



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Tipo de Imóvel:

Lotes Urbanos em Condomínio

Local do Imóvel:

Loteamento Portal das Colinas

Lotes 24, 31, 34 Quadra "A"

Lotes 16, 18, 20, 48, 54, 55 Quadra "B"

Lote 10 Quadra "E"

CRI da Comarca de Mairiporã - SP

Lat.: -23°17'03"S Long.: -46°32'07"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653-2

Número do Laudo:

UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA (V_v):

O valor de mercado sugerido para os imóveis situados na Estrada do Rio Acima, s.nº, Loteamento Portal das Colinas, município de Mairiporã, Estado de São Paulo, referentes aos lotes urbanos objetos das seguintes Matrículas Imobiliárias: nº 28.312 correspondente ao Lote 24 da Quadra "A", com área de terreno de 1.462,50 m²; nº 28.313 correspondente ao Lote 31 da Quadra "A", com área de terreno de 1.312,50 m²; nº 28.314 correspondente ao Lote 34 da Quadra "A", com área de terreno de 1.620,00 m²; nº 28.315 correspondente ao Lote 16 da Quadra "B", com área de terreno de 1.500,00 m²; nº 28.316 correspondente ao Lote 18 da Quadra "B", com área de terreno de 1.220,00 m²; nº 28.317 correspondente ao Lote 20 da Quadra "B", com área de terreno de 1.190,00 m²; nº 28.318 correspondente ao Lote 48 da Quadra "B", com área de terreno de 1.680,00 m²; nº 28.319 correspondente ao Lote 54 da Quadra "B", com área de terreno de 1.460,00 m²; nº 28.320 correspondente ao Lote 55 da Quadra "B", com área de terreno de 1.800,00 m² e nº 28.321 correspondente ao Lote 10 da Quadra "E", com área de terreno de 2.040,00 m²; todas do 1º CRI da Comarca da Mairiporã, é de:

Lote 24 Quadra "A" = R\$ 87.750,00
Lote 31 Quadra "A" = R\$ 78.750,00
Lote 34 Quadra "A" = R\$ 97.200,00
Lote 16 Quadra "B" = R\$ 84.000,00
Lote 18 Quadra "B" = R\$ 68.320,00
Lote 20 Quadra "B" = R\$ 66.640,00
Lote 48 Quadra "B" = R\$ 105.840,00
Lote 54 Quadra "B" = R\$ 81.760,00
Lote 55 Quadra "B" = R\$ 100.800,00
Lote 10 Quadra "E" = R\$ 122.400,00
<u>Obs.: Valores referentes ao mês de julho de 2019.</u>

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em imóveis situados no próprio loteamento Portal das Colinas, onde foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrados giravam entre R\$ 62,00 e R\$ 88,00. Aplicando-se fatores de oferta, aplicado à elasticidade das negociações e topografia (considerando as características de cada lote avaliado e das ofertas comparativas) chegou-se ao valor médio de metro quadrado de R\$ 56,00 (lotes em declive acentuado), R\$ 60,00 (lotes em aclave acentuado) e R\$ 63,00 (lotes em declive médio).

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, valor de venda dos imóveis situados na Estrada do Rio Acima, s.nº, Loteamento Portal das Colinas, município de Mairiporã, Estado de São Paulo, referentes aos lotes urbanos objetos das seguintes Matrículas Imobiliárias: nº 28.312 correspondente ao Lote 24 da Quadra "A", com área de terreno de 1.462,50 m²; nº 28.313 correspondente ao Lote 31 da Quadra "A", com área de terreno de 1.312,50 m²; nº 28.314 correspondente ao Lote 34 da Quadra "A", com área de terreno de 1.620,00 m²; nº 28.315 correspondente ao Lote 16 da Quadra "B", com área de terreno de 1.500,00 m²; nº 28.316 correspondente ao Lote 18 da Quadra "B", com área de terreno de 1.220,00 m²; nº 28.317 correspondente ao Lote 20 da Quadra "B", com área de terreno de 1.190,00 m²; nº 28.318 correspondente ao Lote 48 da Quadra "B", com área de terreno de 1.680,00 m²; nº 28.319 correspondente ao Lote 54 da Quadra "B", com área de terreno de 1.460,00 m²; nº 28.320 correspondente ao Lote 55 da Quadra "B", com área de terreno de 1.800,00 m² e nº 28.321 correspondente ao Lote 10 da Quadra "E", com área de terreno de 2.040,00 m²; todas do 1º CRI da Comarca da Mairiporã.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram aquelas fornecidas nos autos do processo, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as informações fornecidas e visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se na Zona Urbana do município de Mairiporã, no empreendimento denominado "Loteamento Portal das Colinas", cujo acesso se dá pela Estrada do Rio Acima, através do Km 65 da Rodovia Fernão Dias próximo ao perímetro urbano de Mairiporã. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o acesso principal ao "Loteamento Portal das Colinas" localiza-se a $-23^{\circ}17'03''S$ e $-46^{\circ}32'07''O$.

2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, os imóveis avaliados tratam-se de um terreno sem construções ou benfeitorias situado em loteamento de perfil estritamente residencial. No momento de nossa vistoria, os imóveis avaliados encontravam-se desocupados e sem atividade específica.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, os imóveis avaliados apresentam os seguintes dados documentais de referência:

ENDEREÇO	MATRÍCULA	CRI	Nº IPTU	QUADRA	LOTE	ÁREA M ²
RUA MARIA FERNANDA	28.312	1º - MAIRIPORÃ	5280124	A	24	1.462,50
RUA ANA MARIA	28.313	1º - MAIRIPORÃ	5280131	A	31	1.312,50
RUA ANTONIO ALEXANDRE	28.314	1º - MAIRIPORÃ	5280134	A	34	1.620,00
RUA ANA MARIA	28.315	1º - MAIRIPORÃ	5280216	B	16	1.500,00
RUA ANA MARIA	28.316	1º - MAIRIPORÃ	5280218	B	18	1.220,00
RUA ANA MARIA	28.317	1º - MAIRIPORÃ	5280220	B	20	1.190,00
RUA MARIA FERNANDA	28.318	1º - MAIRIPORÃ	5280248	B	48	1.680,00
RUA MARIA FERNANDA	28.319	1º - MAIRIPORÃ	5280254	B	54	1.460,00
RUA MARIA FERNANDA	28.320	1º - MAIRIPORÃ	5280255	B	55	1.800,00
RUA ANA MARIA	28.321	1º - MAIRIPORÃ	5280510	E	10	2.040,00

Cumpramos ressaltar que os lotes avaliados não estão devidamente individualizados por divisas físicas, sendo válidas as descrições tabulares que, analisadas "in loco", foram identificadas por aproximação. Necessário demarcar com exatidão as divisas tabulares para individualização de cada lote.

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, as áreas dos lotes a serem avaliados são os seguintes:

Matrícula Imobiliária nº 28.312, correspondente ao Lote 24 da Quadra "A", com área de terreno de 1.462,50 m²;

Matrícula Imobiliária nº 28.313 correspondente ao Lote 31 da Quadra "A", com área de terreno de 1.312,50 m²;

Matrícula Imobiliária nº 28.314 correspondente ao Lote 34 da Quadra "A", com área de terreno de 1.620,00 m²;

Matrícula Imobiliária nº 28.315 correspondente ao Lote 16 da Quadra "B", com área de terreno de 1.500,00 m²;

Matrícula Imobiliária nº 28.316 correspondente ao Lote 18 da Quadra "B", com área de terreno de 1.220,00 m²;

Matrícula Imobiliária nº 28.317 correspondente ao Lote 20 da Quadra "B", com área de terreno de 1.190,00 m²;

Matrícula Imobiliária nº 28.318 correspondente ao Lote 48 da Quadra "B", com área de terreno de 1.680,00 m²;

Matrícula Imobiliária nº 28.319 correspondente ao Lote 54 da Quadra "B", com área de terreno de 1.460,00 m²;

Matrícula Imobiliária nº 28.320 correspondente ao Lote 55 da Quadra "B", com área de terreno de 1.800,00 m² e;

Matrícula Imobiliária nº 28.321 correspondente ao Lote 10 da Quadra "E", com área de terreno de 2.040,00 m².

2.4.2. Topografia:

Os lotes avaliados possuem topografia em aclave e declive, conforme tabela a seguir:

ENDEREÇO	QUADRA	LOTE	ÁREA M²	TOPOGRAFIA
RUA MARIA FERNANDA	A	24	1.462,50	ACLIVE ACENTUADO
RUA ANA MARIA	A	31	1.312,50	ACLIVE ACENTUADO
RUA ANTONIO ALEXANDRE	A	34	1.620,00	ACLIVE ACENTUADO
RUA ANA MARIA	B	16	1.500,00	DECLIVE ACENTUADO
RUA ANA MARIA	B	18	1.220,00	DECLIVE ACENTUADO
RUA ANA MARIA	B	20	1.190,00	DECLIVE ACENTUADO
RUA MARIA FERNANDA	B	48	1.680,00	DECLIVE MÉDIO
RUA MARIA FERNANDA	B	54	1.460,00	DECLIVE ACENTUADO
RUA MARIA FERNANDA	B	55	1.800,00	DECLIVE ACENTUADO
RUA ANA MARIA	E	10	2.040,00	ACLIVE ACENTUADO



2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui característica de loteamentos com finalidade estritamente residencial e veraneio. No loteamento em si verificamos que as ruas internas não são pavimentadas, possuindo rede de distribuição de energia elétrica, inexistindo rede de água e esgotos. A região é servida por transporte coletivo no eixo da Estrada do Rio Acima.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação e aproveitamento dos lotes:

De acordo com a Lei Municipal Complementar nº 297 de 06 de novembro de 2006 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Mairiporã), os lotes avaliados são integrantes da chamada **Zona de Uso Residencial (ZUR)**, que são porções do território municipal, fora da área de proteção de mananciais, ocupadas por loteamentos residenciais já consolidados, cuja consolidação resta caracterizada pela existência de inscrição cadastral da edificação perante o Município.

2.5. Benfeitorias e Construções:

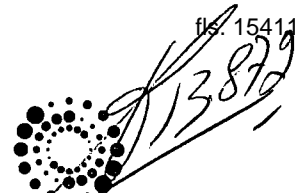
De acordo com vistoria "in loco" e informações dos documentos fornecidos pelo contratante, os lotes avaliados não possuem benfeitorias ou construções que agreguem valor aos mesmos.

2.6. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, trata-se de lotes urbanos situados em condomínio exclusivamente residencial. As possíveis alternativas de uso do imóvel a curto e médio prazo indicam o aproveitamento para os fins já existentes (residencial).

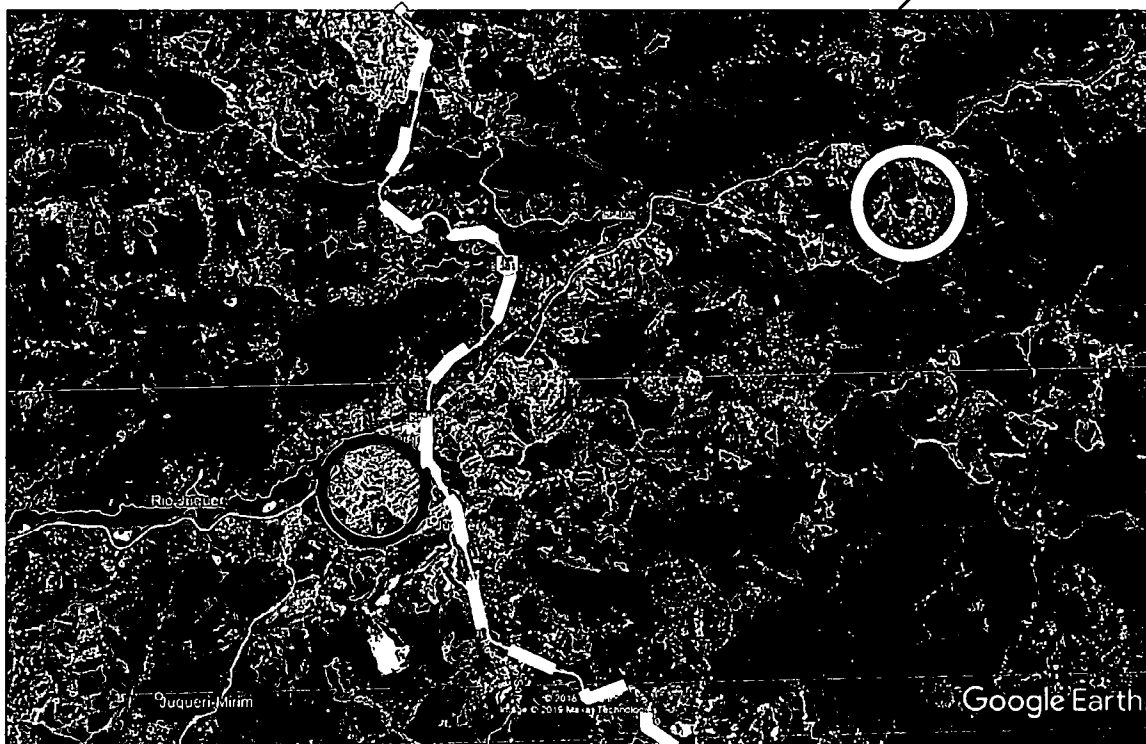
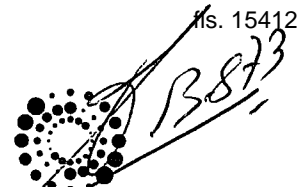
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas dos imóveis objeto desta avaliação, foram vistoriados os imóveis objeto das Matrículas Imobiliárias retro citadas em **26/07/2019**. Neste levantamento demos ênfase às características físicas dos lotes avaliados, culminando no seguinte relatório fotográfico:



Fotografia 01 – Localização aproximada dos lotes avaliados (em vermelho), conforme segue:

1. Matrícula Imobiliária nº 28.312 correspondente ao Lote 24 da Quadra "A"
2. Matrícula Imobiliária nº 28.313 correspondente ao Lote 31 da Quadra "A"
3. Matrícula Imobiliária nº 28.314 correspondente ao Lote 34 da Quadra "A"
4. Matrícula Imobiliária nº 28.315 correspondente ao Lote 16 da Quadra "B"
5. Matrícula Imobiliária nº 28.316 correspondente ao Lote 18 da Quadra "B"
6. Matrícula Imobiliária nº 28.317 correspondente ao Lote 20 da Quadra "B"
7. Matrícula Imobiliária nº 28.318 correspondente ao Lote 48 da Quadra "B"
8. Matrícula Imobiliária nº 28.319 correspondente ao Lote 54 da Quadra "B"
9. Matrícula Imobiliária nº 28.320 correspondente ao Lote 55 da Quadra "B"
10. Matrícula Imobiliária nº 28.321 correspondente ao Lote 10 da Quadra "E"



Fotografia 02 – Aspecto da localização do loteamento Portal das Colinas (em AMARELO), e suas distâncias em relação ao perímetro urbano do município de Mairiporã (EM VERMELHO) e Rodovia Fernão Dias (tracejado em ALARANJADO).



Fotografia 03 – Aspecto do acesso ao loteamento Portal das Colinas junto à Estrada do Rio Acima.



Fotografia 04 – Outro aspecto do acesso ao loteamento Portal das Colinas junto à Estrada do Rio Acima.



Fotografia 05 – Aspecto do arruamento interno do loteamento Portal das Colinas.



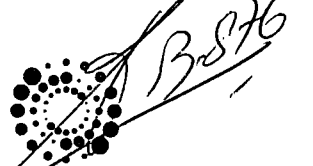
38975



Fotografia 06 – Aspecto da frente do Lote 55 da Quadra “B”, correspondente à Matrícula Imobiliária nº 28.320.



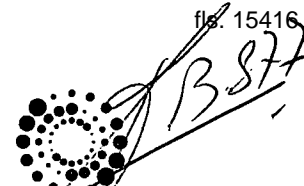
Fotografia 07 – Aspecto da frente do Lote 54 da Quadra “B”, correspondente à Matrícula Imobiliária nº 28.319.



Fotografia 08 – Aspecto da frente do Lote 48 da Quadra “B”, correspondente à Matrícula Imobiliária nº 28.317.



Fotografia 09 – Aspecto da frente do Lote 24 da Quadra “A”, correspondente à Matrícula Imobiliária nº 28.312.



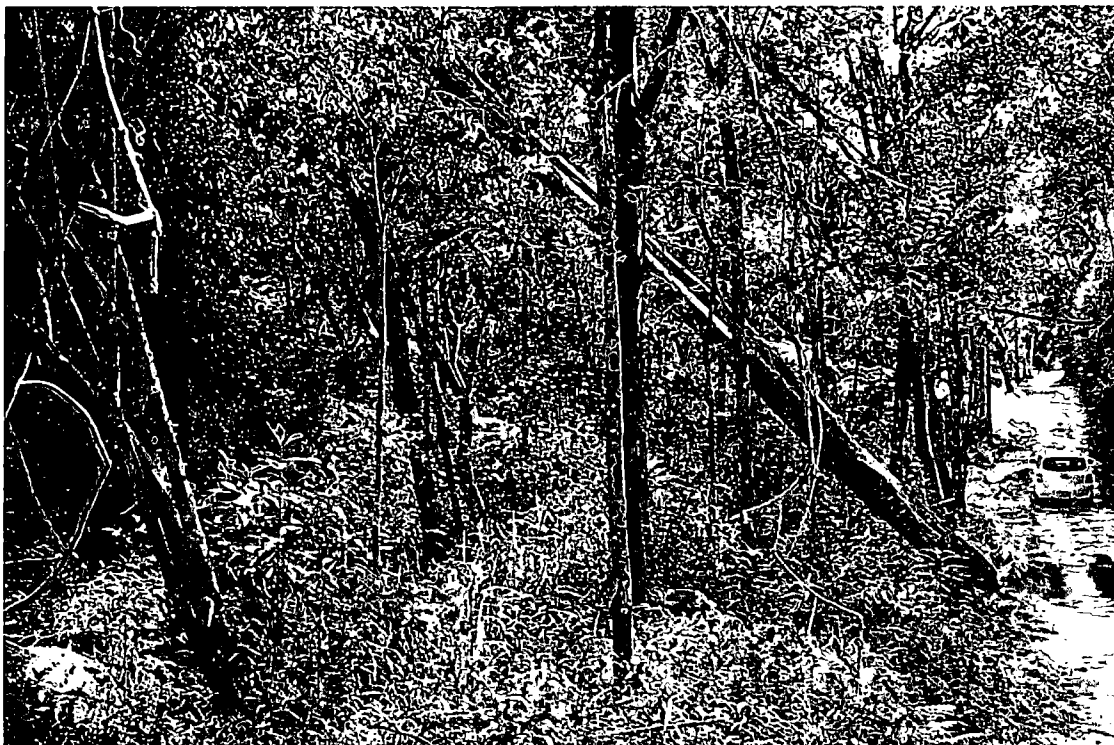
Fotografia 10 – Aspecto das frentes dos Lotes 31 e 34 da Quadra “A”, correspondente às Matrículas Imobiliárias nº 28.313 e 28.314, respectivamente.



Fotografia 11 – Aspecto da frente do Lote 10 da Quadra “E”, correspondente à Matrícula Imobiliária nº 28.321.



Fotografia 12 – Aspecto das frentes dos Lotes 16 e 18 da Quadra “B”, correspondente às Matrículas Imobiliárias nº 28.315 e 28.316, respectivamente.



Fotografia 13 – Aspecto da frente do Lote 20 da Quadra “B”, correspondente à Matrícula Imobiliária nº 28.317.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Valor do Terreno Nu (V_{TN}):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região do loteamento Portal das Colinas, onde se nota a existência de lotes urbanos de diferentes dimensões, localizações e topografia. Alguns aspectos de homogeneização foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "OFERTA", com fator de 0,90.
- b) FATOR TOPOGRAFIA: Consideramos as características dos lotes avaliados e das ofertas comparativas, através dos seguintes fatores:

Fator de Topografia		
Paradigma = Terreno Plano = Fator = 1,00		
a) Declive	Até 5%	0,95
	Entre 5% até 10%	0,85
	Acima de 10%	0,75
b) Aclive	Súave	0,95
	Acentuado	0,80
c) Abaixo do Nível	até 1,00 m	1,00
	de 1,00 m a 2,50 m	0,90
	de 2,50 m a 4,00 m	0,80
d) Acima do Nível	até 2,00 m	1,00
	de 2,00 m a 4,00 m	0,90

Foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de terrenos que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



VALIENGE CONSULTORIA

Elementos Comparativos de Terrenos



ELEMENTO COMPARATIVO 01



OPORTUNIDADE



Endereço / Localização:

Terreno – Portal das Colinas

Área M²

1.250,00 m²

Valor:

R\$ 100.000,00

Fonte de Informação:

Oportunidade Imóveis

Tel. (11) 4419-6175

Link da Oferta:

<https://www.oportunidadeimoveissp.com/imovel/terreno-de-1250-m-portal-das-colinas-mairipora-a-venda-por-100000/TE0123-OPOU>

Fatores:

Oferta: 0,90

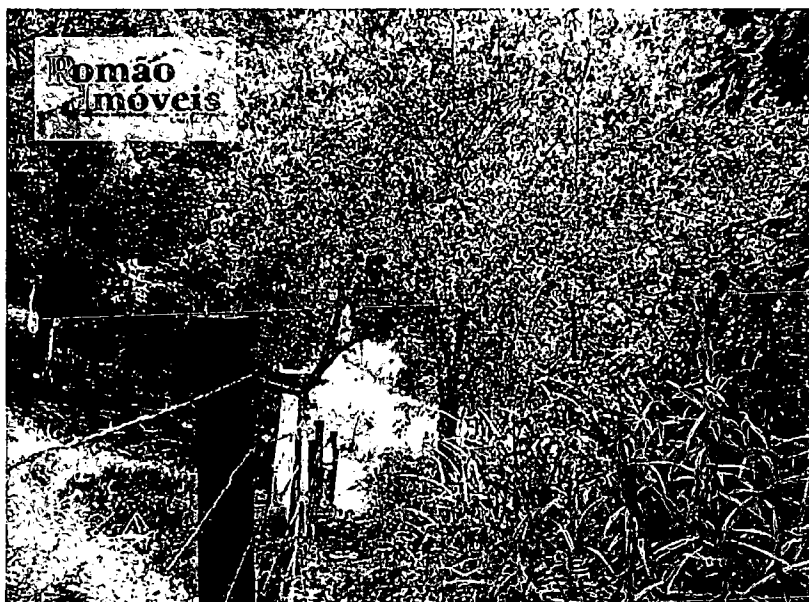
Topografia: 1,00

ELEMENTO COMPARATIVO 02**Endereço / Localização:****Terreno – Portal das Colinas****Área M²****1.250,00 m²****Valor:****R\$ 90.000,00****Fonte de Informação:****Romão Imóveis****Tel. (11) 4604-2208****Link da Oferta:**

<https://www.romaoimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-1250-m-por-90000-portal-das-colinas-mairipora-sp/TE0413-FETW>

Fatores:**Oferta: 0,90****Topografia: 0,85**

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Terreno – Portal das Colinas

Área M²

1.419,00 m²

Valor:

R\$ 88.000,00

Fonte de Informação:

Romão Imóveis

Tel. (11) 4604-2208

Link da Oferta:

<https://www.romaoimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-1419-m-por-88000-portal-das-colinas-mairipora-sp/TE0153-FETW>

Fatores:

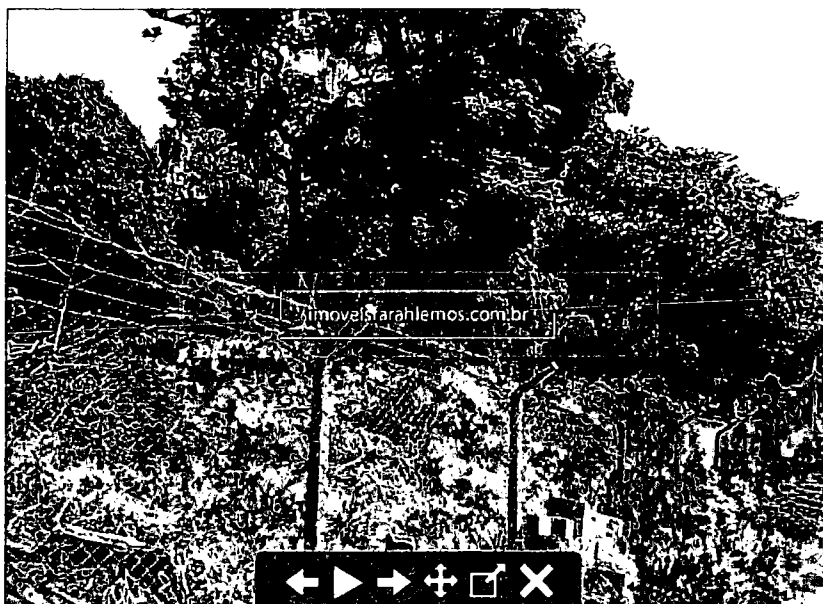
Oferta: 0,90

Topografia: 0,85

ELEMENTO COMPARATIVO 04**Endereço / Localização:****Terreno – Portal das Colinas****Área M²****1.425,00 m²****Valor:****R\$ 100.000,00****Fonte de Informação:****Oportunidade Imóveis****Tel. (11) 4419-6175****Link da Oferta:**

<https://www.oportunidadeimoveissp.com/imovel/terreno-com-1425m-excelente-topografia-liberado-para-construir-portal-das-colinas-mairipora/TE0125-OPOU>

Fatores:**Oferta: 0,90****Topografia: 0,75**

ELEMENTO COMPARATIVO 05**Endereço / Localização:****Terreno – Portal das Colinas****Área M²****1.250,00 m²****Valor:****R\$ 87.000,00****Fonte de Informação:****Imóveis Farah Lemos****Tel. (11) 4604-3061****Link da Oferta:**

<http://www.imoveisfarahlemos.com.br/imoveis.php?titulo=terreno-0-quartos-portal-das-colinas-mairipora-venda-0m2&imovel=1210>

Fatores:**Oferta: 0,90****Topografia: 0,85**

**ELEMENTO COMPARATIVO 06****Endereço / Localização:****Terreno – Portal das Colinas****Área M²****1.358,00 m²****Valor:****R\$ 120.000,00****Fonte de Informação:****Correta & Ideal Imóveis****Tel. (11) 4604-8624****Link da Oferta:**

<http://www.corretaeidealimoveis.com.br/imoveis.php?titulo=terreno-0-quartos-portal-das-colinas-mairipora-venda-0m2&imovel=96>

Fatores:**Oferta: 0,90****Topografia: 1,00**



Relatórios de Avaliação (software Avalurb 5.1)



Matrícula Imobiliária nº 28.312
Lote 24 da Quadra "A"

Valieng Consultoria Ltda

1/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.312

Tipo: Laudo completo

Solicitante: 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA MARIA FERNANDA, LOTE 24 QUADRA A

Nº:

Complemento:

Bairro: PORTAL DAS COLINAS

Cidade: MAIRIPORÃ

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,80	57,60
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,94	60,91
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,94	52,47
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,07	67,58
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,94	58,88
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,80	63,62

F1: Oferta

F2: Topografia

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	52,47
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	67,58
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	361,06
Amplitude total (R\$/m2):	15,11
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	3,78
Média aritmética (R\$/m2):	60,18
Mediana (R\$/m2):	59,90
Desvio médio (R\$/m2):	3,861201
Desvio padrão (R\$/m2):	5,196074
Variância (R\$/m2) ^ 2:	26,999187

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + \dots + |V(n) - M|) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4841

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4246

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 8,63

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 57,05$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 60,18$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 63,31$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 5,20$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 5,20$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2)} = 51,15$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 60,18$$

$$\text{LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2)} = 69,20$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 1.462,50$$

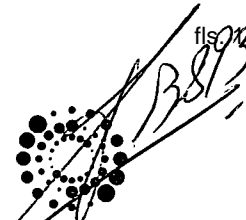
$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 60,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 87.750,00$$

oitenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 87.750,00 (oitenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais)



VALIENGE CONSULTORIA

Matrícula Imobiliária nº 28.313
Lote 31 da Quadra "A"

Valienge Consultoria Ltda


Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.313 Tipo: Laudo completo Solicitante: 3ª VC da Comarca de SJRP
 Lograd.: RUA MARIA FERNANDA, LOTE 31 QUADRA A Nº: Complemento:
 Bairro: PORTAL DAS COLINAS Cidade: MAIRIPORÃ Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,80	57,60
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,94	60,91
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,94	52,47
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,07	67,58
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,94	58,88
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,80	63,62

 **F1: Oferta**

F2: Topografia

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	52,47
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	67,58
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	361,06
Amplitude total (R\$/m2):	15,11
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	3,78
Média aritmética (R\$/m2):	60,18
Mediana (R\$/m2):	59,90
Desvio médio (R\$/m2):	3,861201
Desvio padrão (R\$/m2):	5,196074
Variância (R\$/m2) ^ 2:	26,999187

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + \dots + |V(n) - M|) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4841

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4246

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 8,63

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 57,05$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 60,18$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 63,31$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 5,20$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 5,20$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2)} = 51,15$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 60,18$$

$$\text{LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2)} = 69,20$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 1.312,50$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 60,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 78.750,00$$

setenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 78.850,00 (setenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais)

Matrícula Imobiliária nº 28.314
Lote 34 da Quadra "A"

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.314

Tipo: Laudo completo

Solicitante: 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA ANTONIO ALEXANDRE, LOTE 34 QUADRA A

Nº: Complemento:

Bairro: PORTAL DAS COLINAS

Cidade: MAIRIPORÃ

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,80	57,60
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,94	60,91
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,94	52,47
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,07	67,58
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,94	58,88
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,80	63,62

F1: Oferta

F2: Topografia

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	52,47
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	67,58
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	361,06
Amplitude total (R\$/m2):	15,11
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	3,78
Média aritmética (R\$/m2):	60,18
Mediana (R\$/m2):	59,90
Desvio médio (R\$/m2):	3,861201
Desvio padrão (R\$/m2):	5,196074
Variância (R\$/m2) ^ 2:	26,999187

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4841

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4246

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 8,63

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 57,05$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 60,18$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 63,31$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 5,20$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 5,20$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2)} = 51,15$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 60,18$$

$$\text{LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2)} = 69,20$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 1.620,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 60,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 97.200,00$$

noventa e sete mil, duzentos reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 97.200,00 (noventa e sete mil, duzentos reais)

VALIENGE CONSULTORIA

15-15442

Matrícula Imobiliária nº 28.315
Lote 16 da Quadra "B"

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.315

Tipo: Laudo completo

Solicitante: 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA ANA MARIA, LOTE 16 QUADRA B

Nº: Complemento:

Bairro: PORTAL DAS COLINAS

Cidade: MAIRIPORÃ

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,75	54,00
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,88	57,02
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,88	49,12
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,00	63,16
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,88	55,12
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,75	59,65

F1: Oferta

F2: Topografia

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	49,12
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	63,16
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	338,07
Amplitude total (R\$/m2):	14,04
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	3,51
Média aritmética (R\$/m2):	56,34
Mediana (R\$/m2):	56,07
Desvio médio (R\$/m2):	3,598159
Desvio padrão (R\$/m2):	4,837829
Variância (R\$/m2) ^ 2:	23,404592

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4941

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4083

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 8,59

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 53,43

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 56,34

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 59,26

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,17

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,17

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBITRIO:

LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2) = 47,89

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 56,34

LA s = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2) = 64,80

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.500,00

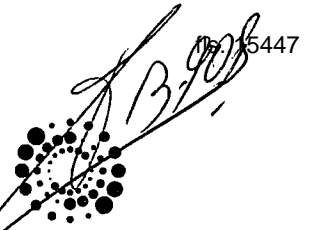
Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 56,00

VALOR TOTAL (R\$) = 84.000,00

oitenta e quatro mil, reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 84.000,00 (oitenta e quatro mil, reais)



Matrícula Imobiliária nº 28.316
Lote 18 da Quadra "B"

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.316

Tipo: Laudo completo

Solicitante: 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA ANA MARIA, LOTE 18 QUADRA B

Nº: Complemento:

Bairro: PORTAL DAS COLINAS


Cidade: MAIRIPORÃ

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,75	54,00
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,88	57,02
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,88	49,12
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,00	63,16
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,88	55,12
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,75	59,65

 **F1: Oferta**

F2: Topografia

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	49,12
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	63,16
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	338,07
Amplitude total (R\$/m2):	14,04
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	3,51
Média aritmética (R\$/m2):	56,34
Mediana (R\$/m2):	56,07
Desvio médio (R\$/m2):	3,598159
Desvio padrão (R\$/m2):	4,837829
Variância (R\$/m2) ^ 2:	23,404592

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + \dots + |V(n) - M|) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4941

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4083

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 8,59

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 53,43$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 56,34$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 59,26$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 5,17$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 5,17$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2)} = 47,89$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 56,34$$

$$\text{LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2)} = 64,80$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 1.220,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 56,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 68.320,00$$

sessenta e oito mil, trezentos e vinte reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 68.320,00 (sessenta e oito mil, trezentos e vinte reais)



Matrícula Imobiliária nº 28.317
Lote 20 da Quadra "B"

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.317

Tipo: Laudo completo

Solicitante: 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA ANA MARIA, LOTE 20 QUADRA B

Nº: Complemento:

Bairro: PORTAL DAS COLINAS


Cidade: MAIRIPORÃ

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,75	54,00
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,88	57,02
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,88	49,12
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,00	63,16
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,88	55,12
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,75	59,65

 F1: Oferta

F2: Topografia

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	49,12
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	63,16
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	338,07
Amplitude total (R\$/m2):	14,04
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	3,51
Média aritmética (R\$/m2):	56,34
Mediana (R\$/m2):	56,07
Desvio médio (R\$/m2):	3,598159
Desvio padrão (R\$/m2):	4,837829
Variância (R\$/m2) ^ 2:	23,404592

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) **Desvio Médio** = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) **Desvio padrão** = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) **Variância** = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4941

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4083

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 8,59

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 53,43$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 56,34$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 59,26$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 5,17$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 5,17$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 47,89$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 56,34$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 64,80$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 1.190,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 56,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 66.640,00$$

sessenta e seis mil, seiscentos e quarenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 66.640,00 (sessenta e seis mil, seiscentos e quarenta reais)



Matrícula Imobiliária nº 28.318
Lote 48 da Quadra "B"

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.318 Tipo: Laudo completo Solicitante: 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA MARIA FERNANDA, LOTE 48 QUADRA B Nº: Complemento:

Bairro: PORTAL DAS COLINAS Cidade: MAIRIPORÃ Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,85	61,20
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	1,00	64,80
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	1,00	55,81
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,13	71,37
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	1,00	62,64
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,85	67,60

F1: Oferta

F2: Topografia

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	55,81
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	71,37
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	383,42
Amplitude total (R\$/m2):	15,55
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	3,89
Média aritmética (R\$/m2):	63,90
Mediana (R\$/m2):	63,72
Desvio médio (R\$/m2):	4,018980
Desvio padrão (R\$/m2):	5,376516
Variância (R\$/m2) ^ 2:	28,906925

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) ++ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) ++ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET") :

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5046

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3884

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 8,41

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 60,66$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 63,90$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 67,14$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 5,07$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 5,07$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{Lai = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 54,32$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 63,90$$

$$\text{Las = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 73,49$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 1.680,00$$

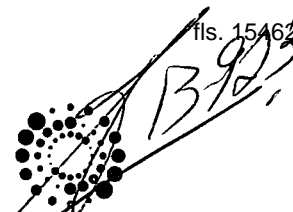
$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 63,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 105.840,00$$

cento e cinco mil, oitocentos e quarenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 105.840,00 (cento e cinco mil, oitocentos e quarenta reais)



VALIENGE CONSULTORIA

Matrícula Imobiliária nº 28.319
Lote 54 da Quadra "B"

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.319

Tipo: Laudo completo

Solicitante: 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA MARIA FERNANDA, LOTE 54 QUADRA B

Nº: Complemento:

Bairro: PORTAL DAS COLINAS

Cidade: MAIRIPORÃ

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,75	54,00
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,88	57,02
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,88	49,12
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,00	63,16
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,88	55,12
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,75	59,65

F1: Oferta

F2: Topografia

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	49,12
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	63,16
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	338,07
Amplitude total (R\$/m2):	14,04
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	3,51
Média aritmética (R\$/m2):	56,34
Mediana (R\$/m2):	56,07
Desvio médio (R\$/m2):	3,598159
Desvio padrão (R\$/m2):	4,837829
Variância (R\$/m2) ^ 2:	23,404592

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N)^2 / (N-1)]^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N)^2 / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4941

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4083

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 8,59

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 53,43

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = **56,34**

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 59,26

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 5,17

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 5,17

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 47,89

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 56,34

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 64,80

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 1.460,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 56,00

VALOR TOTAL (R\$) = 81.760,00

oitenta e um mil, setecentos e sessenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 81.760,00 (oitenta e um mil, setecentos e sessenta reais)

Matrícula Imobiliária nº 28.320
Lote 55 da Quadra "B"

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: MATRÍCULA 28.320

Tipo: Laudo completo

Solicitante: 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA MARIA FERNANDA, LOTE 55 QUADRA B

Nº: Complemento:

Bairro: PORTAL DAS COLINAS

Cidade: MAIRIPORÃ

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,75	54,00
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,88	57,02
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,88	49,12
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,00	63,16
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,88	55,12
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,75	59,65

F1: Oferta

F2: Topografia

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	49,12
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	63,16
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	338,07
Amplitude total (R\$/m2):	14,04
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	3,51
Média aritmética (R\$/m2):	56,34
Mediana (R\$/m2):	56,07
Desvio médio (R\$/m2):	3,598159
Desvio padrão (R\$/m2):	4,837829
Variância (R\$/m2) ^ 2:	23,404592

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + \dots + |V(n) - M|) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N)^2] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N)^2] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4941

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4083

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 8,59

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 53,43$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 56,34$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 59,26$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 5,17$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 5,17$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2)} = 47,89$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 56,34$$

$$\text{LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2)} = 64,80$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 1.800,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 56,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 100.800,00$$

cem mil, oitocentos reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 100.800,00 (cem mil, oitocentos reais)


VALIENGE CONSULTORIA

Matrícula Imobiliária nº 28.321
Lote 10 da Quadra "E"

Valieng Consultoria Ltda**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

1) Ident: MATRÍCULA 28.321

Tipo: Laudo completo

Solicitante: 3ª VC da Comarca de SJRP

Lograd.: RUA ANA MARIA, LOTE 10 QUADRA E

Nº: Complemento:

Bairro: PORTAL DAS COLINAS

Cidade: MAIRIPORÃ

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	100.000,00	1.250,00	80,00	0,90	0,80	57,60
2	90.000,00	1.250,00	72,00	0,90	0,94	60,91
3	88.000,00	1.419,00	62,02	0,90	0,94	52,47
4	100.000,00	1.425,00	70,18	0,90	1,07	67,58
5	87.000,00	1.250,00	69,60	0,90	0,94	58,88
6	120.000,00	1.358,00	88,37	0,90	0,80	63,62

1: Oferta

F2: Topografia

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	52,47
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	67,58
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	361,06
Amplitude total (R\$/m2):	15,11
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	3,78
Média aritmética (R\$/m2):	60,18
Mediana (R\$/m2):	59,90
Desvio médio (R\$/m2):	3,861201
Desvio padrão (R\$/m2):	5,196074
Variância (R\$/m2) ^ 2:	26,999187

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) **Desvio Médio** = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) **Desvio padrão** = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) **Variância** = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4841

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4246

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 8,63

Valienge Consultoria Ltda

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 57,05$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 60,18$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 63,31$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 5,20$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 5,20$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2)} = 51,15$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 60,18$$

$$\text{LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2)} = 69,20$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 2.040,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 60,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 122.400,00$$

cento e vinte e dois mil, quatrocentos reais

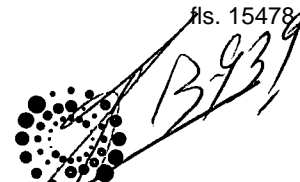
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: 122.400,00 (cento e vinte e dois mil, quatrocentos reais)

B.938

VALIENGE CONSULTORIA

Planilha Resumo de Avaliação



VALIENGE CONSULTORIA



ENDEREÇO	QUADRA	LOTE	ÁREA M ²	VALOR AVALIADO
1 RUA MARIA FERNANDA	A	24	1.462,50	R\$ 87.750,00
2 RUA ANA MARIA	A	31	1.312,50	R\$ 78.750,00
3 RUA ANTONIO ALEXANDRE	A	34	1.620,00	R\$ 97.200,00
4 RUA ANA MARIA	B	16	1.500,00	R\$ 84.000,00
5 RUA ANA MARIA	B	18	1.220,00	R\$ 68.320,00
6 RUA ANA MARIA	B	20	1.190,00	R\$ 66.640,00
7 RUA MARIA FERNANDA	B	48	1.680,00	R\$ 105.840,00
8 RUA MARIA FERNANDA	B	54	1.460,00	R\$ 81.760,00
9 RUA MARIA FERNANDA	B	55	1.800,00	R\$ 100.800,00
10 RUA ANA MARIA	E	10	2.040,00	R\$ 122.400,00

4.2. Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					15

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 76 (setenta e seis) páginas digitadas somente no anverso, 13 (treze) fotografias que compõe a memória fotográfica do imóvel, além de 02 (dois) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

O presente laudo foi assinado eletronicamente e a verificação de sua autenticidade poderá ser verificada no site <http://www.documentoeletronico.com.br/validar-documentos.asp> através do código **UNPDQ-ILQ02-6HHC3-SQKGS**.

São Paulo, 27 de julho de 2019.

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR
CREA N° 0601320850
ART 92221220161190436

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio Diretor
VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19