

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL JOÃO MENDES JR. – SÃO PAULO/SP

REF.: PROCESSO Nº 0042510-97.2015.8.26.0100

CONTROLE: 2015/001306

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AUGUSTE RENOIR E PIGALLE

REQUERIDO: IMOBILIARIA TRABULSI LTDA, na pessoa de FARES BADRE
TRABULSI

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: Cumprimento de Sentença**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AUGUSTE RENOIR E PIGALLE**, em face de **IMOBILIARIA TRABULSI LTDA, na pessoa de FARES BADRE TRABULSI**, após a análise dos documentos, realização de vistoria nos imóveis, 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. Situação

3.2. Mapa Fiscal

3.3. Zoneamento

3.4. Melhoramentos Públicos

3.5. Circunvizinhança

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

4.2. Benfeitorias

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

5. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

6. ENCERRAMENTO

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui os valores de mercado de venda dos imóveis: *apartamento nº 81, localizado no 8º andar, e apartamento nº 74, localizado no 7º andar, do Bloco A; e vaga simples nº 06, do 1º subsolo, e vaga simples nº 37, do 2º subsolo, do Ed. Auguste Renoir, situado à Rua Colônia da Glória, nº 453, 9º Subdistrito – Vila Mariana, São Paulo-SP*, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelos valores aferidos de:

Apartamento nº 81 – Bloco A – e vaga nº 06

R\$ 365.000,00, para o mês de ABRIL de 2017

Apartamento nº 74 – Bloco A – e vaga nº 37

R\$ 443.000,00, para o mês de ABRIL de 2017

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 96, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação dos valores dos imóveis penhorados (Certidões de Penhora às fls. 33/35 e 73/75), a saber:

Apartamento nº 81, localizado no 8º andar, do Bloco A, apartamento nº 74, localizado no 7º andar, do Bloco A, vaga simples nº 06, do 1º subsolo, e vaga simples nº 37, do 2º subsolo, do Edifício Auguste Renoir, situado à Rua Colônia da Glória, nº 453, 9º Subdistrito – Vila Mariana, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	Rua Colônia da Glória, nº 453
Números das matrículas:	Nº 84.018, nº 84.017, nº 84.058 e nº 84.096, do 1º O.R.I. de SP
Vias públicas que complementam a quadra:	R. Vitor Dubugras, R. José Ubaldo Lomônaco, R. Dr. Valentino Sola, R. Marcelino Champagnata, R. Jansen, R. Rodrigo Vieira, R. Dionísio da Costa, R. Flávio de Melo e Praça Estevam de Almeida Neto
Bairro:	Vila Mariana, 9º Subdistrito de Vila Mariana
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: 039

Quadra: 145

Índice Fiscal: R\$ 1.712,00, para o exercício fiscal de 2014.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista – ZM, 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 sul da capital, distando cerca de 5,0 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 residências térreas ou assobradadas e edifícios de apartamentos de padrão médio a superior. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Lins de Vasconcelos, a Av. Dr. Ricardo Jafet, a Rua Vergueiro, a estação Vila Mariana do Metro (Linha 1 – Azul), o Parque da Aclimação, o Cemitério Vila Mariana e o Hospital Sepaco.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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

O Edifício Auguste Renoir foi implantado em terreno resultante de incorporação, com topografia em declive e formato de polígono irregular. Tem solo de constituição aparentemente firme e seca, com condições adequadas para a edificação residencial.

O terreno apresenta testada para a Rua Colônia da Glória, e é guarnecido por muro de alvenaria nas divisas com os lotes vizinhos e muro com gradil metálico na frente.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	19 ANDARES	
GARAGEM	SUBSOLO – 2 NÍVEIS	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE BARRO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	22 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

O Condomínio Renoir & Pigalle tem 22 anos e é constituído por 02 blocos com 19 andares cada, mais pavimento térreo e subsolo de garagem, com 04 apartamentos por andar, totalizando 152 unidades habitacionais.

O condomínio conta com vagas de estacionamento distribuídas pelos subsolos de garagem, sendo que as vagas possuem matrículas independentes

dos apartamentos. **No presente caso, as vagas relacionadas aos apartamentos avaliados foram penhoradas e serão avaliadas juntamente com os mesmos, constituindo, para efeito da avaliação, dois imóveis formados pelo apartamento e sua respectiva vaga (apto. 81 + vaga 06; e apto. 74 + vaga 37).**

Os acessos para pedestres e para veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos, com confinamento, posicionados junto à calçada da R. Colônia da Glória. O controle de acesso se dá na guarita erigida em alvenaria convencional, posicionada junto aos acessos de pedestres.

As edificações estão implantadas de forma que mantêm recuos de todos os limites do terreno. Nos afastamentos, estão áreas pavimentadas de circulação de pessoas e veículos, com piso revestido por pedra ladrilho hidráulico, e áreas ajardinadas. As paredes externas dos edifícios são revestidas por massa e pintura.

O condomínio apresenta vários itens de lazer e espaços de convívio social: piscina, sauna, salão de festas, salão de jogos, churrasqueira, academia, *playground* e quadra poliesportiva.

As unidades habitacionais de cada torre são servidas por 03 elevadores, com capacidade de carga de 560 kg cada um.

Os halls sociais, nos pavimentos térreos dos blocos do Condomínio Renoir & Pigalle, apresentam piso revestido por granito, paredes com pintura sobre textura, forro e rodapés de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível verificar que o apartamento 81 do Bloco A do Condomínio Renoir & Pigalle apresenta os seguintes cômodos e respectivos acabamentos:

APARTAMENTO 81 – BL. A

SALA (02 AMBIENTES)

- piso revestido assoalho de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado a látex; sobre massa corrida;
- esquadrias de alumínio e vidro.

Obs.: com acesso à varanda.

DORMITÓRIOS (02)

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

BANHEIRO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos e massa com pintura;
- teto pintado a látex; sobre massa corrida
- janela de alumínio e vidro e porta de madeira.

COZINHA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;

- teto pintado a látex; sobre massa corrida;
- esquadrias de alumínio e vidro.

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos;
- teto pintado a látex; sobre massa corrida;
- esquadrias de alumínio e vidro.

DORMITÓRIO DE SERVIÇO

- piso em cimento;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado a látex; sobre massa corrida;
- esquadrias de alumínio e vidro.

BANHEIRO DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos;
- teto pintado a látex; sobre massa corrida;
- esquadrias de alumínio e vidro.

Não foi possível acessar o apartamento 74 (Bloco A), imóvel avaliando, tendo sido vistoriada a unidade 24 (Bloco A) de mesma área e na mesma prumada que o apto. 74. Ainda, de acordo com informações colhidas no local, o apto. 74 (Bloco A) apresenta materiais de acabamento e conservação equivalentes ao acima descrito, apto. 81 (Bloco A), e a seguinte disposição interna:

APARTAMENTO 74 – BL. A

- 01 suíte
- 02 dormitórios
- sala p/ 02 ambientes e sacada
- banheiro
- cozinha
- área de serviço

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destacam as matrículas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, os imóveis objeto do Laudo apresentam as seguintes áreas:

Apto. nº 74, Bloco A – matrícula nº 84.017

Área privativa	= 70,250 m ² ;
Área comum	= 65,612 m ² ;
Área Total	= 135,862 m ² ;
Fração ideal de terreno	= 0,60240%.

Apto. nº 81, Bloco A – matrícula nº 84.018

Área privativa	= 57,921 m ² ;
Área comum	= 54,035 m ² ;
Área Total	= 111,956 m ² ;
Fração ideal de terreno	= 0,49611%.

Vaga simples nº 06 – matrícula nº 84.058

Área privativa	= 9,900 m²;
Área comum	= 6,984 m²;
Área Total	= 16,884 m²;
Fração ideal de terreno	= 0,06412%.

Vaga simples nº 37 – matrícula nº 84.096

Área privativa	= 9,900 m²;
Área comum	= 6,984 m²;
Área Total	= 16,884 m²;
Fração ideal de terreno	= 0,06412%.

Os imóveis se enquadram no padrão construtivo médio, de conformidade com o item 1.3.3, 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 classifica-se em necessitando de reparos simples (e), depreciação de 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente de 20 anos, o que resulta em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,710.

5. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os valores dos Imóveis em questão foram alcançados com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre transações e ofertas para a venda de unidades no Condomínio Renoir & Pigalle 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 Renoir & Pigalle, 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 médio, 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 III do presente Laudo e forneceram, para abril de 2017, o valor unitário de R\$ 6.302,73/m² para a área construída privativa de apartamento no local.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times q$, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

- para o apto. nº 81, Bloco A, e vaga nº 06:

$$V = 57,921\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.302,73/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 365.060,22$$

- para o apto. nº 74, Bloco A, e vaga nº 37:

$$V = 70,250\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.302,73/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 442.766,53$$

Nestas condições, os valores de mercado dos imóveis em questão, em números redondos, passam a ser de:

Apto. nº 81, Bloco A, e vaga nº 06

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 365.000,00

(TREZENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS)

ABRIL/2017

Apto. nº 74, Bloco A, e vaga nº 37

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 443.000,00

(QUATROCENTOS E QUARENTA E TRÊS MIL REAIS)

ABRIL/2017

6. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 15 (quinze) folhas digitadas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I com a localização do imóvel; Anexo II com fotos do condomínio e dos imóveis vistoriados; e Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 17 de abril de 2017.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

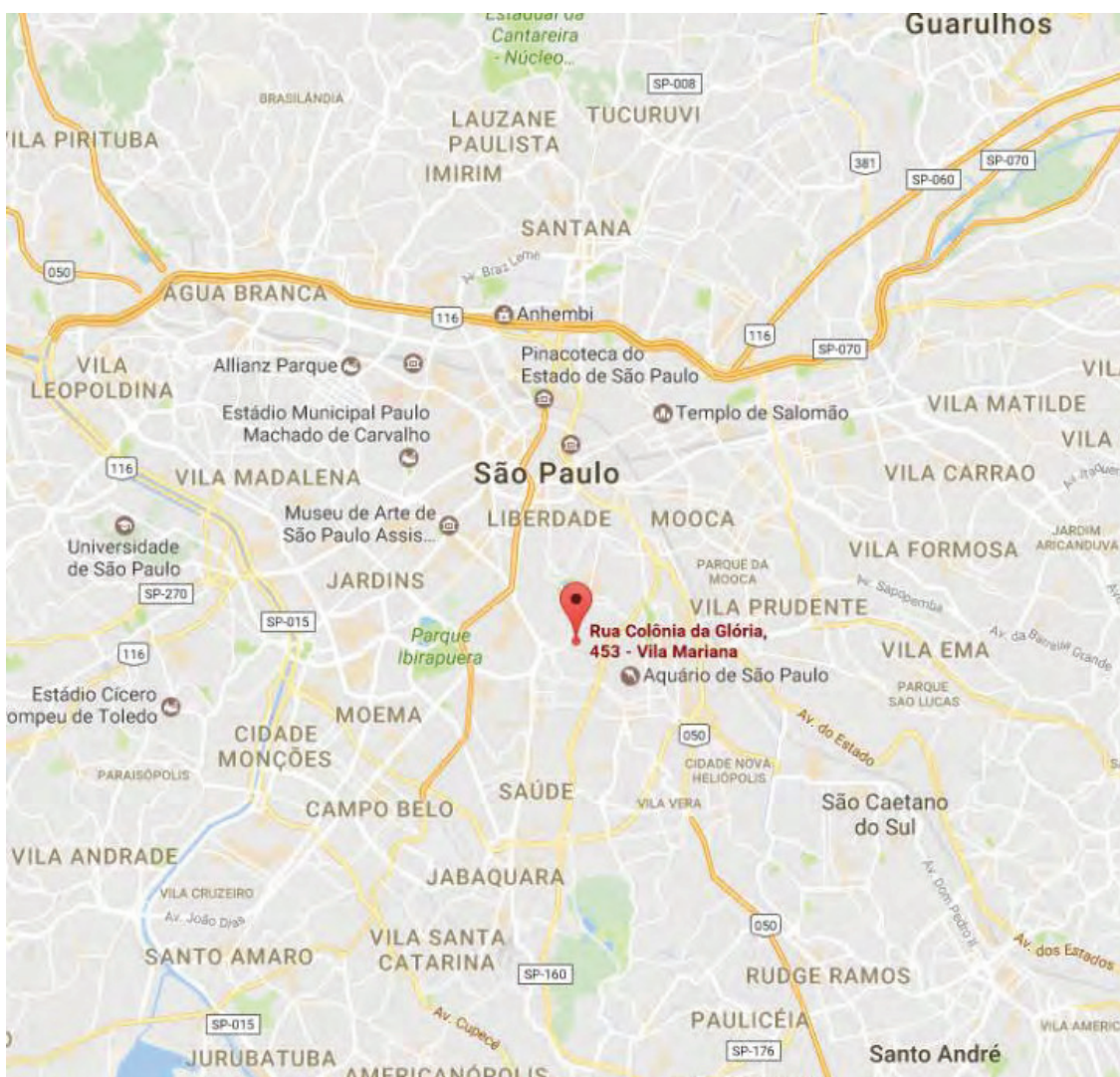
Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

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

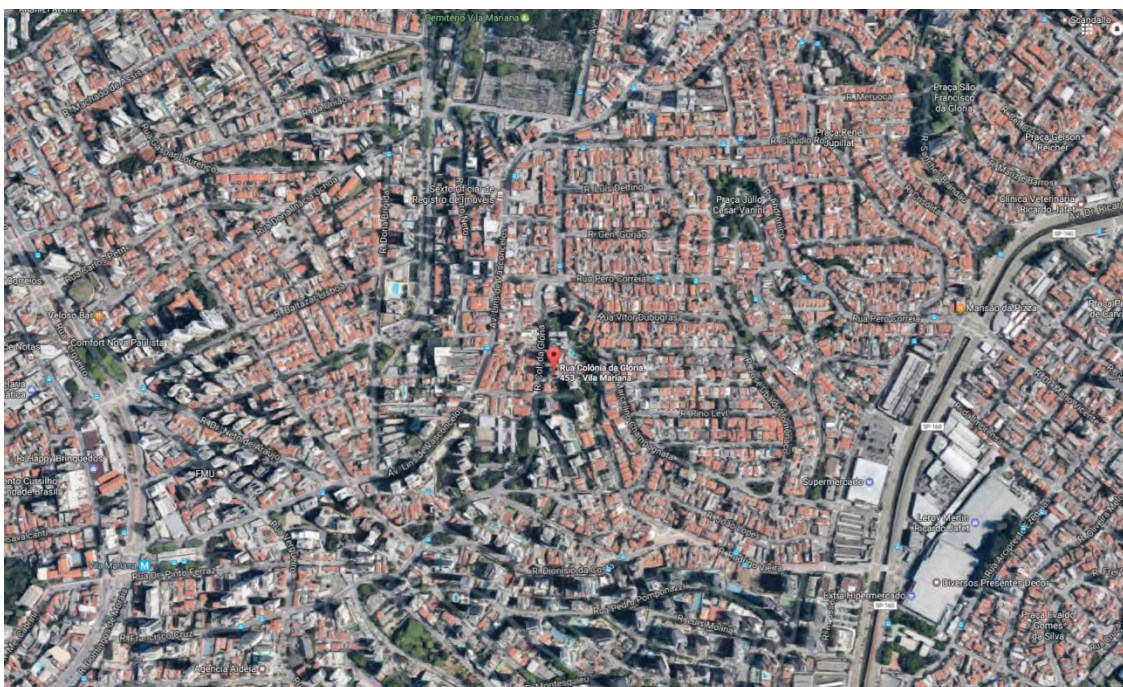
Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – LOCALIZAÇÃO

**Rua Colônia da Glória, nº 453, Edifício Auguste Renoir, Vila Mariana, no
9º Subdistrito – Vila Mariana, São Paulo-SP.**



**Rua Colônia da Glória, nº 453, Edifício Auguste Renoir, Vila Mariana, no
9º Subdistrito – Vila Mariana, São Paulo-SP.**



ANEXO II – FOTOGRAFIAS

Foto 01. Vista geral da fachada do Condomínio Renoir & Pigalle, situado à Rua Colônia da Glória, nº 453, Vila Mariana, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, São Paulo-SP.



Foto 1

Fotos 02 a 15. Vistas gerais das áreas comuns do piso térreo do Condomínio Renoir & Pigalle, situado à Rua Colônia da Glória, nº 453, Vila Mariana, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, São Paulo-SP.



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

Fotos 16 a 21. Vistas gerais da área de garagem do Condomínio Renoir & Pigalle, situado à Rua Colônia da Glória, nº 453, Vila Mariana, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, São Paulo-SP.



Foto 16



Foto 17

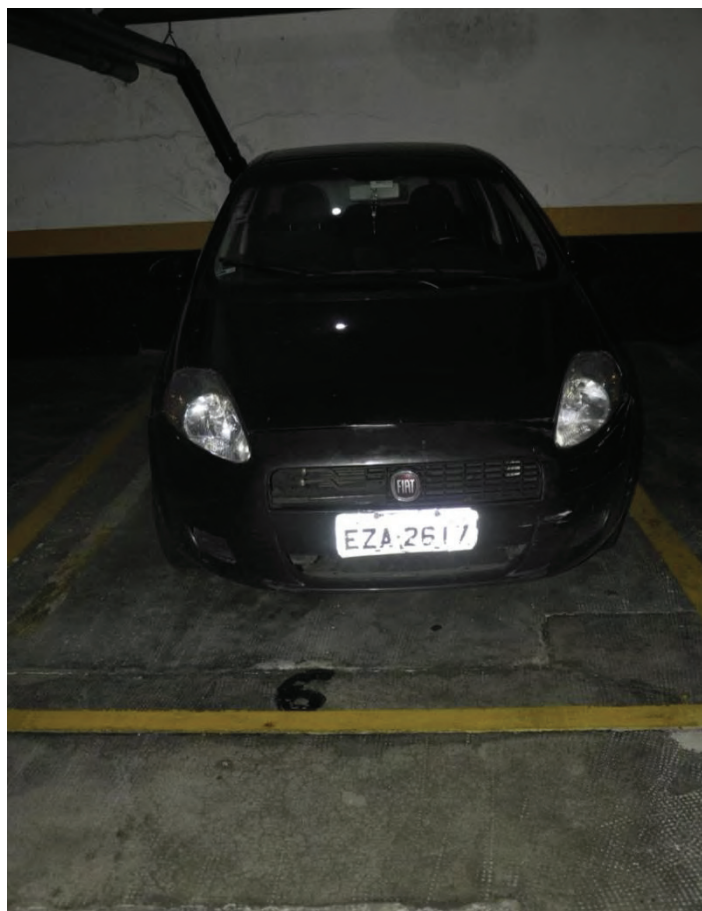


Foto 18



Foto 19

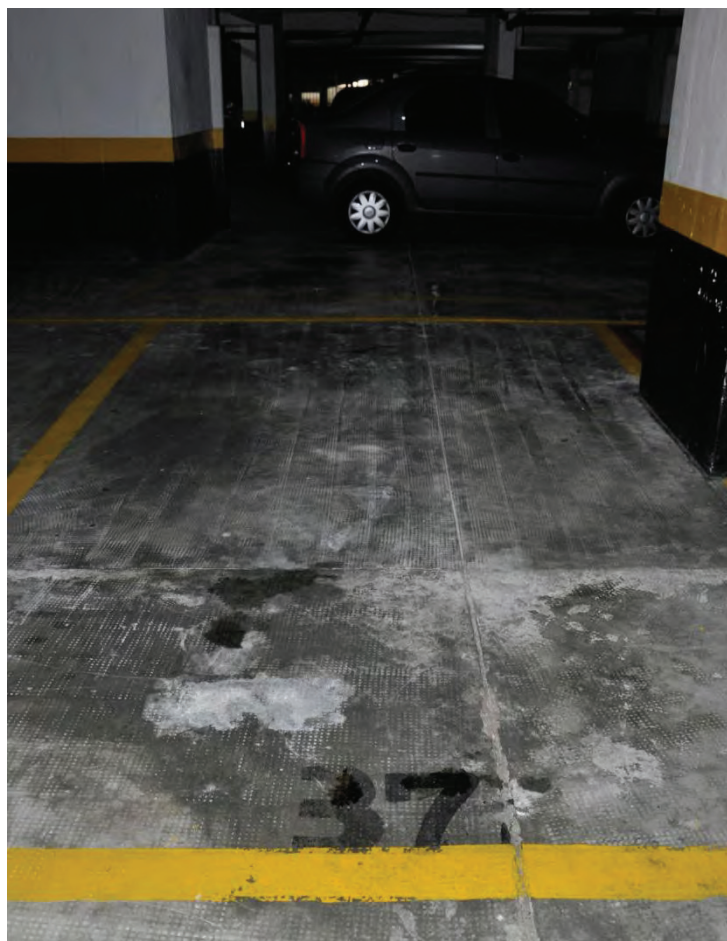


Foto 20



Foto 21

Fotos 22 a 32. Vistas gerais do interior do imóvel avaliando, **apto. 81** do 8º andar do Bloco A - Edifício Auguste Renoir, situado à Rua Colônia da Glória, nº 453, Vila Mariana, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, São Paulo-SP.



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

Fotos 33 a 39. Vistas gerais do interior do **apto. 24**, imóvel de mesma área e na mesma prumada que o imóvel objeto da avaliação, **apto. 74** do 7º andar do Bloco A - Edifício Auguste Renoir.

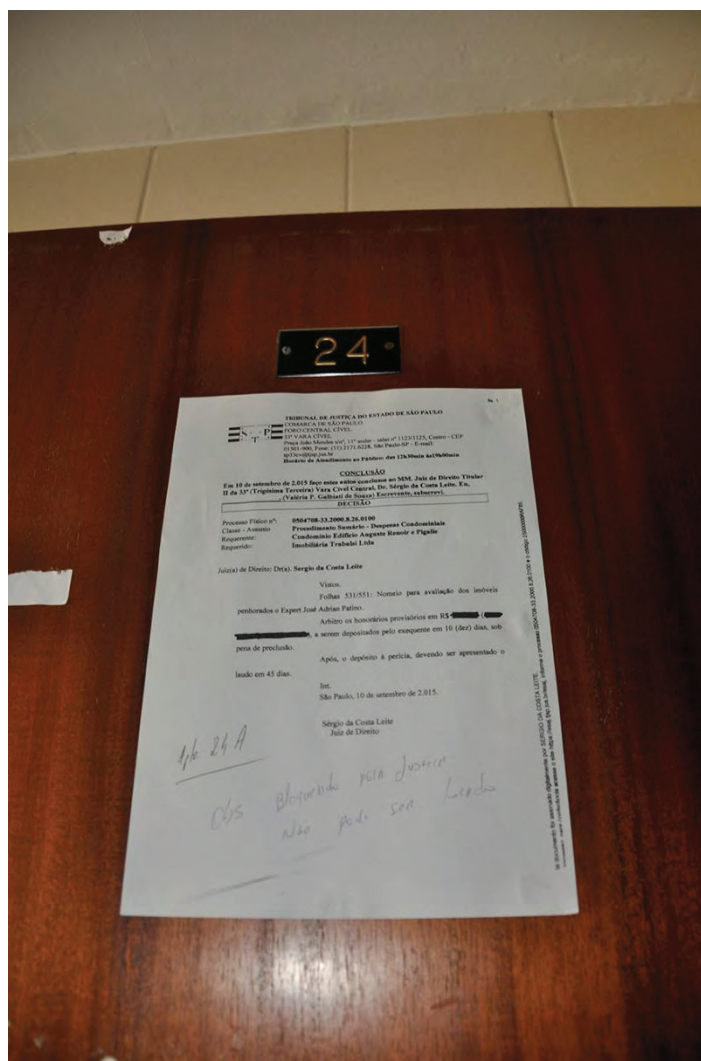


Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38

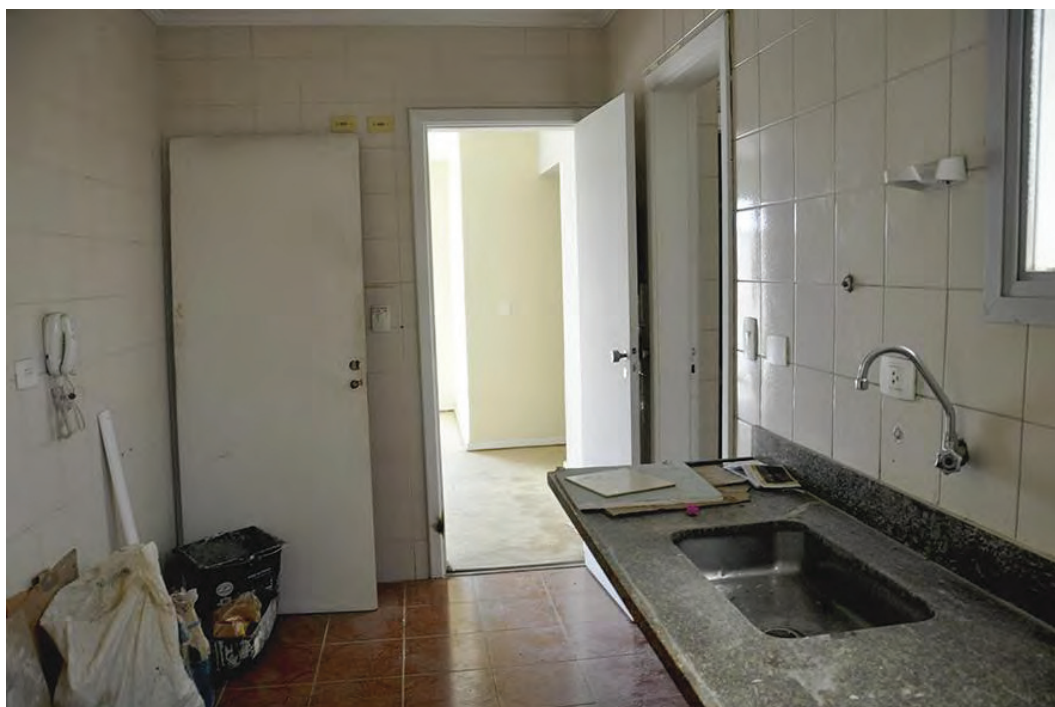


Foto 39

ANEXO III

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA COLÔNIA DA GLÓRIA, Nº 453, 9º SUBDISTRITO – VILA MARIANA, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de apartamentos colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas 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 de Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. 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. Localização – foi efetuada, quando necessário, 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 – conforme recomendação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do IBAPE-SP, o valor unitário das garagens coletivas equivale a 50% do valor unitário da edificação a que se refere. Portanto, quando necessário, nos cálculos de homogeneização, foi acrescido ou diminuído o valor referente à metade da área de uma vaga comum (12,50m²) às áreas privativas dos apartamentos com número de vagas diferente do 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:

$$q = (Vo/A) \times 0,9 \times \{0,8 \times [1 + (Fp - 1) + (Foc - 1)] + 0,2 \times [1 + (FI - 1)]\}, \text{ onde:}$$

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

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

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

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

0,8 = porcentagem representativa do valor da construção 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;

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

Fl = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Colônia da Glória, nº 453, apto. nº 81, do 8º andar, e apto. nº 74, do 7º andar, do Edifício Auguste Renoir – Bloco A, e vagas nº 06 e nº 37, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, São Paulo-SP.

- Padrão construtivo: médio, $Fp_a = 1,926$.

- Idade aparente: 20 anos.

- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e), com depreciação de 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck.

- Adequação ao obsolescência: $Foc_a = 0,710$.

- Índice Fiscal = 1.712,00, para o exercício fiscal de 2014.

- Área privativa: 70,250m² (apto. 74) e 57,921m² (apto. 81).

- Vagas de garagem: 01 vaga por apto. (vagas nº 06 e nº 37).

ELEMENTO Nº 01

Local: Rua Colônia da Glória, nº 453, apto. 32, Edifício Auguste Renoir – Bloco A, Vila Mariana, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 1.712,00.

Área Privativa: 57,92m².

Situação: apartamento com 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, $Fp_o = 1,926$.
- Idade aparente: 20 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- Adequação ao obsolescimento: $Foc_o = 0,710$.

Valor: R\$ 360.000,00, vendido em outubro de 2016. Valor atualizado pelo IPC-FIPE para abril de 2017: R\$ 365.500,29.

Informante: No local com Adm. do cond. – Sr. Geraldo - (11) 5575-8876.

Origem: local.

Data: Abril/2017.

q1: R\$ 6.310,43/m².



ELEMENTO Nº 02

Local: Rua Baltazar Lisboa, nº 143, Vila Mariana, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 2.616,00.

Área Privativa: 50,00m².

Situação: apartamento com 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, limite máximo, $Fp_o = 2,160$.
- Idade aparente: 05 anos.
- Estado de conservação: entre nova e regular (b).
- Adequação ao obsoletismo: $Foc_o = 0,961$.

Valor: R\$ 590.000,00, à vista.

Informante: Proprietário. T.: (19) 99604-1111 - Luiz.

Origem: local.

Data: Abril/2017.

q2: R\$ 6.746,58/m².



ELEMENTO Nº 03

Local: Rua Mantiqueira, 230, Vila Mariana, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 2.026,00.

Área Privativa: 68,00m².

Situação: apartamento com 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, $Fp_o = 1,926$.

- Idade aparente: 30 anos.

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d).

- Adequação ao obsolescimento: $Foc_o = 0,660$.

Valor: R\$ 490.000,00, à vista.

Informante: Ivo Consultoria de Imóveis. T.: (11) 4302-7990 - Cristina.

Origem: local.

Data: Abril/2017.

q3: R\$ 6.677,32/m².



ELEMENTO Nº 04

Local: Rua Carlos Petit, 490, Vila Mariana, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 2.134,00.

Área Privativa: 63,00m².

Situação: apartamento com 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, limite máximo, $Fp_o = 2,160$.
- Idade aparente: 15 anos.
- Estado de conservação: regular (c).
- Adequação ao obsolescimento: $Foc_o = 0,858$.

Valor: R\$ 620.000,00, à vista.

Informante: PB Imóveis. T.: (11) 5579-4157 - Fernanda.

Origem: local.

Data: Abril/2017.

q4: R\$ 6.516,98/m².



ELEMENTO Nº 05

Local: Rua Conde de Irajá, 103, Vila Mariana, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 1.778,00.

Área Privativa: 59,00m².

Situação: apartamento com 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, limite máximo, $Fp_o = 2,160$.
- Idade aparente: 02 anos.
- Estado de conservação: nova (a).
- Adequação ao obsolescimento: $Foc_o = 0,986$.

Valor: R\$ 635.000,00, à vista.

Informante: Proprietária. T.: (11) 98105-0125 - Maísa.

Origem: local.

Data: Abril/2017.

q5: R\$ 6.605,90/m².



ELEMENTO Nº 06

Local: Rua Domingos de Morais, 1040, Vila Mariana, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 3.535,00.

Área Privativa: 45,00m².

Situação: apartamento com 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, $Fp_o = 1,926$.

- Idade aparente: 20 anos.

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d).

- Adequação ao obsoletismo: $Foc_o = 0,772$.

Valor: R\$ 365.000,00, à vista.

Informante: Predial Lins. T.: (11) 3273-8800 - Bruna.

Origem: local.

Data: Abril/2017.

q6: R\$ 6.078,06/m².



ELEMENTO Nº 07

Local: Rua Leite Ferraz, 75, Vila Mariana, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 1.844,00.

Área Privativa: 86,00m². Área equivalente p/ apto. com 01 vaga: 92,25m².

Situação: apartamento com 02 vagas de garagem.

- Padrão construtivo: médio, limite máximo, $Fp_o = 2,160$.
- Idade aparente: 15 anos.
- Estado de conservação: regular (c).
- Adequação ao obsolescimento: $Foc_o = 0,858$.

Valor: R\$ 780.000,00, à vista.

Informante: Predial Lins. T.: (11) 3273-8800 - Bruna.

Origem: local.

Data: Abril/2017.

q7: R\$ 5.791,19/m².



ELEMENTO Nº 08

Local: Rua Bartolomeu Gusmão, 430, Vila Mariana, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 2.720,00.

Área Privativa: 69,00m².

Situação: apartamento com 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, limite máximo, $Fp_o = 2,160$.
- Idade aparente: 10 anos.
- Estado de conservação: entre nova e regular (b).
- Adequação ao obsolescimento: $Foc_o = 0,920$.

Valor: R\$ 665.000,00, à vista.

Informante: Kasafácil Imóveis. T.: (11) 4172-4664 - José.

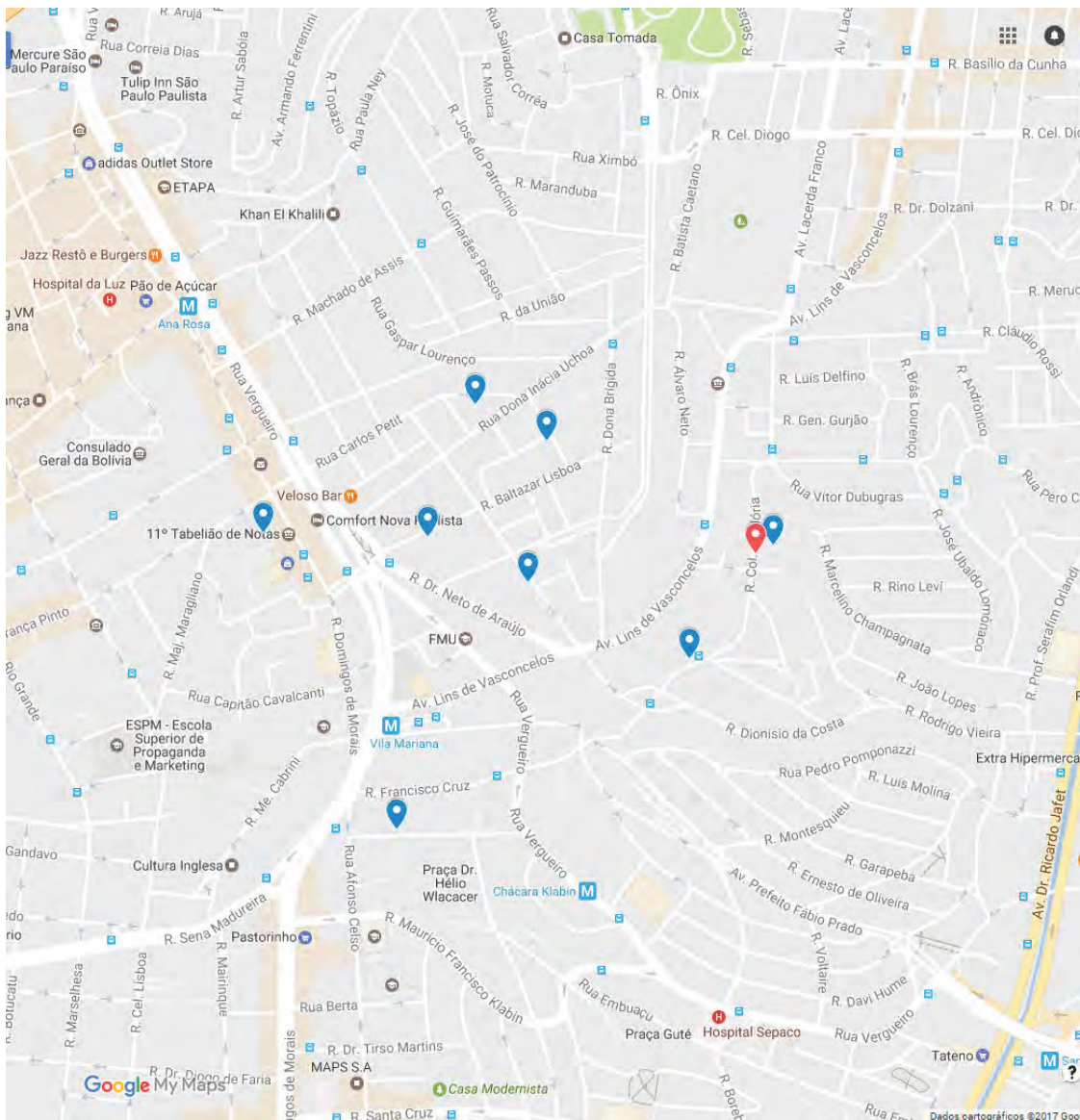
Origem: local.

Data: Abril/2017.

q8: R\$ 5.695,35/m².



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



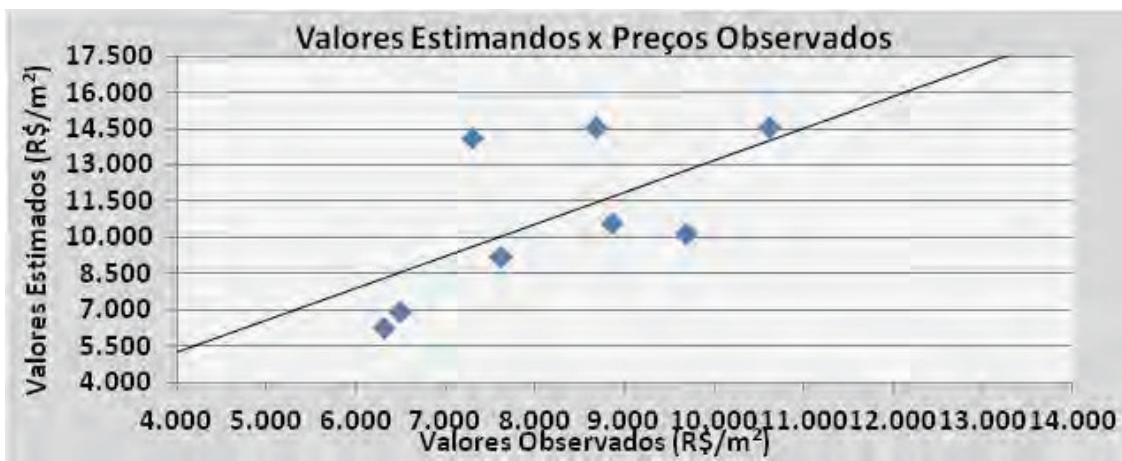
 imóvel avaliando

 imóveis comparativos

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

Oferta	Preço Ofertado (R\$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)	Fator Padrão - Fp			Fator Obsolescência - Foc			Fator Localização - FI				Fator resultante	Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)	Amostra Saneada		
					Coef.	Fp	Variação 1 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu1 (R\$/m²)	Coef.	Foc	Variação 2 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu2 (R\$/m²)	Índice Fiscal	FI				Variação 3 (R\$/m²) sobre 20% do valor	Vu3 (R\$/m²)
Avaliando					1,926	0,710	1,712,00												
1	365.500,29	57,92	1	6.310,43	1,926	1,00	0,00	6.310,43	0,710	1,00	1,00	0,00	6.310,43	1,00	6.310,43	1	6.310,43		
2	590.000,00	50,00	0,9	10.620,00	2,160	0,89	-920,40	9.699,60	0,961	0,74	2.616,00	0,65	-733,98	9.886,02	0,64	6.746,58	1	6.746,58	
3	490.000,00	68,00	0,9	6.485,29	1,926	1,00	0,00	6.485,29	0,660	1,08	2.026,00	0,85	-201,02	6.284,27	1,03	6.677,32	1	6.677,32	
4	620.000,00	63,00	0,9	8.857,14	2,160	0,89	-767,62	8.089,52	0,858	0,83	2.134,00	0,80	-350,30	8.506,84	0,74	6.516,98	1	6.516,98	
5	635.000,00	59,00	0,9	9.686,44	2,160	0,89	-839,49	8.846,95	0,986	0,72	2.169,13	0,96	-71,91	9.614,53	0,68	6.605,90	1	6.605,90	
6	365.000,00	45,00	0,9	7.300,00	1,926	1,00	0,00	7.300,00	0,772	0,92	3.535,00	0,48	-752,92	6.547,08	0,83	6.078,06	1	6.078,06	
7	780.000,00	92,25	0,9	7.609,76	2,160	0,89	-659,51	6.950,24	0,858	0,83	1.844,00	0,93	-108,95	7.500,81	0,76	5.791,19	1	5.791,19	
8	665.000,00	69,00	0,9	8.673,91	2,160	0,89	-751,74	7.922,17	0,920	0,77	2.720,00	0,63	-642,89	8.031,02	0,66	5.695,35	1	5.695,35	
Média				8.192,87				7.700,53						7.835,13		6.302,73			
Desvio padrão				1.530,22				1.173,73						1.432,41		406,42			
CV				18,7%				15,2%						18,3%		6,4%			

lim. inferior: -30% =	R\$ 4.411,91
lim. superior: +30% =	R\$ 8.193,54
Média Saneada =	R\$ 6.302,73
lim. inferior: -30% =	R\$ 4.411,91
lim. superior: +30% =	R\$ 8.193,54
Desvio Padrão: s =	406,42
n =	8
Intervalo de Confiança: e=	203,31
Lim Min =	R\$ 6.099,41
Lim. Max =	R\$ 6.506,04
Coef. de Variação =	6,4%
Coef. Student: t =	1,415



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Oferta Nº 01 = R\$ 6.310,43/m²

Oferta Nº 02 = R\$ 6.746,58/m²

Oferta Nº 03 = R\$ 6.677,32/m²

Oferta Nº 04 = R\$ 6.516,98/m²

Oferta Nº 05 = R\$ 6.605,90/m²

Oferta Nº 06 = R\$ 6.078,06/m²

Oferta Nº 07 = R\$ 5.791,19/m²

Oferta Nº 08 = R\$ 5.695,35/m²

Média = R\$ 6.302,73/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 8.193,54/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 4.411,91/m²

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 6.302,73/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 406,42/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 406,42/\text{m}^2 / \text{R\$ } 6.302,73/\text{m}^2 = 6,4\%$$

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

$$T[(n-1):p/2] = t(7), (10\%) = 1,415$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,415 \times \text{R\$ } 406,42/\text{m}^2) / 8^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 203,31/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 6.302,73/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 203,31/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário de apartamento, para o mês de abril/2017 e pagamento à vista, será de **R\$ 6.302,73/m²**.