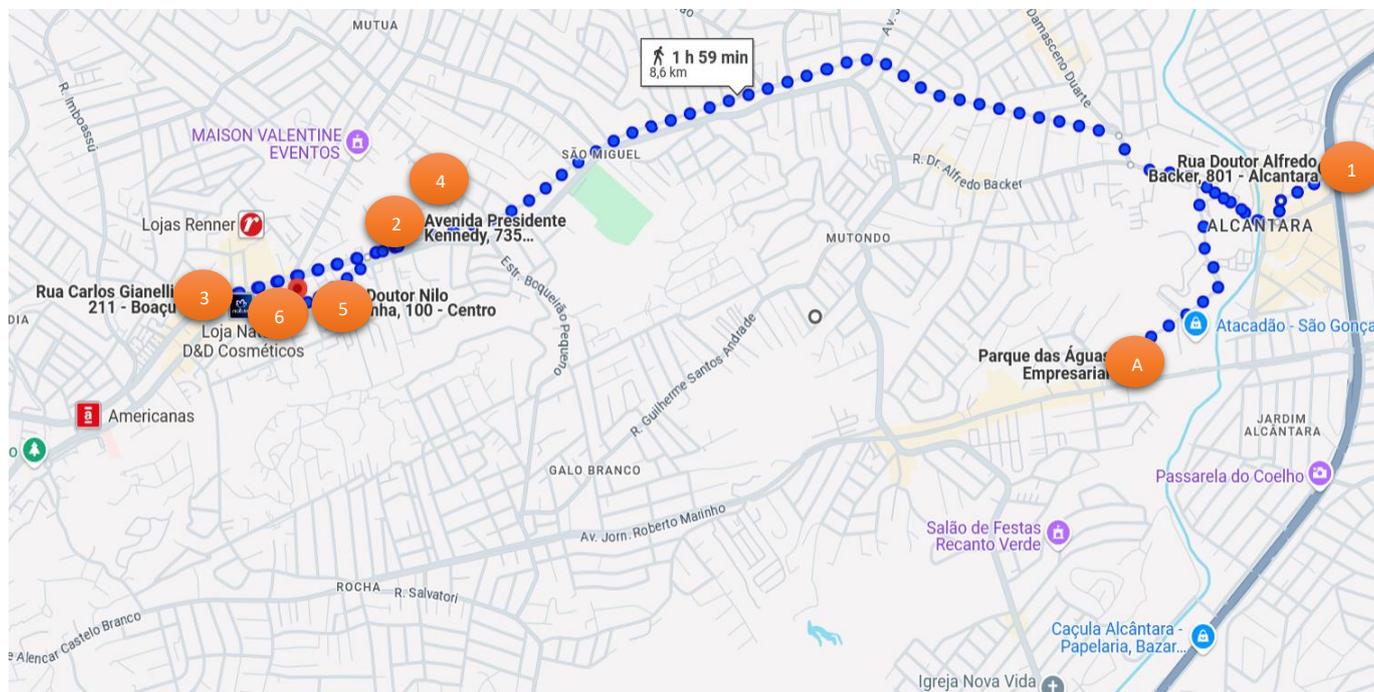


Amostra nº. 5				Data		05/04/25		
Endereço		R. Dr. Nilo Peçanha, 100						
Bairro		Centro		Cidade		São Gonçalo		
UF:		RJ						
Imóvel		Loja		Andar		Baixo		
Padrão de Construção		Médio						
Área Privativa (m²)		49,00		Idade aparente (anos)		2		
Vida útil		60						
Nº de Salas		0		Estado de conservação		Bom		
Nº de Banheiros		1		Nº de Vagas		0		
Valor total (R\$)		750.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 15.306,12		
Fonte / Telefone:		PC CONSULTORIA IMOBILIÁRIA f(21) 99519-6598				Evento		Oferta
OBS:		Loja						



Amostra nº. 6				Data		05/04/25		
Endereço		R. Dr. Nilo Peçanha, 56 - Rodo Shopping						
Bairro		Centro		Cidade		São Gonçalo		
UF:		RJ						
Imóvel		Loja		Andar		Baixo		
Padrão de Construção		Médio						
Área Privativa (m²)		60,00		Idade aparente (anos)		15		
Vida útil		60						
Nº de Salas		0		Estado de conservação		Bom		
Nº de Banheiros		1		Nº de Vagas		0		
Valor total (R\$)		550.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 9.166,67		
Fonte / Telefone:		Magnaldo Ribeiro da Silva f(21) 99722-6535				Evento		Oferta
OBS:		Loja						

Localização dos Comparativos



Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-003

E-mail: avaliaco@empiriacobranca.com.br



Relatório de dados do imóvel

Data Base
05/04/2025

5 - Homogeneização da Pesquisa - Cálculo do Valor unitário básico de mercado

Dados do avaliando

Área edificada 86,280 m²
 Índice Local: 100 Paradigma
 Padrão construtivo: 1,632 Médio
 Idade estimada 10 anos
 Estado Conservação b 0,923
 Andar da Unidade 1 101,00
 Nº de vagas 0 0,90

Amostra	Valor unitário	F fonte	F.local	F. padrão	F. Obsol	F.Vaga	F.Andar	Valor Homogeneizado	Valor Saneado
1	12.500,00	0,90	0,74	0,80	1,05	1,00	0,99	6.439,84	6.439,84
2	8.316,67	0,90	0,83	0,80	1,00	1,00	0,99	4.630,96	4.630,96
3	6.250,00	0,90	1,00	0,88	1,11	1,00	0,99	5.493,85	5.493,85
4	11.224,49	0,90	0,83	0,80	1,00	0,90	0,99	5.239,92	5.239,92
5	15.306,12	0,90	0,74	0,80	0,93	1,00	0,99	6.258,63	6.258,63
6	9.166,67	0,90	0,74	0,88	1,05	1,00	0,99	5.399,85	5.399,85

Fator Fonte	0,90	Média aritmética	5.577,18	5.577,18
		Limite Inferior	3.904,02	
		Limite Superior	7.250,33	

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada valor de mercado.....Vub = R\$/m²

5.577,18

VALOR DE MERCADO

Valor de Mercado: *valor unitário de pesquisa x área privativa =* **R\$481.000,00**

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Levando em consideração a tipologia do imóvel, a localização, bem como consulta as principais imobiliárias atuantes na região, o prazo para comercialização num curto prazo ocorre com uma redução estimada em: **30,00%**

Valor de Liquidação forçada da Unidade 510: *valor da unidade - 30% de desconto =* **R\$337.000,00**

data base: **abr/25**



MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados do imóvel avaliado

Área edificada (m ²):	86,28	m ²
Índice local:	100	Paradigma
Padrão construtivo:	1,632	Médio
Idade estimada:	10	anos
Estado de conservação:	b	0,9632
Andar da unidade:	1	106,75
Número de vagas:	0	1,05

Dados dos imóveis coletados

Amostra	Valor unitário	Ff	F. Local	F. Padrão	F. Obsol.	F. Vaga	F. Andar	Valor Homog.	Valor Saneado
1	R\$ 12.500,00	0,90	0,741	0,795	1,051	1,000	0,985	R\$ 6.439,84	R\$ 6.439,84
2	R\$ 8.316,67	0,90	0,833	0,800	1,000	1,000	0,985	R\$ 4.630,96	R\$ 4.630,96
3	R\$ 6.250,00	0,90	1,000	0,877	1,114	1,000	0,985	R\$ 5.493,85	R\$ 5.493,85
4	R\$ 11.224,49	0,90	0,833	0,800	1,000	0,900	0,985	R\$ 5.239,92	R\$ 5.239,92
5	R\$ 15.306,12	0,90	0,741	0,795	0,933	1,000	0,985	R\$ 6.258,63	R\$ 6.258,63
6	R\$ 9.166,67	0,90	0,741	0,877	1,051	1,000	0,985	R\$ 5.399,85	R\$ 6.489,78

Número de amostras: **6** Média aritmética R\$ 5.577,18 Valor Saneado R\$ 5.758,83

Intervalo de confiança: R\$ **351,44** Limite inferior R\$ 3.904,02

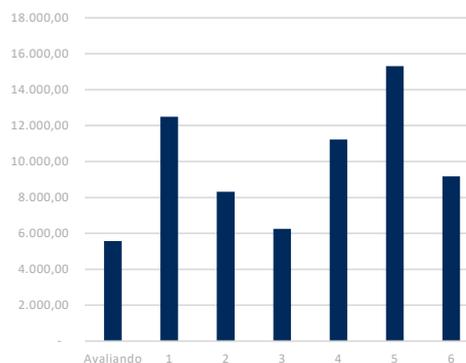
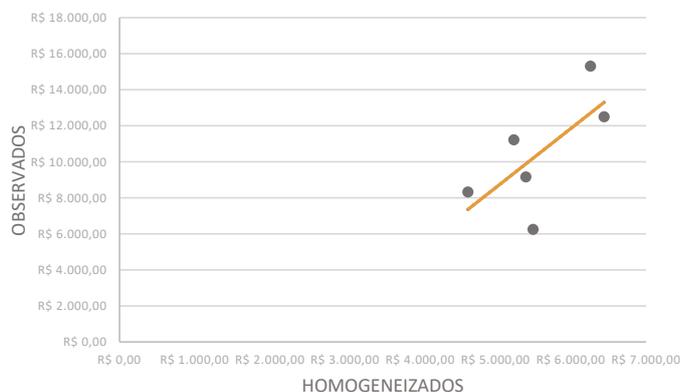
Limite superior R\$ 7.250,33

Desvio padrão obs. R\$ 3.231,77

Desvio padrão homog. R\$ 671,72

Valor unitário básico R\$ 6.170,47

GRÁFICOS DE DISPERSÃO DAS AMOSTRAS



CONCLUSÃO

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada e o valor unitário. O valor de mercado da unidade será o valor unitário básico multiplicado pela área edificada.

Valor de Mercado: R\$ 481.000,00

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

Fundamentação Grau II

Precisão Grau III

Empírica Gestão de Cobranças e Garantias

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, Pinheiros, São Paulo - SP - Brasil - 05407-003

E-mail: avaliacoes@empiricacobranca.com.br

