

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP****REF.: PROCESSO Nº 1000809-68.2018.8.26.0704****CONTROLE: 2018/000172****AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL****REQUERENTE: CONDOMINIO EDIFICIO ITAPOAMA****REQUERIDO: SIDNEY PUOSSO DA CUNHA E OUTROS**

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPOAMA, em face de SIDNEY PUOSSO DA CUNHA E OUTROS, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

- 1. RESUMO DO VALOR**

- 2. OBJETIVO**

- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Informações Básicas**
 - 3.2. Mapa Fiscal**
 - 3.3. Zoneamento**
 - 2.3. Melhoramentos Públicos**
 - 2.4. Circunvizinhança**

- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**

- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel: ***apartamento nº 122, do 12º andar, com 03 vagas, do Bloco II do Ed. Itapoama, situado à Rua Doutor James Ferraz Alvim, nº 330, Vila Suzana, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelos valores aferidos de:

R\$ 1.125.000,00, para o mês de NOVEMBRO de 2018.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 101, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fls. 111), objeto da presente ação, a saber:

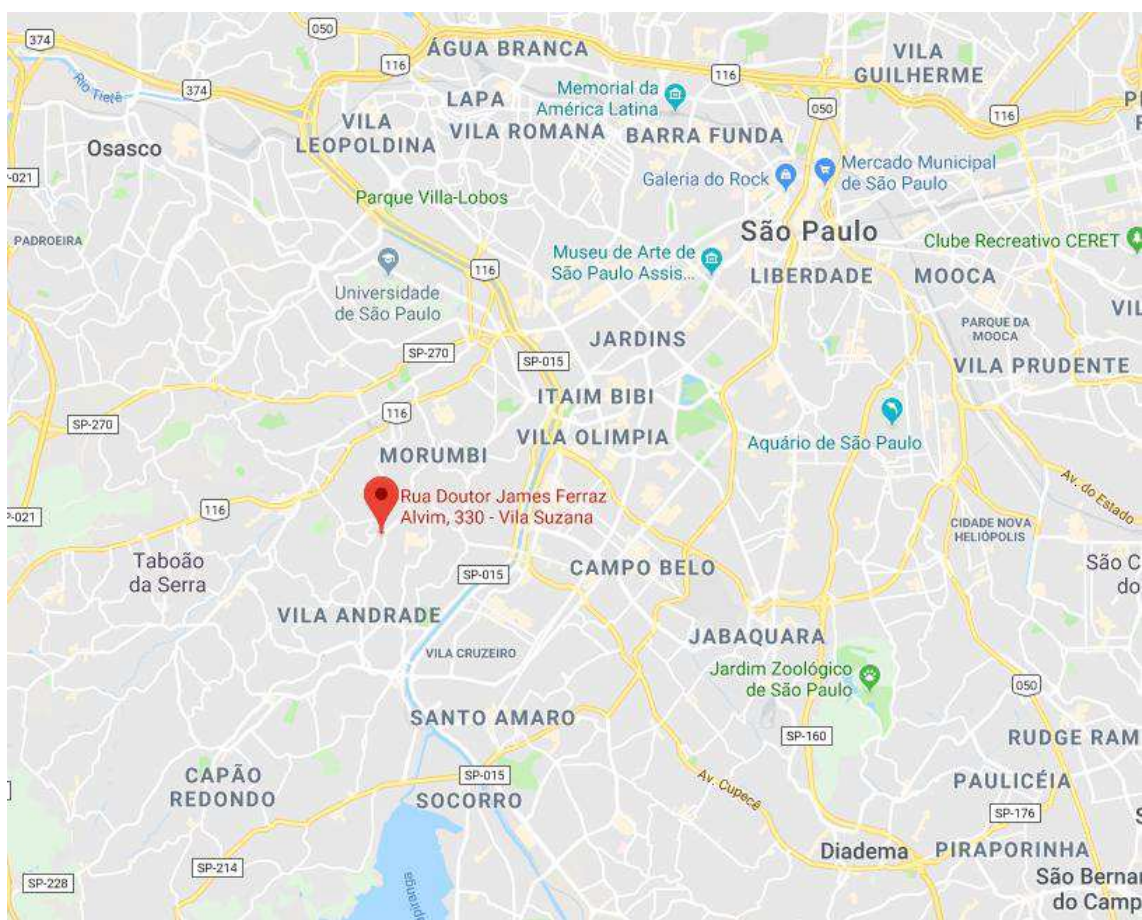
Apartamento nº 122, do 12º andar, com 03 vagas, do Bloco II do Ed. Itapoama, situado à Rua Doutor James Ferraz Alvim, nº 330, Vila Suzana, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

Localização do imóvel:	Rua Doutor James Ferraz Alvim, nº 330
Número da matrícula:	nº 9.030 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Avenida Giovanni Gronchi e Rua São Pedro Fourier
Bairro:	Vila Suzana, 13º Subdistrito – Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 171.

Quadra: 179.

Índice Fiscal: R\$ 1.739,00, para o exercício fiscal de 2018.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona de Centralidade – ZC, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

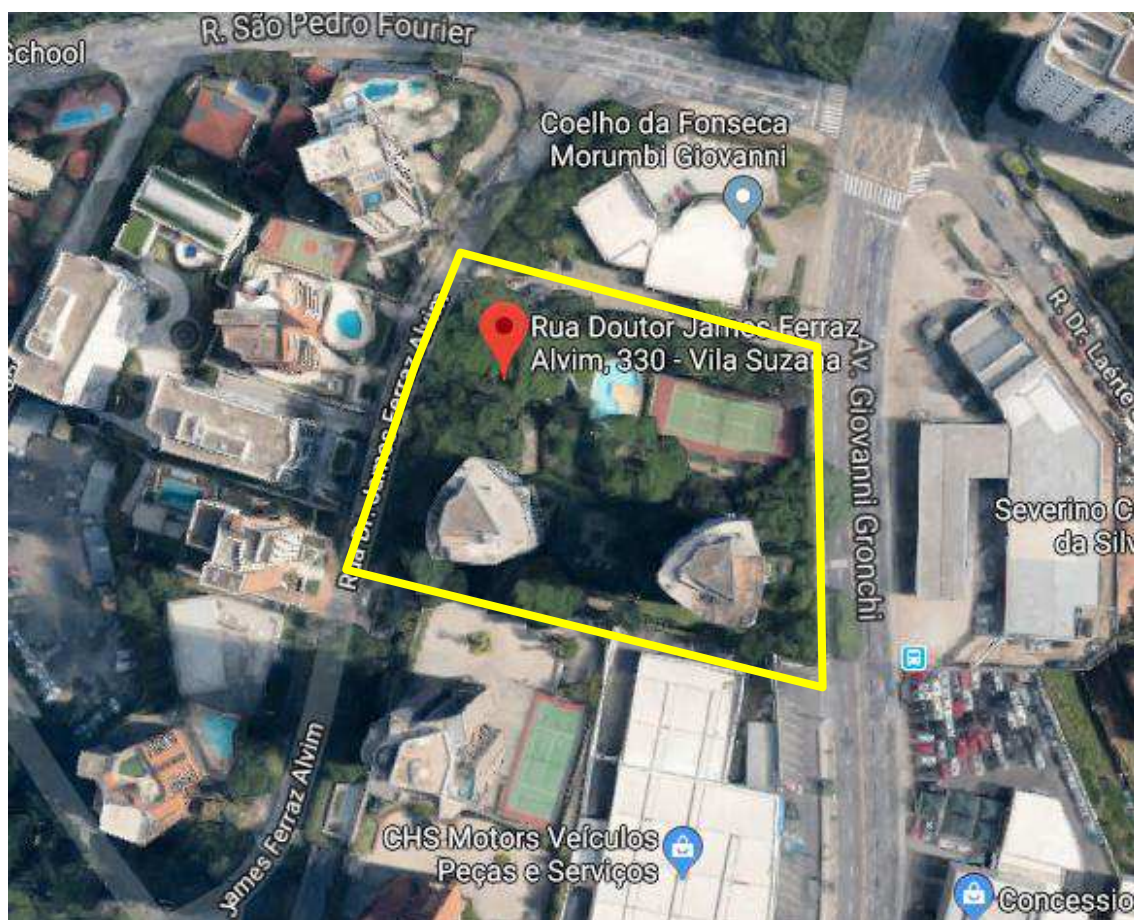
3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região oeste da capital, distando cerca de 15 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por edifícios residenciais de padrão alto, além de residências térreas e assobradadas e construções para uso comercial e de prestação de serviços nos bairros vizinhos. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Giovanni Gronchi, a Avenida Dr. Guilherme Dumont Vilares, o Cemitério Getsêmani, a comunidade Paraisópolis e o Shopping Jardim Sul.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		
	IRREGULAR		X
FRENTES	UMA FRENTE		
	DUAS FRENTES		X
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO FOI DADO A CONHECER		
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	X
		ACENTUADO	



O terreno no qual foi implantado o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPOAMA apresenta frentes para a Rua Doutor James Ferraz Alvim e para a Av. Giovanni Gronchi, encerrando a área total de 4.769,00 m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na divisa com o passeio público da Rua Doutor James Ferraz Alvim, por onde é feito o acesso ao condomínio.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	02	
Nº PAVIMENTOS	15 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	02 NÍVEIS DE SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	38 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ FINO	

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPOAMA foi construído há 38 anos e é constituído por 02 blocos, com 15 andares de apartamentos, mais térreo e 02 subsolos de garagem, com 01 apartamento por andar, totalizando 30 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e para veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos, com confinamento, juntos à calçada da R. Doutor James Ferraz Alvim. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, erigida em alvenaria convencional, posicionada junto aos acessos.

As edificações estão implantadas no centro do lote, mantendo recuos de todas as divisas. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de

circulação de pedestres, com piso revestido por placas cimentícias e fulget e áreas ajardinadas. As paredes externas dos edifícios possuem revestimento com granilha e pedras.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 02 níveis de garagem no subsolo. **O imóvel avaliando – apto. nº122 do 12º andar – possui 03 vagas de garagem.**

Como itens de lazer o condomínio oferece: piscina, churrasqueira, quadra poliesportiva, salão de festas e *play ground*. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores, sendo 01 social e 01 de serviços, em cada torre.

O hall social, no pavimento térreo do Bloco II do Cond. Ed. Itapoama, apresenta piso revestido por granito preto, paredes com pintura sobre massa, forro de madeira e esquadrias de alumínio e vidro.

De acordo com a vistoria pericial realizada ao apto. 122 do 12º andar do Bloco II do Cond. Ed. Itapoama, imóvel objeto da avaliação, foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (03 ambientes)

- piso revestido por taco de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;

- forro de gesso;
- esquadrias de alumínio e vidro.

Obs.: com acesso à varanda.

LAVABO

- piso revestido por mármore;
- paredes revestidas por mármore ou pintadas à látex, sobre massa corrida;
- forro de gesso;
- porta de madeira.

04 DORMITÓRIOS (SUÍTES)

- piso revestido por laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- forro de gesso;
- esquadrias de alumínio e vidro e porta de madeira.

04 BANHEIROS (DAS SUÍTES)

- piso revestido por mármore;
- paredes revestidas por mármore;
- laje revestida;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COPA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- forro de gesso;

- porta de madeira e janelas de alumínio e vidro.

COZINHA

- piso revestido com granito;
- paredes revestidas por placas laminadas;
- laje revestida com rodapê de gesso;
- porta de madeira e janelas de alumínio.

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com granito;
- paredes revestidas por placas laminadas;
- laje revestida;
- porta de madeira e janelas de alumínio.

BANHEIRO DE SERVIÇO

- piso revestido com granito;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- laje revestida;
- porta de madeira e janelas de alumínio.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 9.030**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 122**, do 12º andar do **Bloco II do Cond. Ed. Itapoama**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 297,60 m²;
Área de garagem (03 vagas)	= 81,00 m²;
Áreas comuns	= 145,10 m²;
Área Total	= 523,70 m²;
Fração ideal de terreno	= 3,281%.

O imóvel se enquadra no padrão construtivo fino, de conformidade com o item 1.3.5, do Grupo 1.3 - Apartamento, da classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, elaborado em 2002 e atualizado em agosto de 2007. Seu estado de conservação enquadra-se na classificação *entre regular e necessitando de reparos simples (d)*, depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 35 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,498.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do Imóvel em questão foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPOAMA e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas

registradas na região do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPOAMA, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo fino, de conformidade com o mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **novembro de 2018**, o valor unitário de **R\$ 3.780,24/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

V = S x q, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 297,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.780,24/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 1.125.000,00$$

Nestas condições, o valor de mercado do imóvel em questão, em

números redondos, passa a ser de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.125.000,00
(UM MILHÃO E CENTO E VINTE E CINCO MIL REAIS)
NOVEMBRO/2018

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Caracterização do Imóvel Avaliado: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 07

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

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

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos

obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

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

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

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 17 (dezesete) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 14 de novembro de 2018.

**Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi**

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 03. Vistas gerais do Conjunto Edifício Itapoama, situado à Rua Doutor James Ferraz Alvim, nº 330, Vila Suzana, 13º Subdistrito - Butantã, São Paulo-SP.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

Fotos 04 a 18. Vistas gerais das áreas comuns do térreo do Conjunto Edifício Itapoama.



Foto 04



Foto 05

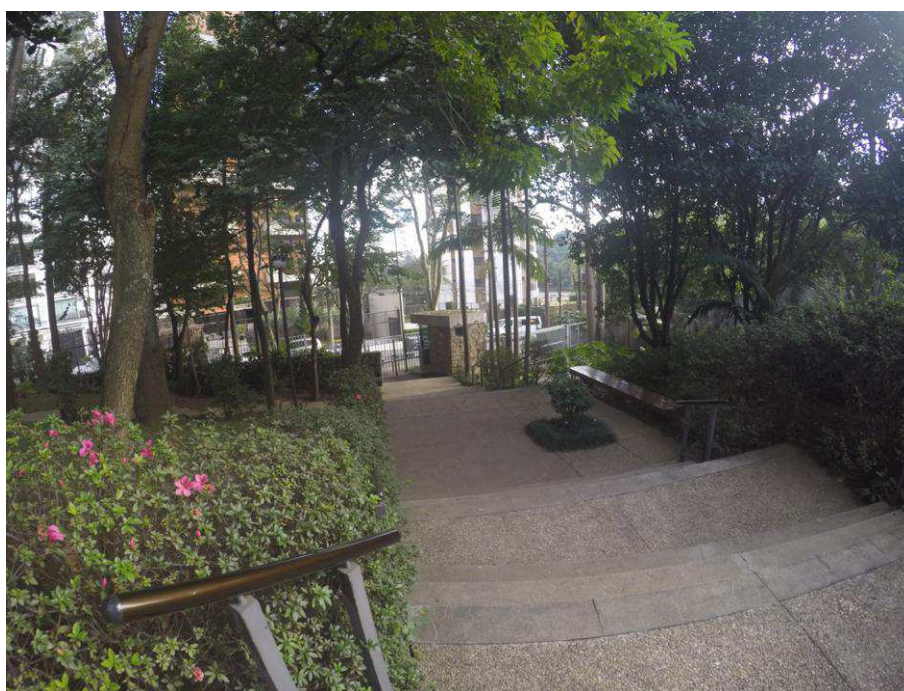


Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11

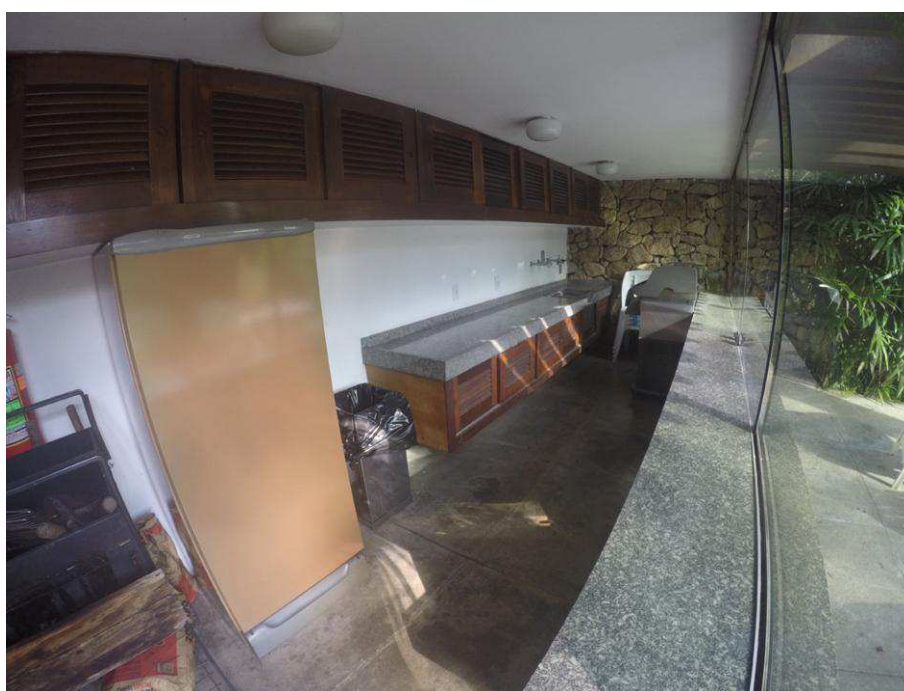


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

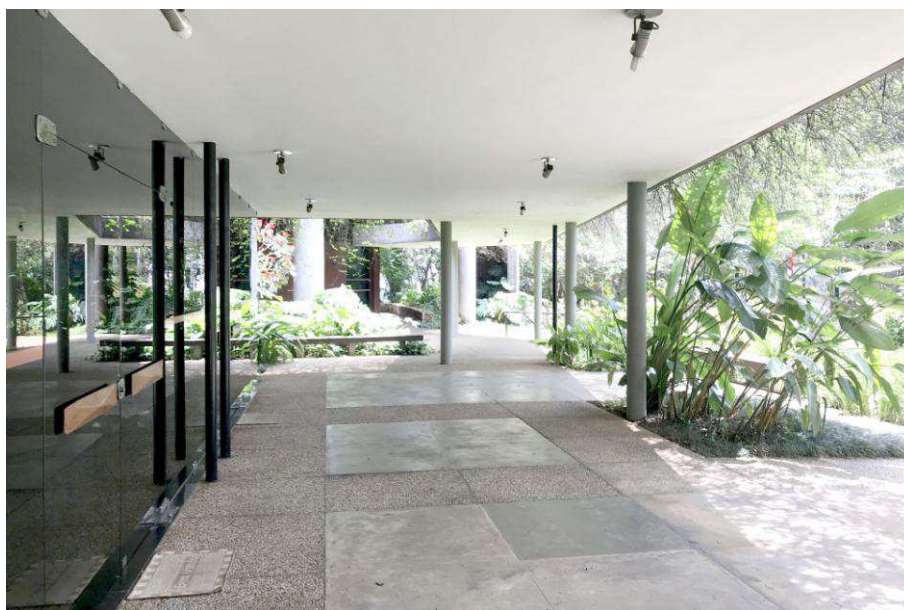


Foto 17



Foto 18

Fotos 19 a 21. Vistas gerais das áreas de garagem do Ed. Itapoama.

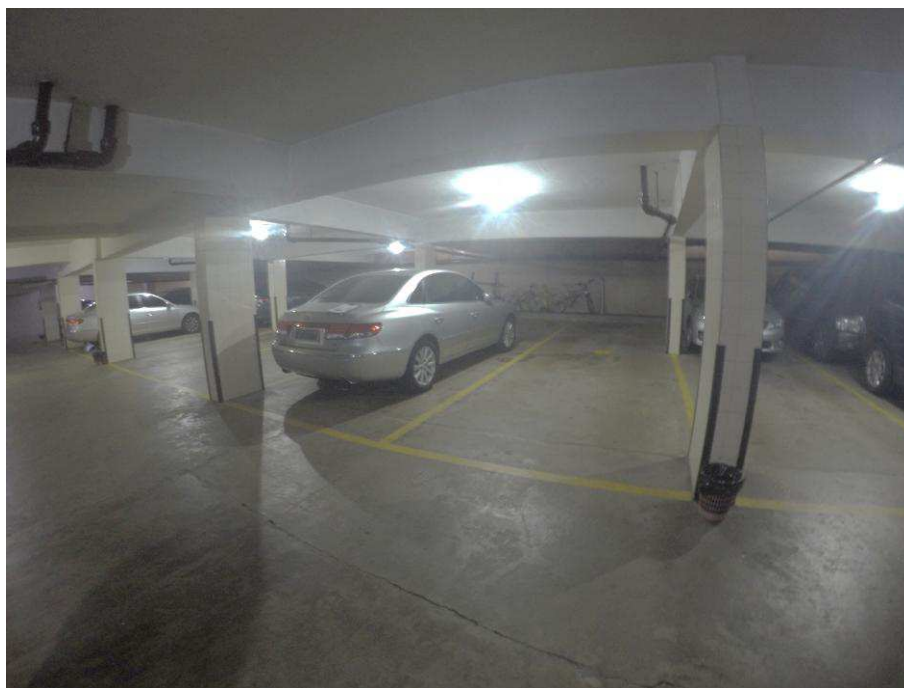


Foto 19

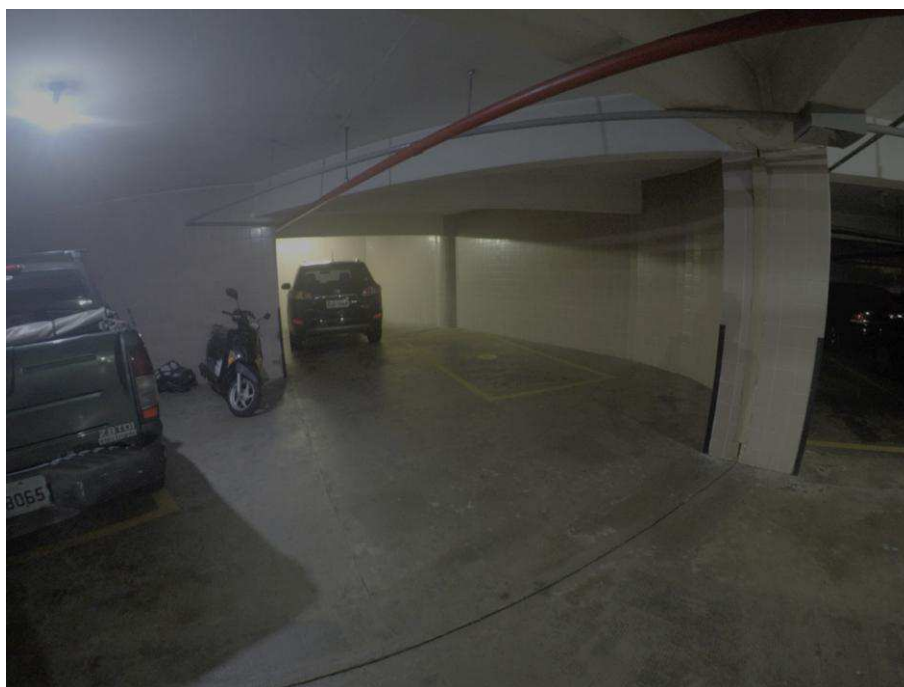
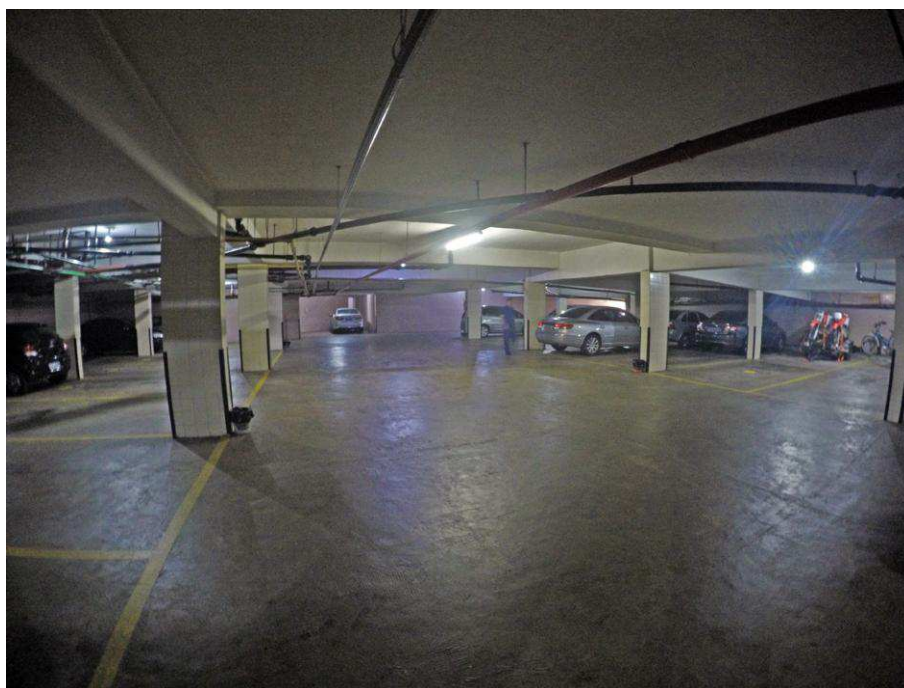


Foto 20

**Foto 21**

Fotos 22 a 40. Vistas gerais do apartamento nº 122, localizado no 12º andar do Bloco II, do Cond. Ed. Itapoama, imóvel objeto da avaliação.

**Foto 22**



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA DR. JAMES FERRAZ ALVIM, Nº 330, APTO. 122 – BLOCO II, VILA SUZANA, 13º SUBDISTRITO DO BUTANTÃ, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de apartamentos colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4. Fator Localização (Fl) – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

1.5. Vagas de Garagem – todos os elementos comparativos apresentam o mesmo número de vagas do imóvel avaliando.

1.6. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$q = [(Fp \times Foc \times 0,8) + (FI \times 0,2)] \times (Vo/A) \times 0,9; \text{ onde:}$$

q = valor unitário de m² do apartamento pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

Vo = valor da oferta, em reais (R\$);

FI = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

0,2 = porcentagem representativa do valor do terreno no valor total do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

0,8 = porcentagem representativa do valor da construção no valor total do imóvel;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Dr. James Ferraz Alvim, nº 330, apartamento nº 122, localizado no 12º andar do Bloco II, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPOAMA, Vila Suzana, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo-SP.

- Padrão construtivo: fino, $Fp_a = 3,066R_8N$.

- Idade aparente: 35 anos.

- Estado de conservação: *entre regular e necessitando de reparos simples (d)*, depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

- Adequação ao obsolescimento: $Foc_a = 0,498$.

- Índice Fiscal = 1.739,00, para o exercício fiscal de 2018.

- Área privativa: 297,60m².

- Vagas de garagem: 03 vagas.

Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Edifício Itapoama, mesmo do imóvel avaliando, e apresentam as mesmas características de padrão construtivo, idade, estado de conservação e localização, tornando-se desnecessária a aplicação dos respectivos fatores de homogeneização.

ELEMENTO Nº 01

Situação: apartamento no 5º andar, com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem, Condomínio Itapoama.

Área Privativa: 297,60 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.100.000,00, à vista.

Informante: Viver no Morumbi – Andreia - (11) 4118-2828.

Origem: local.

Data: novembro/2018.

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.326,61/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem, Condomínio Itapoama.

Área Privativa: 297,60 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.500.000,00, à vista.

Informante: Kauffmann – Aldenor - (11) 3897-7777.

Origem: local.

Data: novembro/2018.

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.536,29/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem, Condomínio Itapoama.

Área Privativa: 297,60 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 950.000,00, à vista.

Informante: Lmps Plus – Gabriela - (11) 4750-6516.

Origem: local.

Data: novembro/2018.

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 2.871,98/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem, Condomínio Itapoama.

Área Privativa: 297,60 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.200.000,00, à vista.

Informante: Morumbi Haus – Carmen - (11) 2592-9800.

Origem: local.

Data: novembro/2018.

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.629,03/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem, Condomínio Itapoama.

Área Privativa: 297,60 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.250.000,00, à vista.

Informante: Union Focus – Renato - (11) 2898-2000.

Origem: local.

Data: novembro/2018.

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.780,24/m²



ELEMENTO Nº 06

Situação: apartamento com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem, Condomínio Itapoama.

Área Privativa: 297,60 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.250.000,00, à vista.

Informante: Ipremier imóveis – Regina - (11) 4410-1111.

Origem: local.

Data: novembro/2018.

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.780,24/m²



ELEMENTO Nº 07

Situação: apartamento com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem, Condomínio Itapoama.

Área Privativa: 297,60 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.500.000,00, à vista.

Informante: 7G7 Imóveis – Gisela - (11) 4218-0707.

Origem: local.

Data: novembro/2018.

Q7 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.536,29/m²



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
E l e m e n t o	Preço (R\$)	Área (m ²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²)	Amostra Saneada	
Avaliando		297,60				
1	1.100.000,00	297,60	0,9	3.326,61	1	3.326,61
2	1.500.000,00	297,60	0,9	4.536,29	1	4.536,29
3	950.000,00	297,60	0,9	2.872,98	1	2.872,98
4	1.200.000,00	297,60	0,9	3.629,03	1	3.629,03
5	1.250.000,00	297,60	0,9	3.780,24	1	3.780,24
6	1.250.000,00	297,60	0,9	3.780,24	1	3.780,24
7	1.500.000,00	297,60	0,9	4.536,29	1	4.536,29
Média				3.780,24		
Desvio padrão				604,84		
CV				16,0%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 2.646,17
lim. superior: +30% =	R\$ 4.914,31
Média Saneada =	R\$ 3.780,24
lim. inferior: -30% =	R\$ 2.646,17
lim. superior: +30% =	R\$ 4.914,31
Desvio Padrão: s =	604,84
n =	7
Intervalo de Confiança: e=	329,14
Lim Min =	R\$ 3.451,10
Lim. Max =	R\$ 4.109,38
Coef. de Variação =	16,0%
Coef. Student: t =	1,440

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 3.326,61/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 4.536,29/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 2.872,98/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 3.629,03/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 3.780,24/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 3.780,24/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 4.536,29/m²

Média = R\$ 3.780,24/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 4.914,31/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 2.646,17/m²

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 3.780,24/m²**.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 604,84/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 604,84/\text{m}^2 / \text{R\$ } 3.780,24/\text{m}^2 = 16,0\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1): p/2] = t(6), (10\%) = 1,440$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,440 \times \text{R\$ } 604,84/\text{m}^2) / 7^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 329,14/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 3.780,24/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 329,14/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **novembro/2018** e pagamento à vista, será de **R\$ 3.780,24/m²**.