

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP**

**REF.: PROCESSO Nº 1000661-57.2018.8.26.0704**

**CONTROLE: 2018/000149**

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS**

**CONDOMINIAIS**

**REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPOAMA**

**REQUERIDO: JOVITA INSUNZA ALTSTADT**

**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 – DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPOAMA, em face de JOVITA INSUNZA ALTSTADT, 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 52, localizado no 5º andar do Bloco II, com 03 vagas, no Condomínio 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\$ 915.000,00, para o mês de DEZEMBRO de 2021.**

## 2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 286, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Certidão de Penhora de fls. 240), objeto da presente ação, a saber:

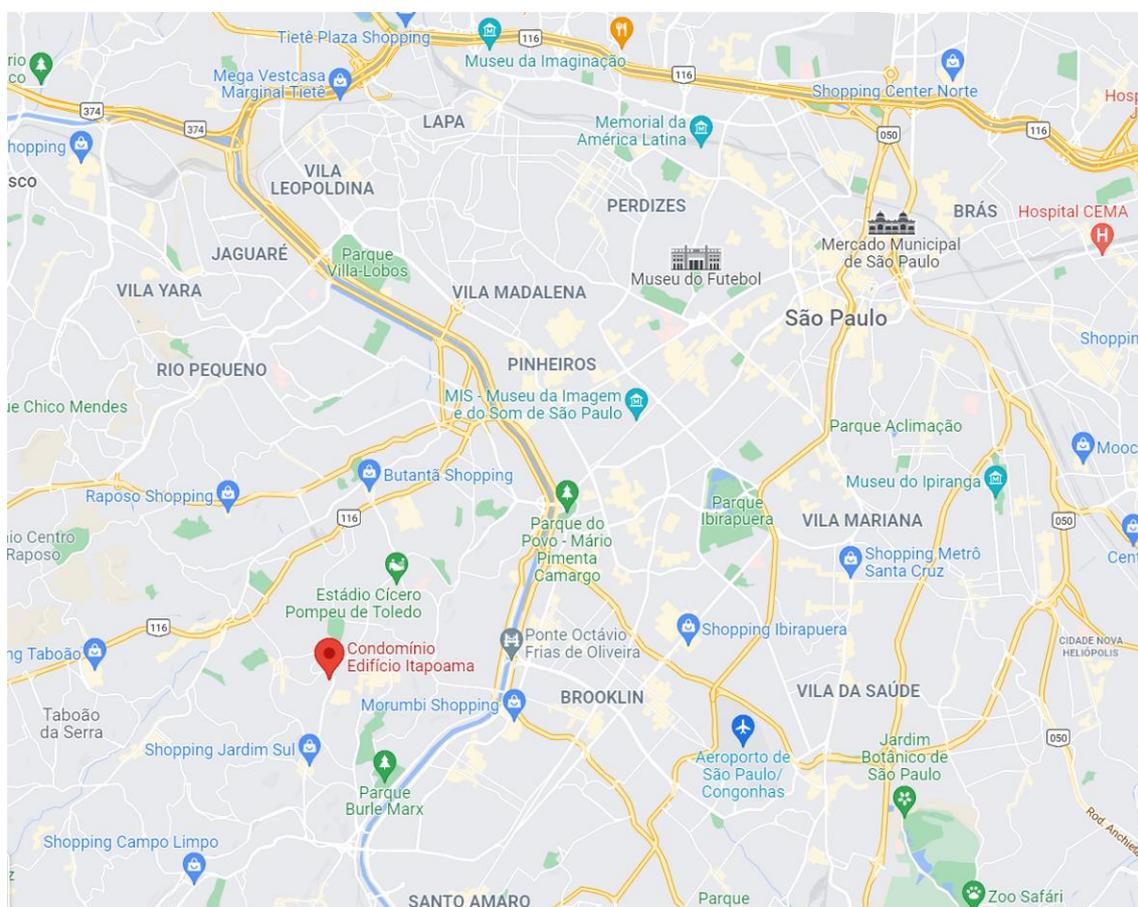
***Apartamento nº 52, do 5º andar do Bloco II, com 03 vagas, no Condomínio Ed. Itapoama, situado à Rua Doutor James Ferraz Alvim, nº 330, Vila Suzana, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP.***



### 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

#### 3.1. Situação

|   |   |
|---|---|
| <b>Localização do imóvel:</b>                   | Rua Doutor James Ferraz Alvim, nº 330                       |
| <b>Número da matrícula:</b>                     | nº 9.024 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo |
| <b>Vias públicas que complementam a quadra:</b> | Avenida Giovanni Gronchi e Rua São Pedro Fourier            |
| <b>Bairro:</b>                                  | Vila Suzana, 13º Subdistrito – Butantã                      |
| <b>Município:</b>                               | São Paulo   |
| <b>Estado:</b>                                  | 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\$ 1.861,00, para o exercício fiscal de 2021.

### 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 m<sup>2</sup>. 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**

---

O Condomínio Edifício Itapoama foi construído há 42 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.

| CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO |                                |   |
|--------------------------------------|--------------------------------|---|
| Nº BLOCOS                            | 02 BLOCOS                      |   |
| 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                                | 42 ANOS                        |   |
| CLASSE/ TIPO/ PADRÃO                 | RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ FINO |   |

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, 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. nº 52 do 5º andar do bloco II – 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 serviço, 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.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação, apresenta 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 e azulejos;
- forro de gesso;
- porta de madeira.

**04 DORMITÓRIOS (SUÍTES)**

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

**04 BANHEIROS (SUÍTES)**

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

**COPA**

- piso revestido por taco de madeira;
- 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 pintadas à látex, sobre massa corrida;
- porta de madeira e janelas de alumínio com vidro.

**ÁREA DE SERVIÇO**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- porta de madeira e janelas de alumínio com vidro.

**BANHEIRO DE SERVIÇO**

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

**DORMITÓRIO DE SERVIÇO**

- piso revestido com taco de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- porta de madeira e janela de alumínio com vidro.

**4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 9.024**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 52**, do 5º andar do **Bloco II do Cond. Ed. Itapoama**, apresenta as seguintes áreas:

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>Área privativa</b>             | <b>= 297,60 m<sup>2</sup>;</b> |
| <b>Área de garagem (03 vagas)</b> | <b>= 81,00 m<sup>2</sup>;</b>  |
| <b>Áreas comuns</b>               | <b>= 145,10 m<sup>2</sup>;</b> |
| <b>Área Total</b>                 | <b>= 523,70 m<sup>2</sup>;</b> |
| <b>Fração ideal de terreno</b>    | <b>= 3,281%.</b>               |

De acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções do imóvel avaliando

recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: apartamento
- Padrão construtivo: fino, com elevador, coef. médio,  $P_c = 7,410 R_8N$
- 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

- Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação:  $Foc = 0,498$ .

## 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 **dezembro de 2021**, o valor unitário de **R\$ 3.075,60/m<sup>2</sup>** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 03 vagas.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

**V = S x q**, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 297,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.075,60/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 915.300,00$$

Nestas condições, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos, passa a ser de:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 915.000,00**

**(NOVECENTOS E QUINZE MIL REAIS)**

**DEZEMBRO/2021**

## 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 Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 05

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:

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

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) 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 16 (dezesesseis) 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 dezembro de 2021.



### **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**

---

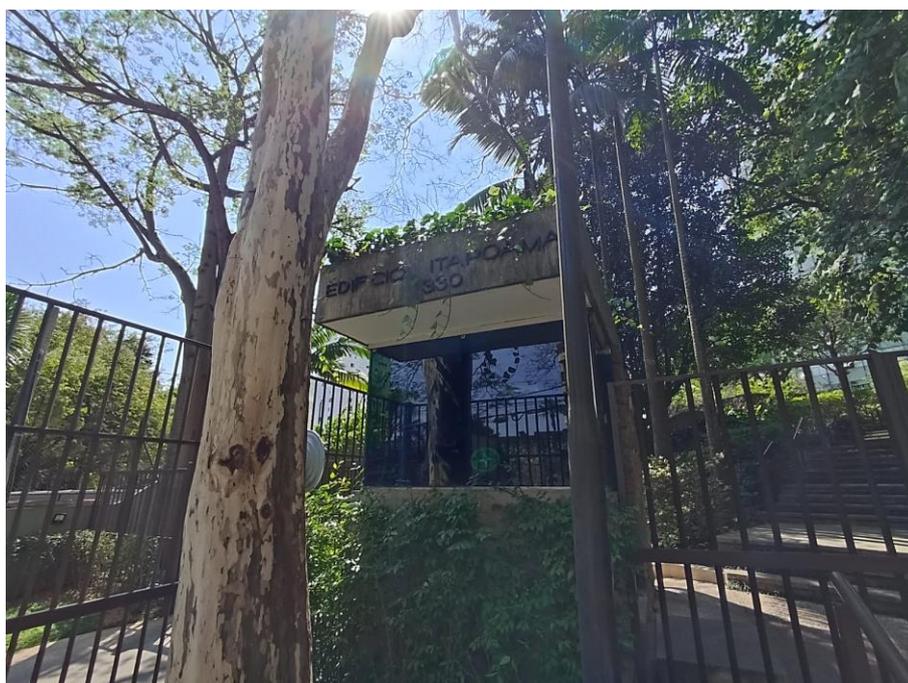
Fotos 01 a 03. Vistas gerais do Condomínio Edifício Itapoama, situado à Rua Doutor James Ferraz Alvim, nº 330, Vila Suzana, 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo-SP.



**Foto 01**

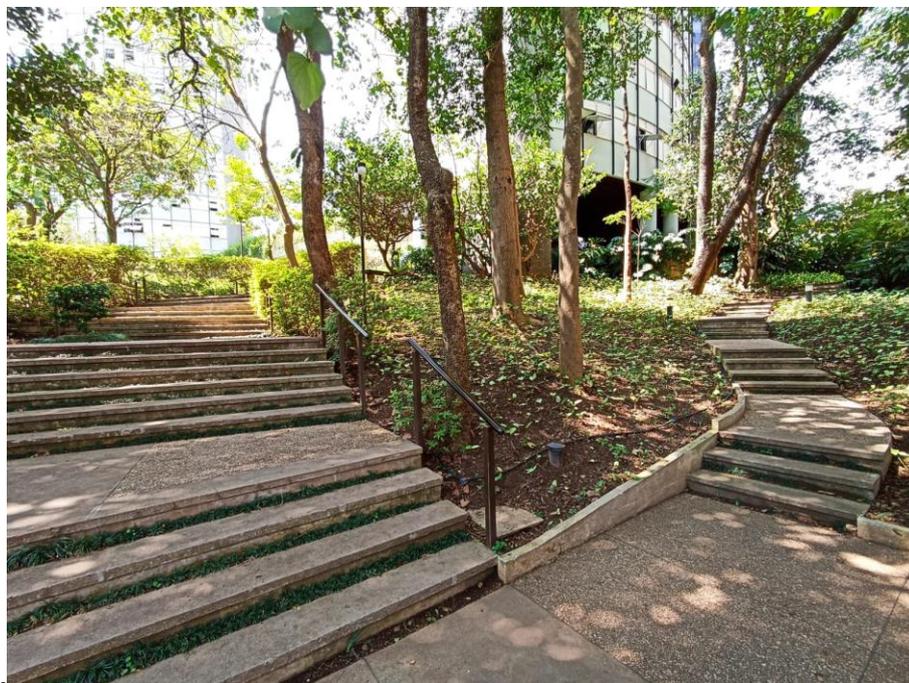


**Foto 02**



**Foto 03**

Fotos 04 a 17. Vistas gerais das áreas comuns do térreo do Condomínio Edifício Itapoama.



**Foto 04**



**Foto 05**



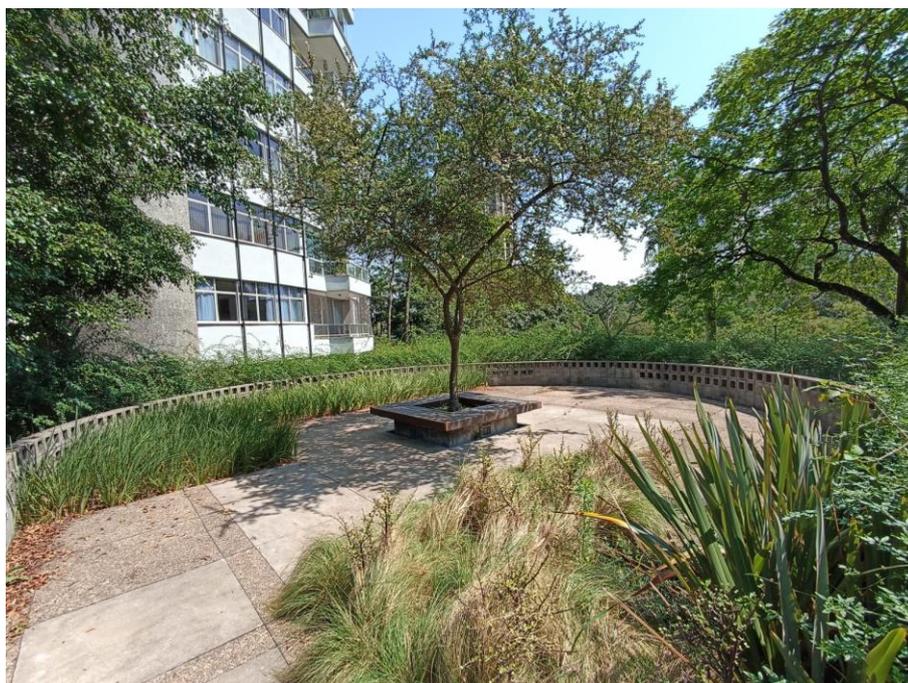
**Foto 06**



**Foto 07**



**Foto 08**



**Foto 09**



**Foto 10**



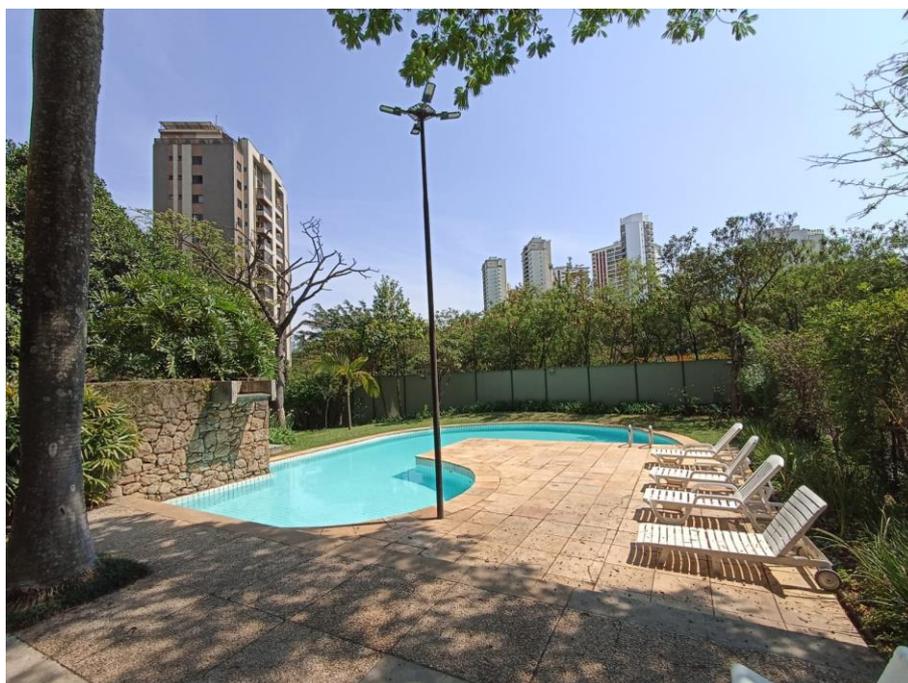
**Foto 11**



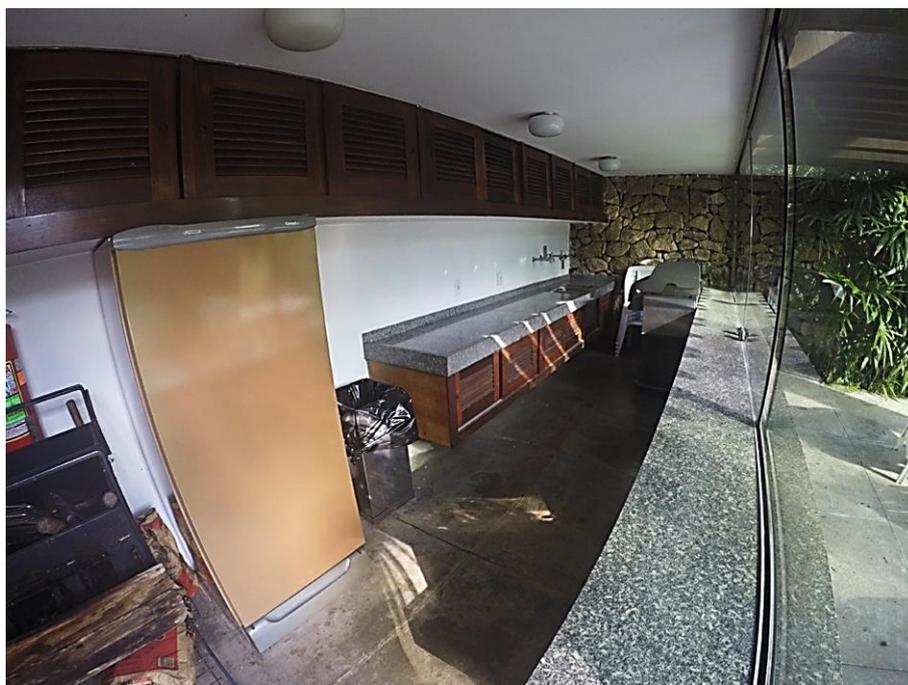
**Foto 12**



**Foto 13**



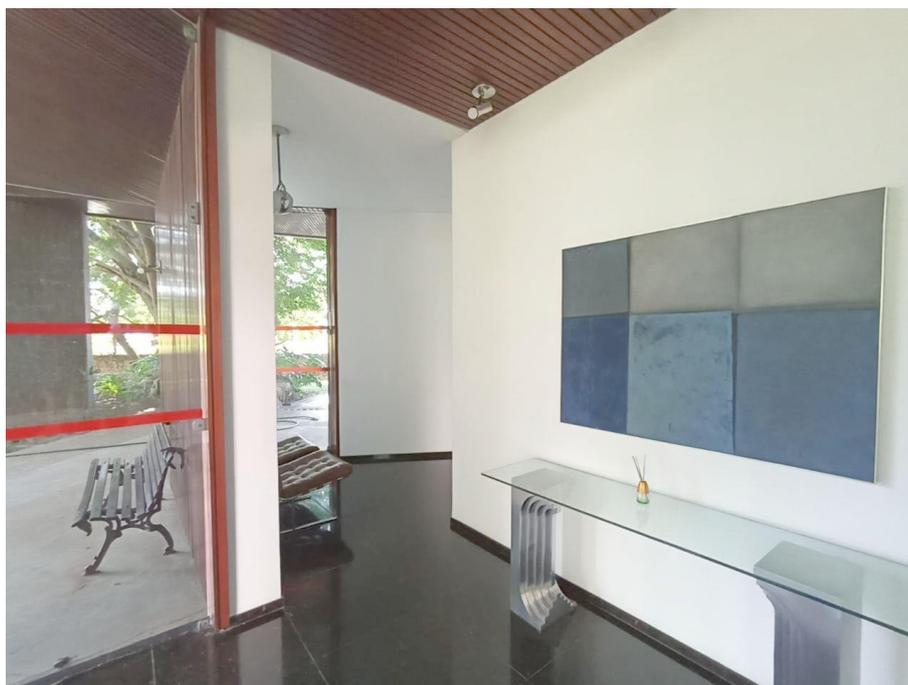
**Foto 14**



**Foto 15**



**Foto 16**



**Foto 17**

Fotos 18 a 35. Vistas gerais do apartamento nº 52, localizado no 5º andar do Bloco II, do Cond. Ed. Itapoama, imóvel objeto da avaliação.



**Foto 18**



**Foto 19**



**Foto 20**



**Foto 21**



**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**

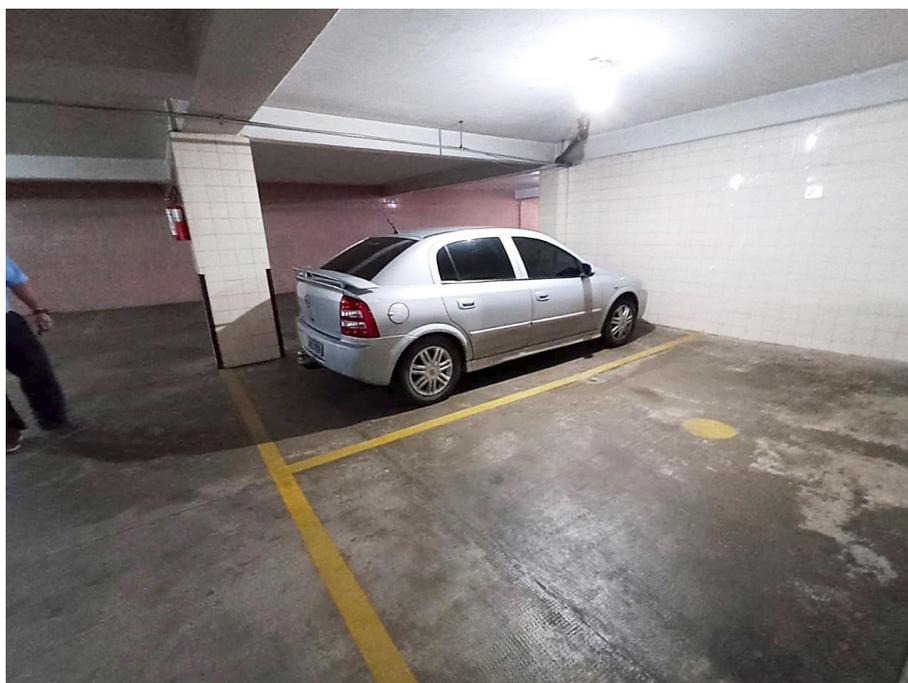


**Foto 35**

Fotos 36 a 38. Vistas gerais da garagem do subsolo do Condomínio Edifício Itapoama.



**Foto 36**



**Foto 37**

**Foto 38**

## ANEXO II

---

### PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA DR. JAMES FERRAZ ALVIM, Nº 330, APTO. 52 – 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 obsoletismo 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 - 2021”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**1.4. Fator Localização (FI)** – 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:

$$Q = (Vo / A) \times 0,9 + [Vuc \times (Fp - 1 + Foc - 1) + Vut \times (FI - 1)], \text{ onde:}$$

Q = valor unitário de m<sup>2</sup> do apartamento pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m<sup>2</sup>;

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

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

Vuc = valor correspondente à construção no valor unitário do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação;

Vut = valor correspondente ao terreno no valor unitário 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 52, localizado no 5º andar do Bloco II, do Condomínio Edifício Itapoama, Vila Suzana, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo-SP.

- Padrão construtivo: fino,  $Fp_a = 7,410 R_8N$ .

- Idade aparente: 35 anos.

- Estado de conservação: *entre regular e necessita 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: 1.861,00, para o exercício fiscal de 2021.

- Área privativa: 297,60m<sup>2</sup>.

- 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 com 05 dormitórios e 03 vagas de garagem no Condomínio Itapoama.

**Área Privativa:** 297,60 m<sup>2</sup>.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 900.000,00, à vista.

**Informante:** Corretora Helenice Machado (11) 97384-6423.

**Origem:** local.

**Data:** dezembro/2021.

**Q1 original (descontado do fator oferta):** R\$ 2.721,77/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 02**

**Situação:** apartamento com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem no Condomínio Itapoama.

**Área Privativa:** 297,60 m<sup>2</sup>.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.075.000,00, à vista.

**Informante:** Revenda Imóveis – Alexandre (17) 3042-1559.

**Origem:** local.

**Data:** dezembro/2021.

**Q2 original (descontado do fator oferta):** R\$ 3.251,01/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 03**

**Situação:** apartamento com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem no Condomínio Itapoama.

**Área Privativa:** 297,60 m<sup>2</sup>.

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

**Informante:** Imobiliária Monteiro Rizzo – Adriana (11) 98106-2063.

**Origem:** local.

**Data:** dezembro/2021.

**Q3 original (descontado do fator oferta):** R\$ 3.629,03/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 04**

**Situação:** apartamento com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem no Condomínio Itapoama.

**Área Privativa:** 297,60 m<sup>2</sup>.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 810.000,00, à vista.

**Informante:** Plataforma Imobiliária Digital QuintoAndar.

**Origem:** local.

**Data:** dezembro/2021.

**Q4 original (descontado do fator oferta):** R\$ 2.449,60/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 05**

**Situação:** apartamento com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem no Condomínio Itapoama.

**Área Privativa:** 297,60 m<sup>2</sup>.

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

**Informante:** Corretor Carlos Yamaguchi (11) 96533-0990.

**Origem:** local.

**Data:** dezembro/2021.

**Q5 original (descontado do fator oferta):** R\$ 3.326,61/m<sup>2</sup>



| CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO |              |           |                    |  |   |                 |
|---------------------------|--------------|-----------|--------------------|--|---|-----------------|
| Elemento                  | Preço (R\$)  | Área (m²) | Fator oferta (90%) | Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²) |   | Amostra Saneada |
| <b>Avaliando</b>          |              | 297,60    |                    |  |   |                 |
| 1                         | 900.000,00   | 297,60    | 0,9                | <b>2.721,77</b>                                  | 1 | 2.721,77        |
| 2                         | 1.075.000,00 | 297,60    | 0,9                | <b>3.251,01</b>                                  | 1 | 3.251,01        |
| 3                         | 1.200.000,00 | 297,60    | 0,9                | <b>3.629,03</b>                                  | 1 | 3.629,03        |
| 4                         | 810.000,00   | 297,60    | 0,9                | <b>2.449,60</b>                                  | 1 | 2.449,60        |
| 5                         | 1.100.000,00 | 297,60    | 0,9                | <b>3.326,61</b>                                  | 1 | 3.326,61        |
| Média                     |              |           |                    | 3.075,60   |   |                 |
| Desvio padrão             |              |           |                    | 478,84   |   |                 |
| CV                        |              |           |                    | 15,6%  |   |                 |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| lim. inferior: -30% =      | R\$ 2.152,92        |
| lim. superior: +30% =      | R\$ 3.998,29        |
| <b>Média Saneada =</b>     | <b>R\$ 3.075,60</b> |
| lim. inferior: -30% =      | R\$ 2.152,92        |
| lim. superior: +30% =      | R\$ 3.998,29        |
| Desvio Padrão: s =         | 478,84              |
| n =                        | 5                   |
| Intervalo de Confiança: e= | 328,32              |
| Lim Min =                  | R\$ 2.747,28        |
| Lim. Max =                 | R\$ 3.403,93        |
| Coef. de Variação =        | 15,6%               |
| Coef. Student: t =         | 1,533               |

#### 4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 2.721,77/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 02 = R\$ 3.251,01/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 03 = R\$ 3.629,03/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 04 = R\$ 2.449,60/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 05 = R\$ 3.326,61/m<sup>2</sup>

**Média = R\$ 3.075,60/m<sup>2</sup>**

#### 5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 3.998,29/m<sup>2</sup>

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 2.152,92/m<sup>2</sup>

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 3.075,60/m<sup>2</sup>**.

## 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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 478,84/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 478,84/\text{m}^2 / \text{R\$ } 3.075,60/\text{m}^2 = 15,6\%$$

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

$$T[(n-1): p/2] = t(4), (10\%) = 1,533$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times \text{R\$ } 478,84/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 328,32/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada} \pm e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 3.075,60/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 328,32/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **dezembro/2021** e pagamento à vista, será de **R\$ 3.075,60/m<sup>2</sup>**.