

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – SÃO PAULO/SP

Ref.: PROCESSO Nº 1014220-21.2016.8.26.0100

CONTROLE: 2016/000258

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KIN SPACE

REQUERIDO: CONCRETO REDIMIX DO BRASIL S/A

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 KIN SPACE, em face de CONCRETO REDIMIX DO BRASIL S/A, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, 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**
 - 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 de venda do imóvel: **apartamento nº 23, localizado no 2º andar, com 01 vaga, no Edifício King Space, situado na Avenida Divino Salvador, nº 281, 24º Subdistrito de Indianópolis, São Paulo-SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 360.000,00, para o mês de SETEMBRO de 2018

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 70, 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. 48), objeto da presente ação, a saber:

Apartamento nº 23, localizado no 2º andar, com 01 vaga, no Edifício King Space, situado na Avenida Divino Salvador, nº 281, 24º Subdistrito de Indianópolis, São Paulo-SP



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	Avenida Divino Salvador, nº 281
Número da matrícula:	nº 112.539 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Alameda dos Maracatins, Avenida Moema e Alameda dos Nhambiquaras
Bairro:	24º Subdistrito de Indianópolis
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: 041.

Quadra: 170.

Índice Fiscal: R\$ 4.169,00, para o exercício fiscal de 2018.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU , 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 8 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto, com densidade demográfica alta, sendo composto, majoritariamente, por edifícios residenciais, além de edifícios comerciais e construções térreas e assobradadas para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Ibirapuera, Avenida Indianópolis, Avenida Moreira Guimarães (Corredor Norte-Sul), Avenida dos Bandeirantes, Avenida Hélio Pellegrino, Avenida Rubem Berta, Av. República do Líbano, o Hospital Alvorada, o Parque das Bicicletas, o Esporte Clube Sírio, O Clube Atlético Monte Líbano, o Shopping Ibirapuera, o IAMSPE – Hospital do Servidor Público Estadual – e a estação Moema do Metro.

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		X
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		X
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	

O EDIFÍCIO KING SPACE foi implantado em terreno urbano, situado em meio de quadra, com topografia em nível e formato de polígono irregular. Tem solo de constituição aparentemente seca, com condições adequadas para a edificação.

Apresenta frente de 30,00m para a Avenida Divino Salvador, encerrando a área total de 1.100,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria, nas divisas com os lotes vizinhos, e gradil metálico na divisa com o passeio público.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	14 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	03 NÍVEIS DE SUBSOLO + TÉRREO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	26 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO KING SPACE apresenta 26 anos e é constituído por bloco único, com 14 andares de apartamentos, mais térreo, com 08 apartamentos por andar, totalizando 112 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada. O controle de acesso se dá na portaria, posicionada junto ao hall do térreo.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas pela garagem do subsolo e pavimento térreo. **O imóvel avaliando – apto. nº 23 do 2º andar – possui 01 vaga de garagem.**

A edificação está implantada 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 pedra Miracema e canteiros ajardinados. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

Como itens de lazer o condomínio oferece: piscina, churrasqueira, 2 salões de festas, academia, sauna e lavanderia. 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.

O hall social, no pavimento térreo do Ed. King Space, apresenta piso revestido por granito, paredes com pintura sobre massa, forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro. O hall social, do 2º andar, apresenta piso revestido por cerâmica e paredes e teto com pintura sobre massa.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, não foi possível o acesso ao imóvel avaliando, mesmo após entrega, no local, de notificação por escrito solicitando contato com este perito para programação da diligência de vistoria (vide em anexo). Assim, e considerando as outras informações existentes e levantadas que permitiram a aferição do valor determinado, vistoriou-se imóvel equivalente – apartamento 25 do 2º andar – que apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA

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

Obs.: acesso à sacada.

COZINHA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- janela de alumínio e vidro.

DORMITÓRIO (suíte)

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

BANHEIRO (suíte)

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

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 112.539**, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 23**, do 2º andar do **EDIFÍCIO KING SPACE**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 35,16 m²;
Áreas comuns	= 17,918 m²;
Área de garagem (01 vaga)	= 27,51 m²;
Área Total	= 80,588 m²;
Fração ideal de terreno	= 0,8929%.

O imóvel se enquadra 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 enquadra-se na classificação regular (c), depreciação 2,52% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 25 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,750.

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 EDIFÍCIO KING SPACE 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 EDIFÍCIO KING SPACE, 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 **setembro de 2018**, o valor unitário de **R\$ 10.305,13/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão.

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:

$$V = 35,16 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.305,13/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 362.328,52$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 360.000,00

(TREZENTOS E SESENTA MIL REAIS)

SETEMBRO/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 Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 06

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**.

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 15 (quinze) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 04 anexos, a saber: Anexo I, com a localização do imóvel; Anexo II, com fotos do edifício e do apartamento vistoriado; Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários; e Anexo IV, com a notificação por escrito entregue no local.

São Paulo, 14 de setembro de 2018.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

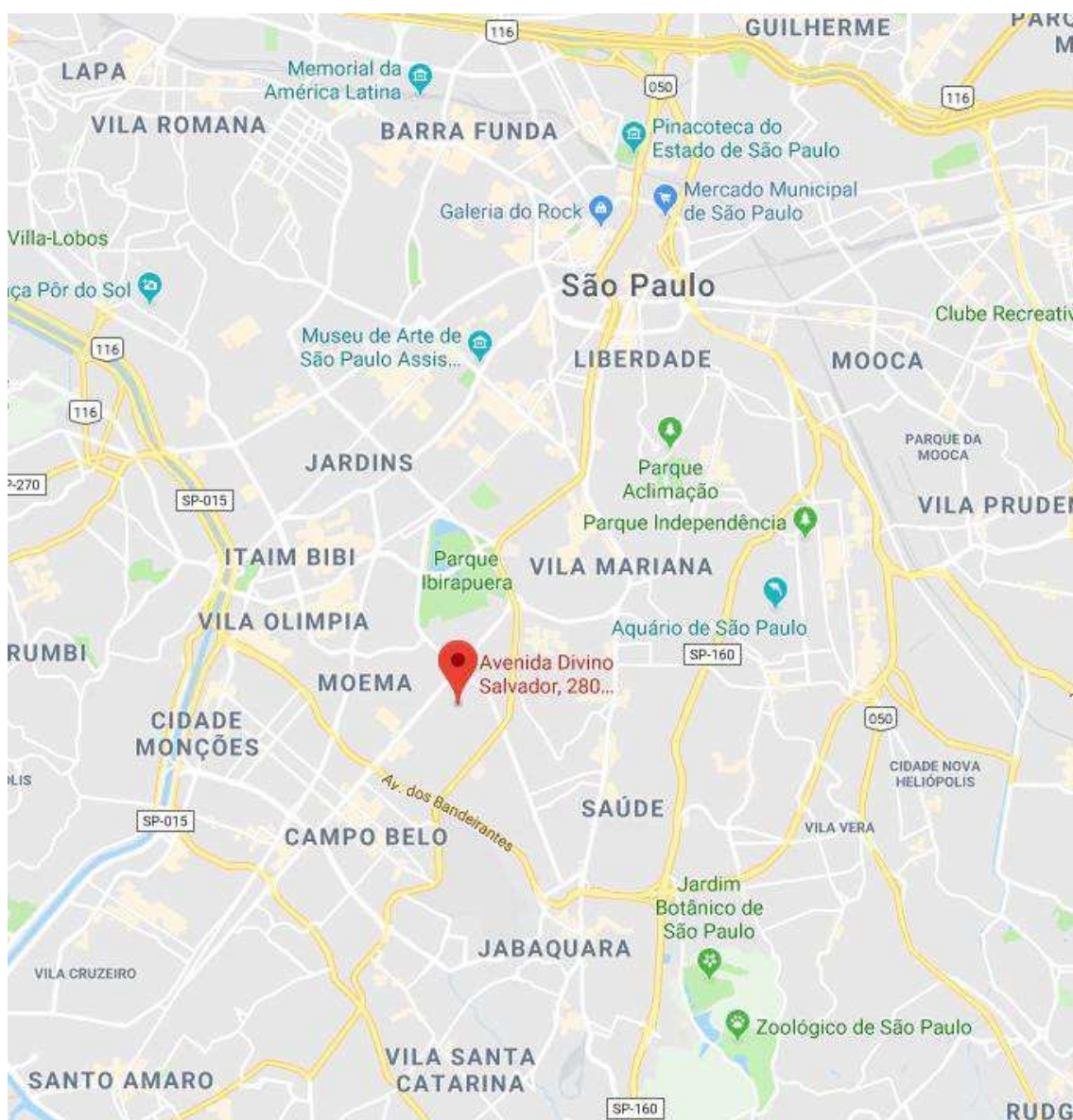
Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

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

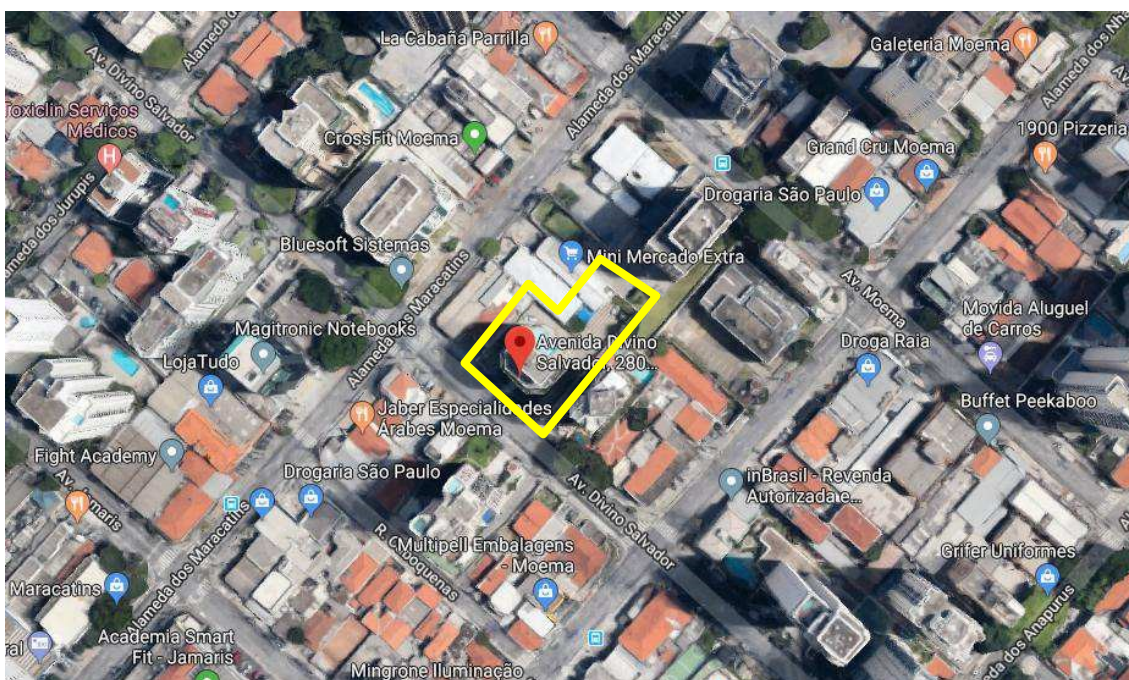
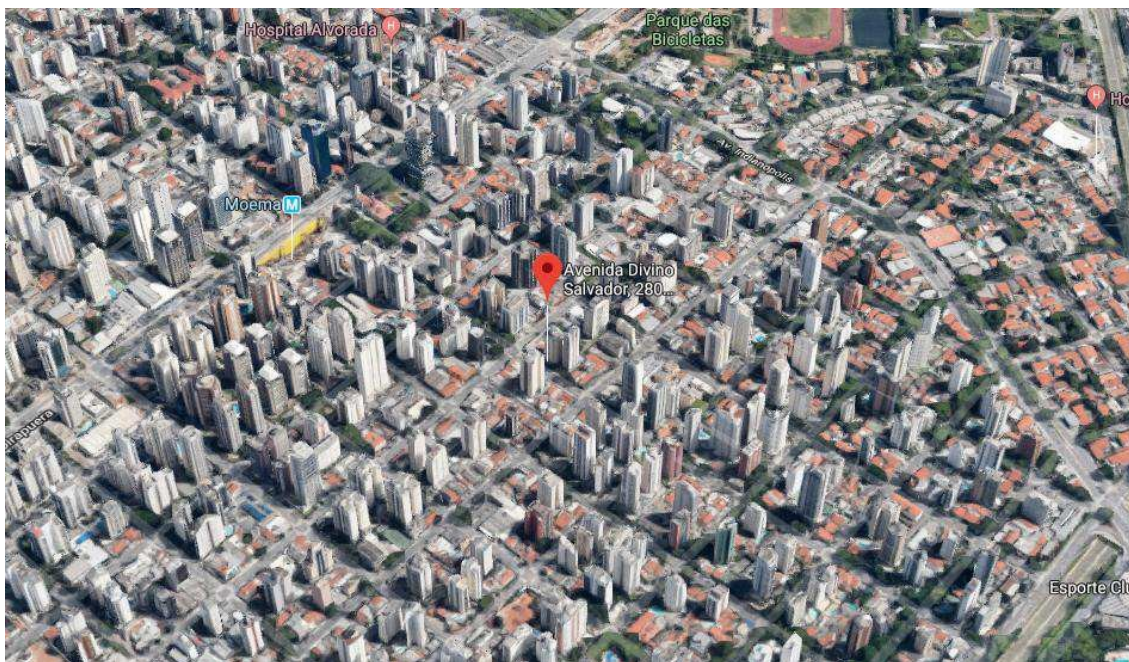
Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – LOCALIZAÇÃO

Avenida Divino Salvador, nº 280, Edifício King Space, Indianópolis, São Paulo-SP.



Avenida Divino Salvador, nº 280, Edifício King Space, Indianópolis, São Paulo-SP.

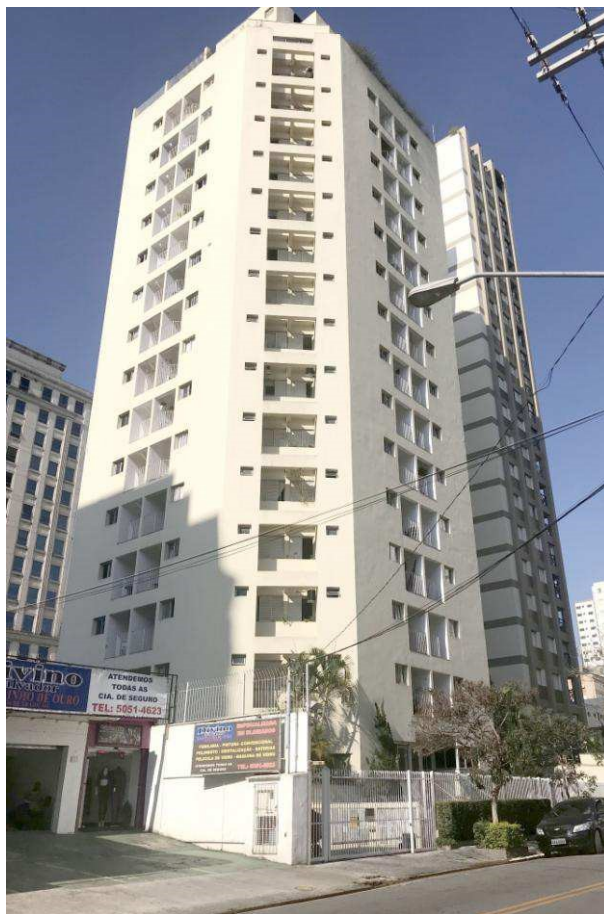


ANEXO II – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 e 02. Vistas gerais do Edifício King Space, situado à Avenida Divino Salvador, nº 281, Indianópolis, São Paulo-SP.



Foto 01

**Foto 02**

Fotos 03 a 19. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício King Space.

**Foto 03**



Foto 04

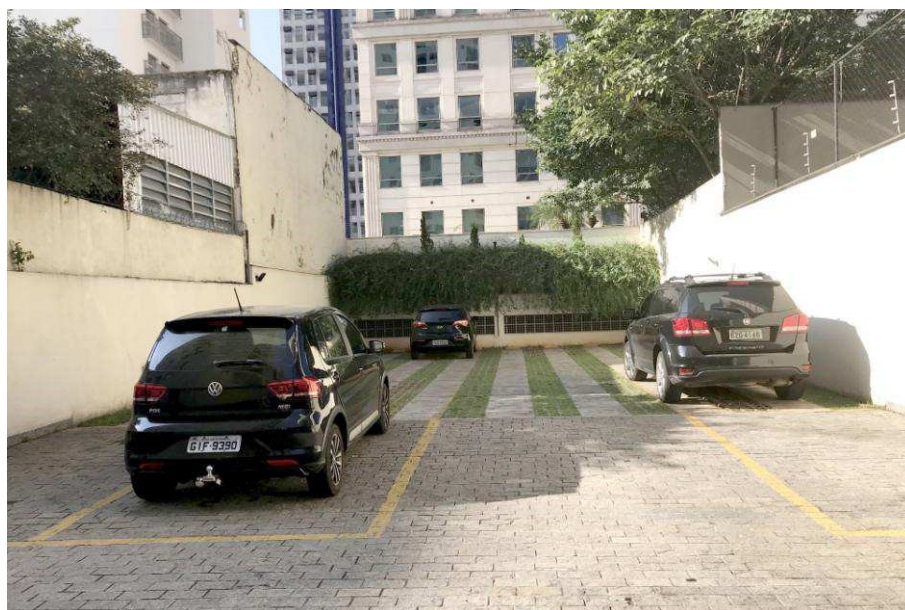


Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17

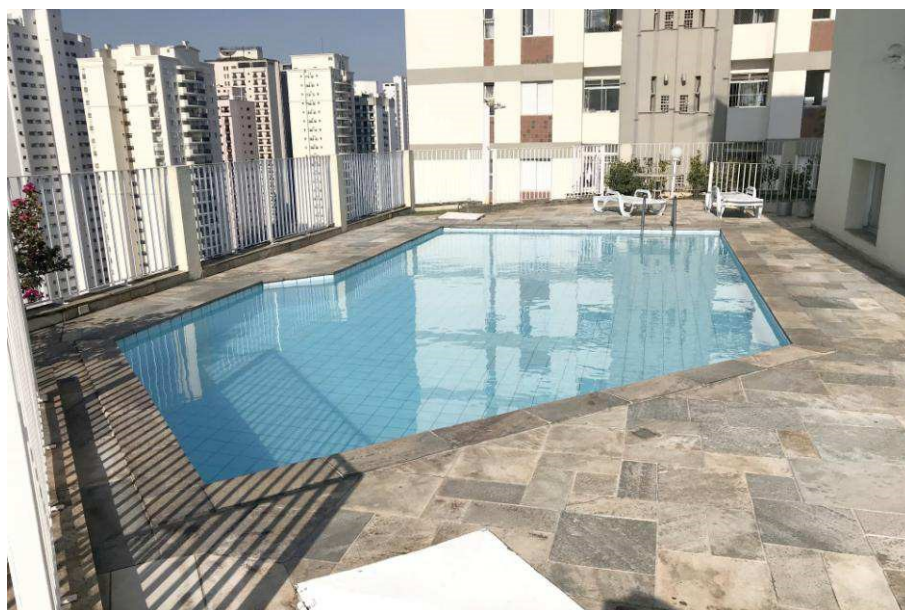


Foto 18

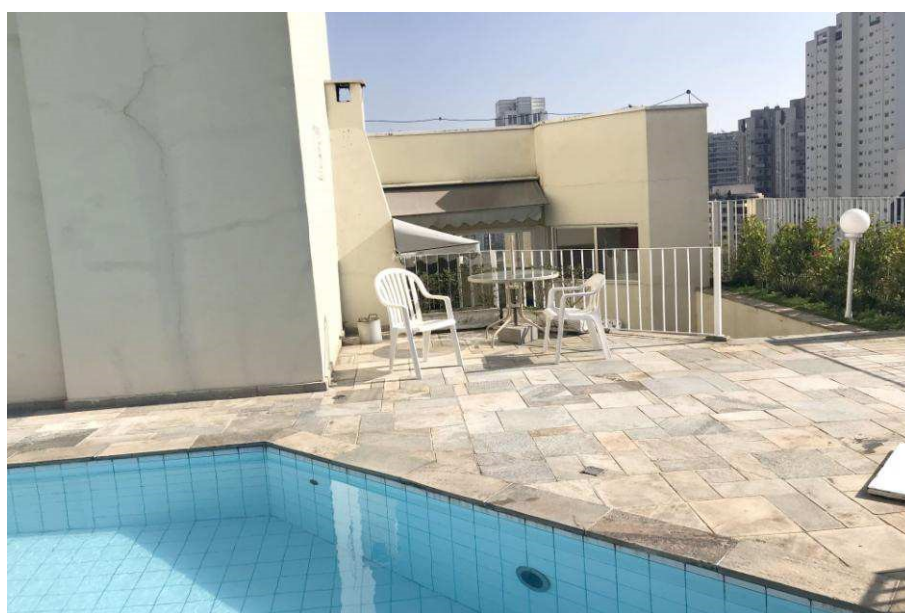


Foto 19

Foto 20 a 22. Vista geral da garagem no subsolo do Ed. King Space.

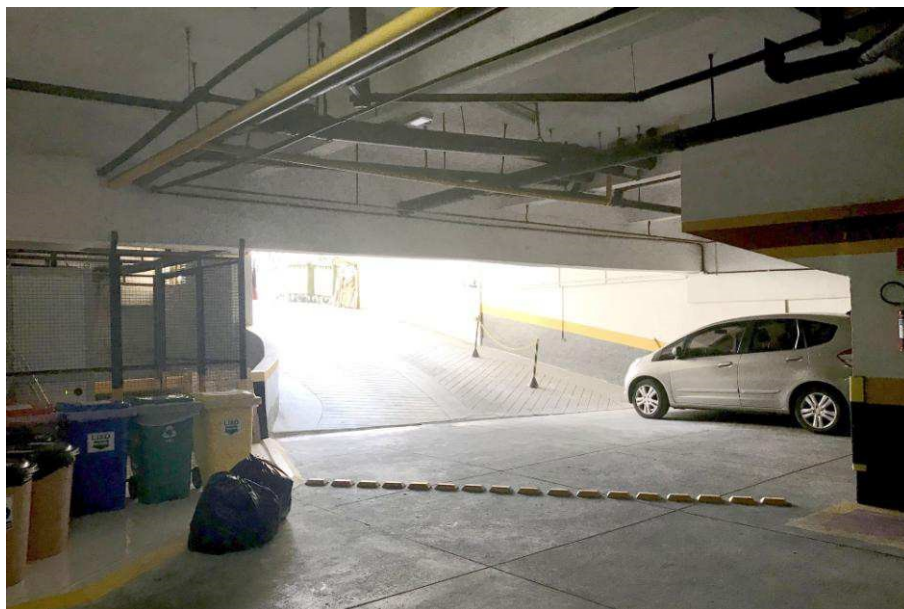


Foto 20

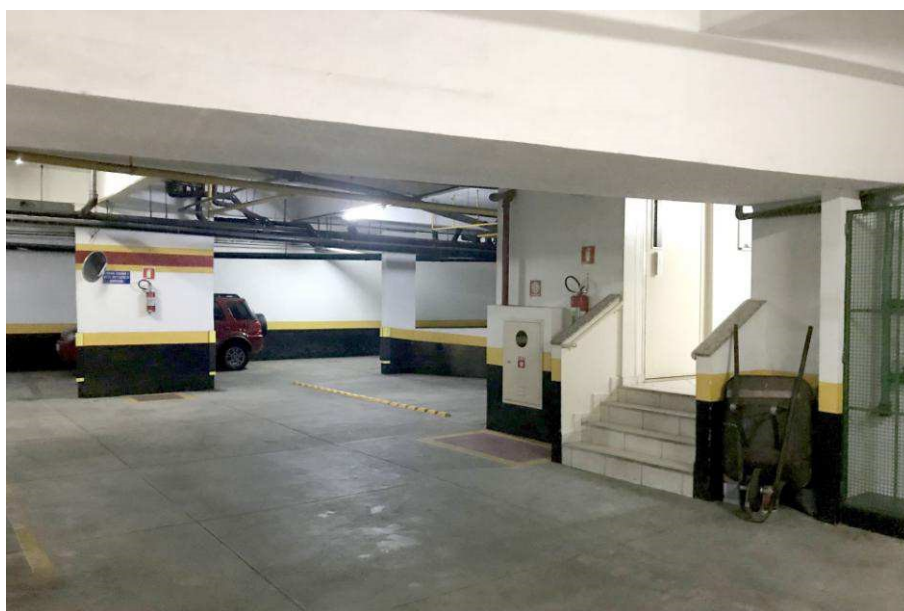


Foto 21

**Foto 22**

Fotos 23 a 29. Vistas gerais do apto. 25, do 2º andar do Ed. King Space, imóvel equivalente ao objeto da avaliação.

**Foto 23**



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29

ANEXO III

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – AVENIDA DIVINO SALVADOR, Nº 281, APTO. 23, INDIANÓPOLIS, 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 - 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: Avenida Divino Salvador, 281, apto. nº 23 do 2º andar do Edifício King Space, Indianópolis, São Paulo-SP.

- Padrão construtivo: médio, $Fp_a = 1,926R_8N$.

- Idade aparente: 25 anos.

- Estado de conservação: regular (c), depreciação 2,52% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

- Adequação ao obsolescimento: $Foc_a = 0,750$.

- Índice Fiscal = 3.488,00, para o exercício fiscal de 2014.

- Área privativa: 35,16m².

- Vagas de garagem: 01 vaga.

ELEMENTO Nº 01

Local: Avenida Divino Salvador, 281, Ed. King Space, Indianópolis, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 3.488,00.

Área Privativa: 38,00 m².

Situação: apartamento no 6º andar, com 01 dormitório e 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 25 anos;
- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d);
- Foc₀ = 0,718.

Valor Ofertado: R\$ 400.000,00, à vista.

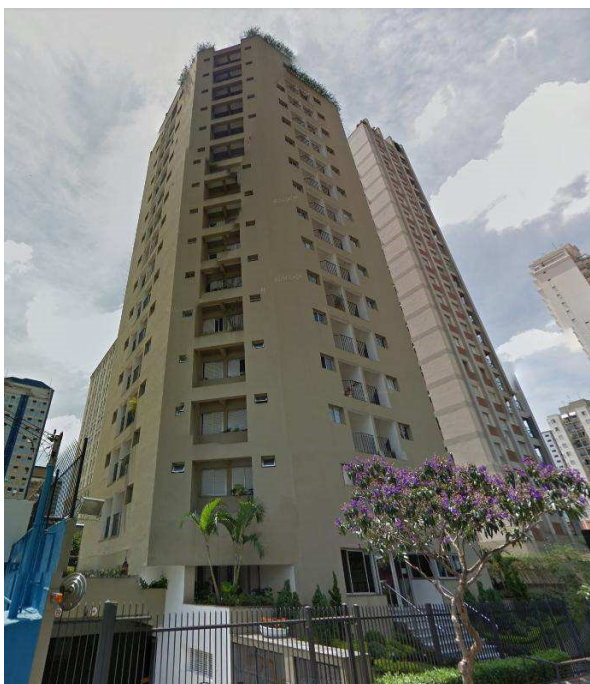
Informante: Beto Imobiliária - Beto - (11) 96666-7000.

Origem: local.

Data: setembro/2018.

q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 9.473,68/m²

q1 homogeneizado: R\$ 9.811,46/m²



ELEMENTO Nº 02

Local: Avenida Divino Salvador, 281, Ed. King Space, Indianópolis, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 3.488,00.

Área Privativa: 33,00 m².

Situação: apartamento no 5º andar, com 01 dormitório e 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 25 anos;
- Estado de conservação: regular (c);
- Foc₀ = 0,750.

Valor Ofertado: R\$ 477.000,00, à vista.

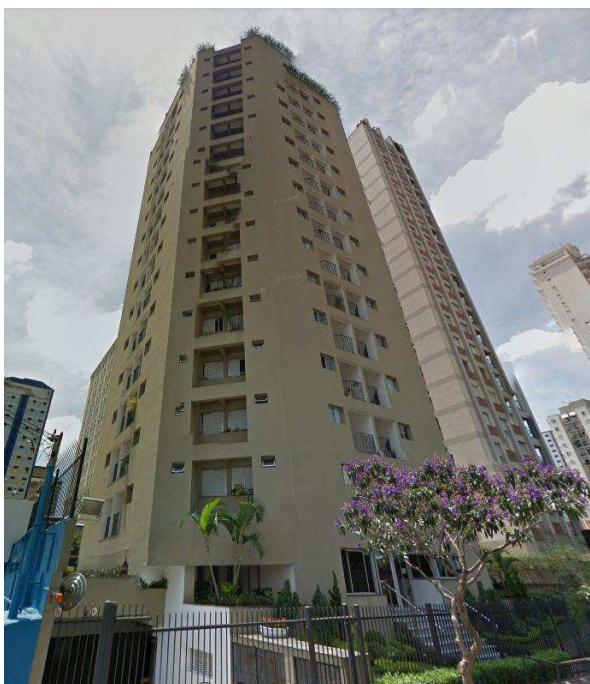
Informante: Silva Ramos (11) 5051-2955.

Origem: local.

Data: setembro/2018.

q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 13.009,09/m²

q2 homogeneizado: R\$ 13.009,09/m²



ELEMENTO Nº 03

Local: Alameda dos Arapanés, 309, Ed. Concorde, Indianópolis, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 3.631,00.

Área Privativa: 40,00 m².

Situação: apartamento no 5º andar, com 01 dormitório e 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 30 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- Foc₀ = 0,610.

Valor Ofertado: R\$ 385.000,00, à vista.

Informante: Wertheim Imóveis – Bruna - (11) 3165-3400.

Origem: local.

Data: setembro/2018.

q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 8.662,50/m²

q3 homogeneizado: R\$ 10.184,76/m²



ELEMENTO Nº 04

Local: Rua Juquis, 31, Ed. Practical Life Moema, Indianópolis, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 3.716,00.

Área Privativa: 40,00 m².

Situação: apartamento no 3º andar, com 01 dormitório e 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 25 anos;
- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d);
- Foc₀ = 0,718.

Valor Ofertado: R\$ 400.000,00, à vista.

Informante: Georgia - (11) 94995-2775.

Origem: local.

Data: setembro/2018.

q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 9.000,00/m²

q4 homogeneizado: R\$ 9.210,45/m²



ELEMENTO Nº 05

Local: Rua Juquis, 31, Ed. Pactical Life Moema, Indianópolis, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 3.716,00.

Área Privativa: 37,00 m².

Situação: apartamento no 4º andar, com 01 dormitório e 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 25 anos;
- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d);
- Foc₀ = 0,718.

Valor Ofertado: R\$ 440.000,00, à vista.

Informante: Uipi Imóveis - Valeria - (11) 98963-0697.

Origem: local.

Data: setembro/2018.

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 10.702,70/m²

Q5 homogeneizado: R\$ 10.952,97/m²



ELEMENTO Nº 06

Local: Avenida Jamaris, 977, Ed. Isabelle, Indianópolis, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 3.186,00.

Área Privativa: 40,00 m².

Situação: apartamento com 01 dormitório e 01 vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 20 anos;
- Estado de conservação: regular (c);
- Foc₀ = 0,807.

Valor Ofertado: R\$ 400.000,00, à vista.

Informante: UNI10 Imóveis – Bruna - (11) 99856-1830.

Origem: local.

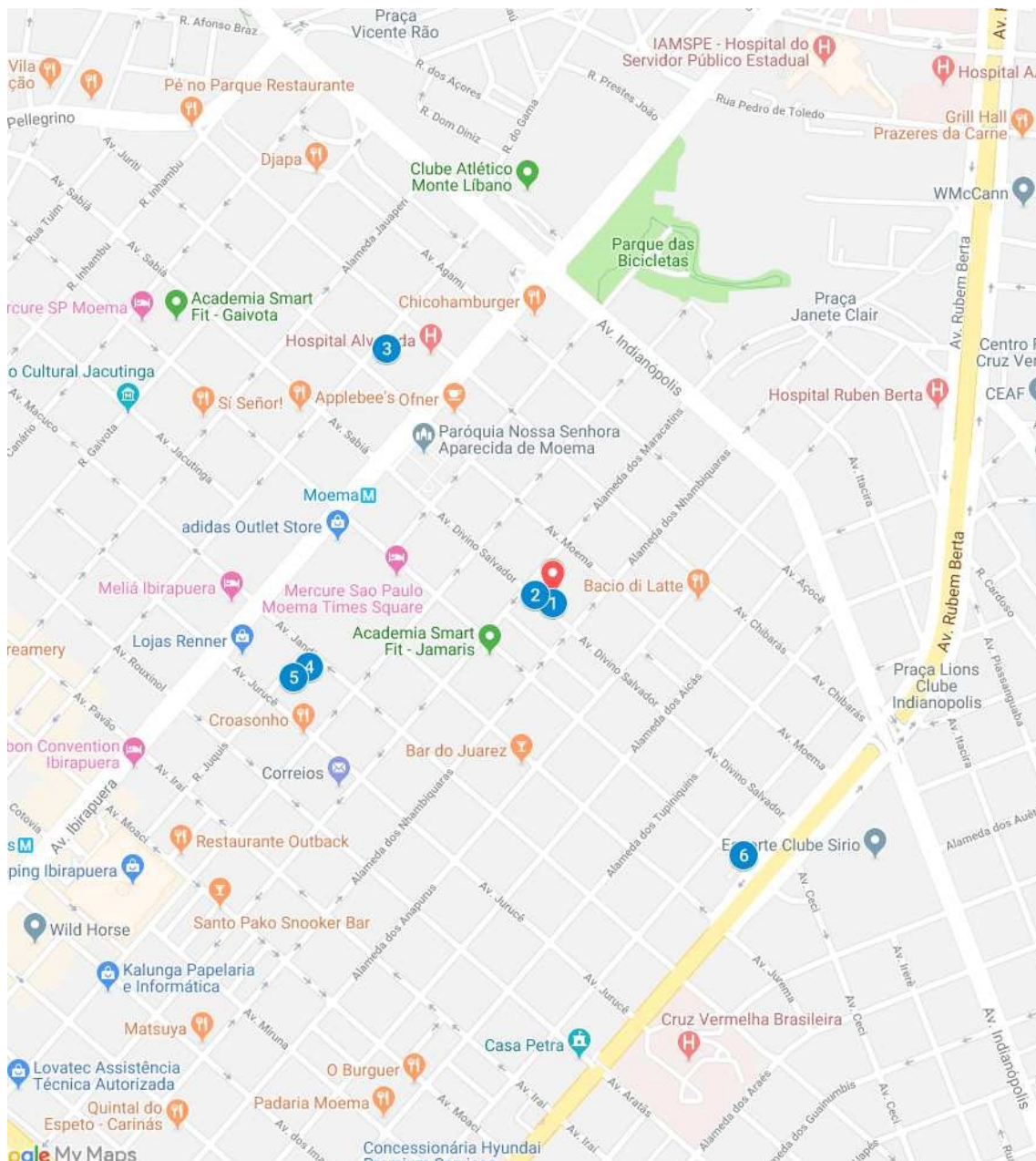
Data: setembro/2018.

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 9.000,00/m²

Q6 homogeneizado: R\$ 8.662,07/m²



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



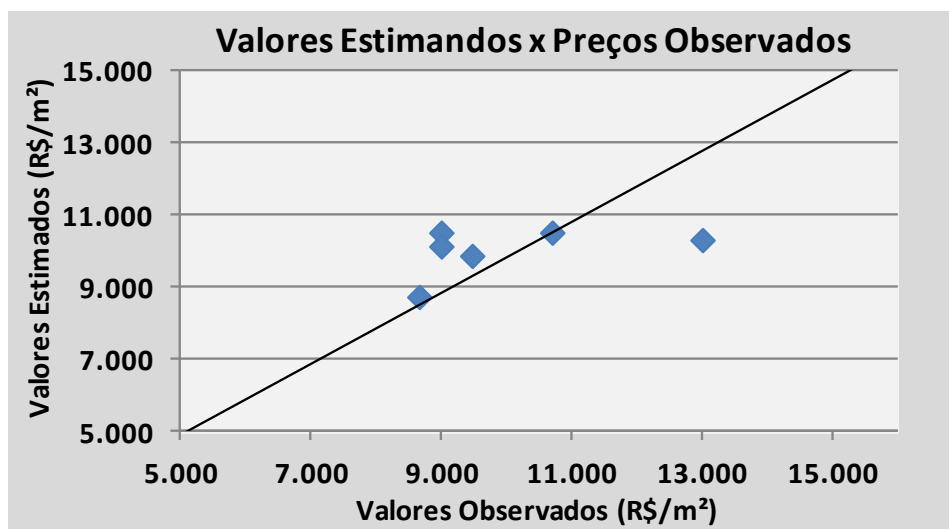
 **imóvel avaliando**

 **imóveis comparativos**

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

E l e m e n t o	Preço (R\$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)	Fator Localização - Fl			Fator Padrão - Fp			Fator Obsolescência - Foc			Fator resultante	Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)	Amostra Saneada				
					Índice Fiscal	Fl	Variação 1 (R\$/m²) sobre 20% do valor	Vu1 (R\$/m²)	Coef.	Fp	Variação 2 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu2 (R\$/m²)	Coef.				Foc	Variação 3 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu3 (R\$/m²)	
Avaliando		35,16			3.488,00				1,926				0,750							
1	400.000,00	38,00	0,9	9.473,68	3.488,00	1,00	0,00	9.473,68	1,926	1,00	0,00	9.473,68	0,718	1,04	337,78	9.811,46	1,04	9.811,46	1	9.811,46
2	477.000,00	33,00	0,9	13.009,09	3.488,00	1,00	0,00	13.009,09	1,926	1,00	0,00	13.009,09	0,750	1,00	0,00	13.009,09	1,00	13.009,09	1	13.009,09
3	385.000,00	40,00	0,9	8.662,50	3.631,00	0,96	-68,23	8.594,27	1,926	1,00	0,00	8.662,50	0,610	1,23	1590,49	10.252,99	1,18	10.184,76	1	10.184,76
4	400.000,00	40,00	0,9	9.000,00	3.716,00	0,94	-110,44	8.889,56	1,926	1,00	0,00	9.000,00	0,718	1,04	320,89	9.320,89	1,02	9.210,45	1	9.210,45
5	440.000,00	37,00	0,9	10.702,70	3.716,00	0,94	-131,34	10.571,37	1,926	1,00	0,00	10.702,70	0,718	1,04	381,60	11.084,30	1,02	10.952,97	1	10.952,97
6	400.000,00	40,00	0,9	9.000,00	3.186,00	1,09	170,62	9.170,62	1,926	1,00	0,00	9.000,00	0,807	0,93	-508,55	8.491,45	0,96	8.662,07	1	8.662,07
Média				9.974,66				9.951,43				9.974,66				10.328,37		10.305,13		
Desvio padrão				1.649,88				1.645,66				1.649,88				1.576,06		1.541,90		
CV				16,5%				16,5%				16,5%				15,3%		15,0%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 7.213,59
lim. superior: +30% =	R\$ 13.396,67
Média Saneada =	R\$ 10.305,13
lim. inferior: -30% =	R\$ 7.213,59
lim. superior: +30% =	R\$ 13.396,67
Desvio Padrão: s =	1.541,90
n =	6
Intervalo de Confiança: e=	929,04
Lim Min =	R\$ 9.376,10
Lim. Max =	R\$ 11.234,17
Coef. de Variação =	15,0%
Coef. Student: t =	1,476



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 9.811,46/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 13.009,09/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 10.184,76/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 9.210,45/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 10.952,97/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 8.662,07/m²

Média = R\$ 10.305,13/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 13.396,67/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 7.213,59/m²

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 10.305,13/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.

$$\underline{\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 1.541,90/\text{m}^2}$$

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

$$cv = \text{R\$ } 1.541,90/\text{m}^2 / \text{R\$ } 10.305,13/\text{m}^2 = 15,0\%$$

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

$$T[(n-1): p/2] = t(5), (10\%) = 1,476$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times \text{R\$ } 1.541,90/\text{m}^2) / 6^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 929,04/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 10.305,13/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 929,04/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **setembro/2018** e pagamento à vista, será de **R\$ 10.305,13/m²**.

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ANEXO IV

Carta de notificação por escrito, entregue no local, solicitando contato para realização de vistoria.

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

A Concreto Redimix do Brasil S/A ou Proprietário / Ocupante – do imóvel: de matrícula: Nº nº 112.539 - do 14º Cartório de Registro de imóveis de SP, referente a Apartamento 23, Do Edifício King Space, situado à Avenida Divino Salvador, 281, Indianópolis, São Paulo - SP.

Ref.: PROCESSO Nº 1014220-21.2016.8.26.0100

27ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL - JOÃO MENDES JR. - SÃO PAULO - SP

HEITOR FERREIRA TONISSI, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20.700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação - Cumprimento de Sentença - Condomínio, requerida por **Condomínio Edifício King Space** em face de **Concreto Redimix do Brasil S/A** com determinação para avaliação do imóvel em epígrafe, vem solicitar que entre em contato em caráter de urgência através dos fones: 11 5049 3888 / 3554 – cel 11 98444 4416 ou e-mail: heitor@plareng.com.br.

São Paulo, 13 de agosto de 2018.

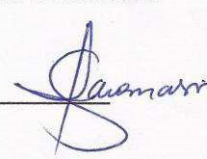
HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA – UNIVERSIDADE MACKENZIE 1992 – CAU Nº A20700-4.

PERITO JUDICIAL - MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP Nº 1345.

PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE / FAAP-SP – 16ª TURMA.

PERITO JUDICIAL COM ATUAÇÃO EM VARAS CÍVEIS E DE FAMÍLIA DAS COMARCAS DO INTERIOR E CAPITAL DESDE 1997.

Recebido por: ISABEL JACOMASSI Data: 13/08/18

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA

TEL 11 5049 3888 / 5049 3554

heitor@plareng.com.br