

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4.ª VARA CÍVEL,  
FORO CENTRAL CÍVEL, COMARCA DE SÃO PAULO**

Processo n.º 0097255-18.2001.8.26.0100  
Procedimento Comum

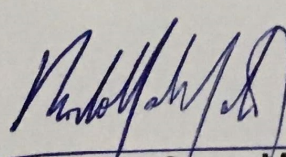
RELATORIO  
DE

RODOLFO CESAR MATO AMORIM, infra-assinado, engenheiro civil e engenheiro de produção mecânico, perito judicial honrosamente nomeado nos autos da Ação supra, requerida por **Agripino Vieira de Souza** em face de **Rodoviário Michelin Ltda. e outros**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega do

**LAUDO PERICIAL**

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 18 de março de 2019

  
Eng.º Rodolfo Cesar Mato Amorim  
CREA – SP n.º 0685084457  
Membro Titular do IBAPE/SP



8272  
P

# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RODOLFO CESAR MATO AMORIM  
ENGENHEIRO CIVIL E DE PRODUÇÃO MECÂNICO  
CREA - SP N.º 0685084457  
TEL. 3832-4531

A



2301  
3273  
0

**Imóvel e local:** Alameda Itu, n.º 1.292, apto. 1601, Edifício Maison Blanche,  
Jardins, Município de São Paulo, Estado de São Paulo

**Data:** 18 de março de 2019

### CONTEÚDO

I Valor .....	3
II Introdução e Objetivo .....	3
III Descrição da Região .....	3
IV Descrição do Imóvel .....	5
V Avaliação .....	13
VI Conclusão .....	17
VII Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento ..	18

Anexo:

- 1) Pesquisa de Valores, Planilhas de Cálculos e Homogeneização



2301  
2024

I - Valor

Valor do imóvel para março de 2019:

R\$ 3.579.000,00

Três milhões, quinhentos e setenta e nove mil reais

II - Introdução e Objetivo

O presente relatório tem por finalidade o atendimento à determinação judicial de avaliar o apartamento 1601 e suas 3 vagas de garagem, situados à Alameda Itu, n.º 1.292, Edifício Maison Blanche, Jardins, Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO" do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico, estudo do mercado imobiliário e pesquisas realizadas.

III - Descrição da Região

Jardins é uma região não-oficializada da zona oeste da cidade brasileira de São Paulo. Compreende as ruas de quatro bairros nobres, todos pertencentes à Subprefeitura de Pinheiros: Jardim Paulista e Jardim América no Distrito de Jardim Paulista; e Jardim Europa e Jardim Paulistano no distrito de Pinheiros, além de certos trechos de Cerqueira César na área sul da Avenida Paulista.

A região compreende 28 ruas e é uma das mais nobres da cidade, se destacando pela excelente qualidade e quantidade de serviços e comércios que são encontrados em suas imediações. São inúmeros restaurantes bem cotados em guias gastronômicos e bares que dão vida do bairro, tanto no período diurno quanto noturno. Há também uma forte tradição de lojas de rua na região, com destaque para a famosa Rua Oscar Freire e o seu comércio de luxo. Tem como limites a Avenida Paulista, a Rua Estados Unidos e a Avenida 9 de Julho ou, para muitos, a Brigadeiro Luís Antônio e a Rebouças.

O Jardim América (o mais antigo) foi criado a partir de um loteamento feito pela Companhia City of S. Paulo Improvements and Freehold Land Co. Ltda. e projeto urbanístico do inglês Barry Parker que também planejou o primeiro bairro-jardim de Londres. O projeto baseava-se no conceito de cidade-jardim e pretendia concentrar residências de alto padrão. A empresa impôs em contrato que os fechamentos dos terrenos para a rua deveriam ser baixos, afastados uns dos outros para que não pudessem impedir a visão dos imóveis. As obras foram iniciadas em 1913 e finalizadas em 1929. Industriais, políticos, famílias tradicionais da elite e profissionais liberais bem-sucedidos passaram a procurar lotes para construir suas residências, onde poderiam esbanjar e usufruir de sua riqueza.



O sucesso do Jardim América levou ao lançamento, em 1922, do projeto para o Jardim Europa, seguindo as mesmas diretrizes urbanísticas, na continuação do terreno em direção ao rio Pinheiros. O projeto, neste caso, foi assinado pelo engenheiro-arquiteto carioca Hipólito Gustavo Pujol Júnior. O terreno, originalmente alagadiço, apresentou-se adequado à especulação imobiliária depois da retificação do Pinheiros, na década de 1920.

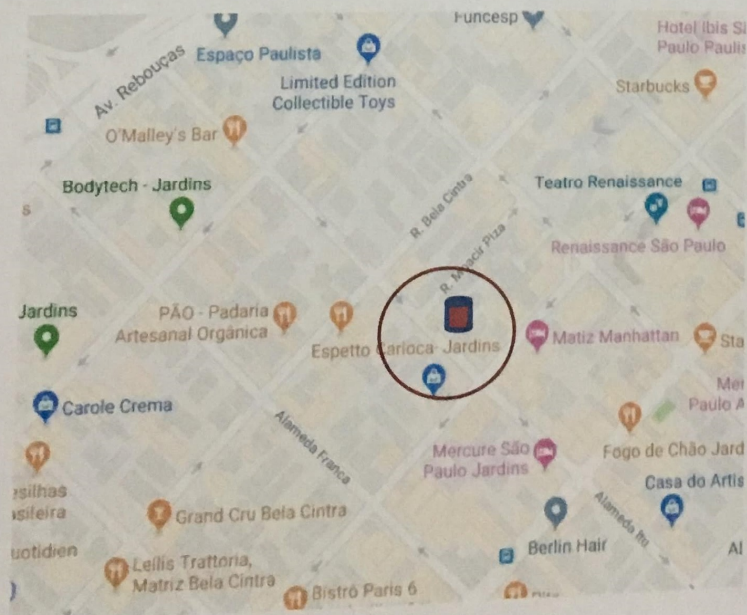
Ainda na década de 20, foi feito o loteamento do Jardim Paulista, em terras pertencentes às famílias Pamplona e Paim, nas terras acima do Jardim América, até a Avenida Paulista. Diferente do bairro vizinho, o Jardim Paulista nasceu com propósito residencial e foi urbanizado com ruas de traçado retilíneo, que se cruzavam apenas em ângulos retos. Além disso, em vez de nomes de países da América ou da Europa, as alamedas deste loteamento receberam nomes de cidades do interior paulista. O bairro foi ocupado por famílias de classe média alta.

Na mesma época foram loteados também os terrenos a oeste e noroeste do Jardim Europa. Esses lotes deram origem ao Jardim Paulistano. Sem ser assinado por um grande urbanista, o planejamento urbano da região manteve o padrão de grandes áreas verdes e construções de luxo.

No ano de 1986, os quatro bairros-jardins foram tombados pelo CONDEPHAAT em virtude de serem a primeira experiência de urbanização pelo modo cidade-jardim no país. O Tombamento dos Jardins incidiu sobre o traçado urbano, a vegetação e as linhas demarcatórias dos lotes.

Em 2015 houve debates ao redor da Lei de Zoneamento com os moradores dos Jardins, em que foi discutida a questão das Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER). O conflito se deu porque a Zona de Corredores Comerciais (ZCor) permitiu o comércio em algumas ruas de regiões puramente residenciais dos Jardins. *(Fonte: Adaptado de Wikipédia)*

As vias da região são asfaltadas e dotadas de melhoramentos públicos como: guias de sarjeta, iluminação pública, redes de água, esgoto, gás, luz, telefone, tv à cabo e internet.



Mapa de localização (fonte: Google)



32276

#### IV - Descrição do Imóvel

##### IV.1 - O Condomínio Maison Blanche

O Condomínio é composto por uma torre de apartamentos residenciais e áreas comuns.

Seu acesso é controlado por uma portaria que verifica pessoas e veículos. Possui circuito interno de TV para monitoramento das áreas comuns.

O condomínio possui 2 (dois) subsolos ocupados por vagas de garagem. No térreo localizam-se o salão de festas, parquinho e jardim. Já na cobertura encontram-se a piscina e uma sauna de uso comum.

A torre possui 16 (dezesseis) pavimentos de apartamentos tipo, servidos por 2 elevadores.



Fachada do Condomínio

A



2301

2301



*Salão de festas*



*Piscina*

*[Handwritten mark]*



301

3278  
0



Parquinho

Segundo informações obtidas, o edifício possui 34 anos.

#### IV.2 - Documentação

O imóvel tem a matrícula de número 39.210 do 13.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

#### IV.3 – Vistoria

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 11 de março de 2019 conforme agendado por petição nos Autos. Foi acompanhada pela Sra. Rosa Michelin.

#### IV.4 – Apartamento da 1601

A



301  
 3279  
 P

Trata-se de um apartamento de três suítes, uma delas com closet, sala de estar, sala de jantar, lavabo, sala de tv, copa, varanda, cozinha, lavanderia, quarto e banheiro de empregada.

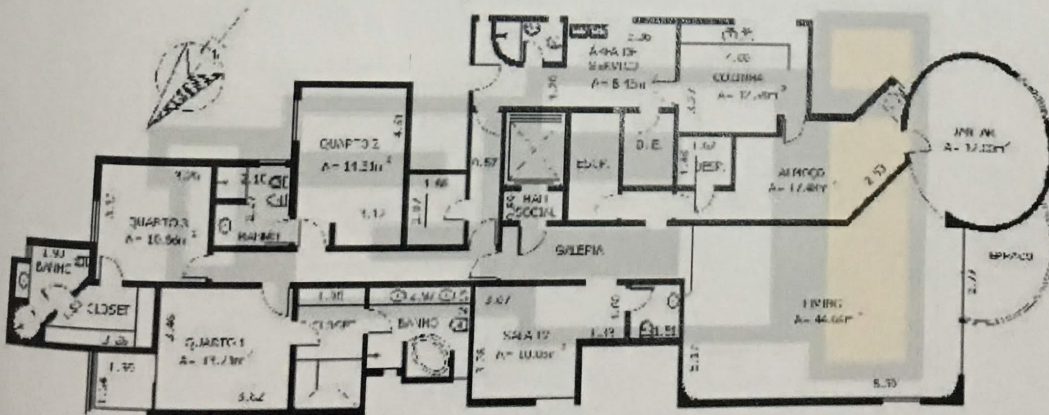
Os acabamentos encontrados no apartamento estão relacionados no quadro a seguir:

Ambiente	Paredes	Pisos	Portas	Caixilhos
Dormitórios	Pintura	Tábuas de madeira	Madeira	Madeira
Banheiros	Azulejadas	Pastilha hidráulica	Madeira	Madeira
Salas	Pintura	Tábuas de madeira	Madeira	Madeira e Alumínio
Varanda	Pintura	Ardósia	Alumínio	Alumínio
Copa	Pintura	Granito	Madeira	Alumínio
Área de serviço	Pintura	Granito	Madeira	Alumínio
Cozinha	Azulejadas	Granito	Madeira	Alumínio

As instalações elétricas e hidráulicas estão em funcionamento.

Quanto ao padrão construtivo, é definido como de padrão fino segundo o "Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo, produzido e publicado pelo IBAPE-SP. O estado de conservação é definido como "d - entre regular e necessitando reparos simples" pelo critério de Ross-Heidecke.

#### IV.5 - Planta



Planta obtida no sítio de Internet 123i

Foi solicitada aos réus a planta do imóvel, porém não foi apresentada

A



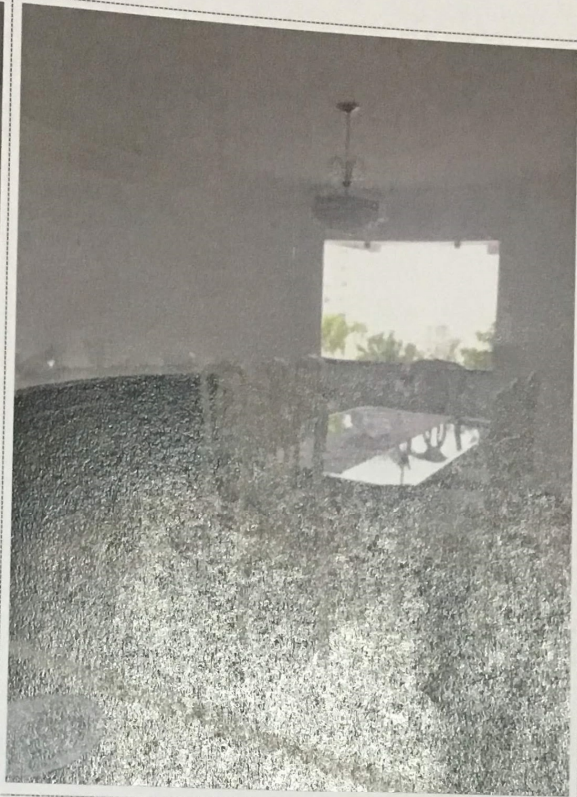
301

3280  
P

11.6 - Fotografias de apartamento



Sala de estar



Sala de jantar



Varanda

Handwritten signature or mark.



301

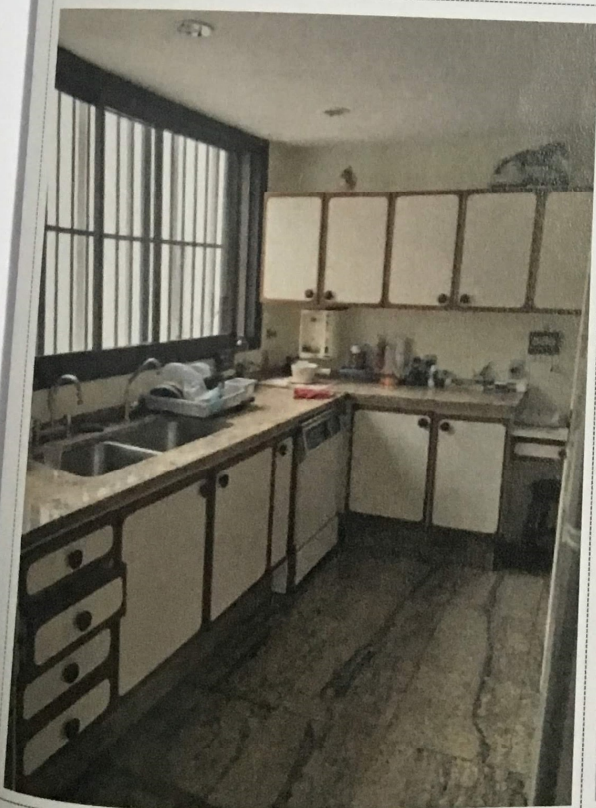
3281  
P



Sala de tv



Copa



Cozinha



Lavanderia

A



301

3282  
P



Dormitório



Dormitório



Banheiro

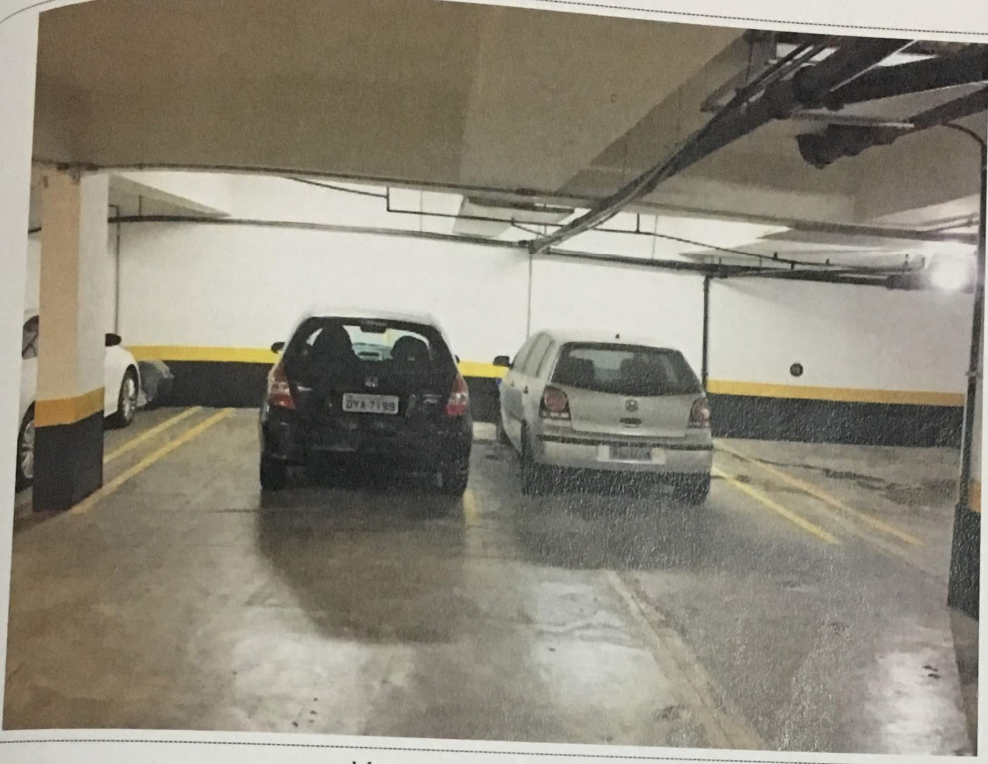


Fachada do prédio

A



301  
3283  
0



*Vagas para 2 veículos*



*Vaga para um veículo*

301

A



3284  
P

## V - Avaliação

### V.1 - Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Em avaliações judiciais pode ser usada ainda a Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA).

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da ABNT número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 - Procedimentos Gerais e parte 2 - Imóveis Urbanos. Também seguiu os princípios preconizados na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

### V.2 - Metodologia Adotada

Segundo a Norma ABNT NBR 14653 - Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

*"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor."*

Tendo em vista a natureza do imóvel em avaliação, o objetivo do trabalho e o estudo do mercado imobiliário local, entendemos que a melhor metodologia para sua avaliação seja o Método Comparativo Direto, que segundo a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPESP - 2011", item 9.2 é:

*"Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços"*

No caso de apartamentos, esta pesquisa é homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, padrão construtivo, estado de conservação e número de vagas de garagem. Com o valor unitário médio, determinamos o VALOR JUSTO DE MERCADO do apartamento avaliando, cuja definição adotada é a seguinte.

*"O valor mais alto, em termos de dinheiro, que o apartamento alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual as partes procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o valor não seria afetado por estímulos indevidos."*

A



301  
3285  
D

### V.3 – Valor Justo de Mercado do Imóvel

O valor justo de mercado do imóvel será obtido pela multiplicação do valor unitário médio da pesquisa pelos fatores de ajuste e pela área útil do mesmo.

Cabe ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e metodologias usuais da engenharia de avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

### V.4 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor unitário do apartamento, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta pesquisados no mesmo prédio, região ou em locais de mesma situação geo-sócio-econômica, encontram-se descritos e analisados no anexo n° 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) **Redução de oferta:** será feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 8%, conforme apurado em pesquisa do CRECI-SP.

b) **Tratamento por fatores:** ajustes dos valores devido a diferenças no padrão construtivo, obsolescência e conservação e área, entre os elementos comparativos, o paradigma e o avaliando.

- A influência do padrão é calculada através da relação entre os Coeficientes do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", publicado pelo IBAPE/SP para o elemento comparativo e o imóvel em avaliação.

$$\text{Fator Padrão} = (C_{\text{elemento}} / C_{\text{avaliando}})$$

- A influência da conservação e idade será calculada pela relação entre os Fatores de adequação ao Obsolecência e ao estado de Conservação (FOC) calculados pela metodologia de Ross- Heidecke para comparativo e avaliando.

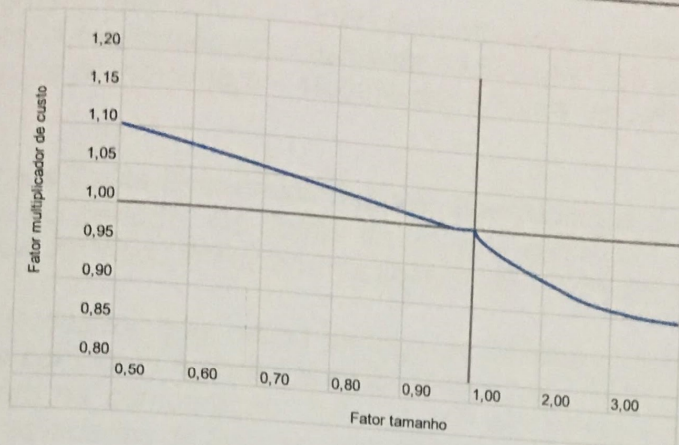
$$\text{Fator Estado} = (\text{Fator do Comparativo} / \text{Fator do Avaliando})$$

- A influência da Área é levada em conta através do gráfico decorrente do estudo realizado pelo Engº. Aldo Dórea Mattos publicado na Revista Guia da Construção, n.º 124, Editora PINI:

✓



3286  
P



## V.5 - Mercado Imobiliário

Informações adaptadas da publicação do CRECI-SP em seu sitio de Internet.

O aumento dos descontos concedidos pelos proprietários sobre os preços que inicialmente pediam para vender seus imóveis repercutiu no resultado das vendas de casas e apartamentos usados em novembro no Estado de São Paulo. Pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado (CreciSP) com 941 imobiliárias de 37 cidades constatou aumento de 6,01% no total de imóveis vendidos em relação a outubro, que já havia apontado crescimento de 18,66% sobre o mês anterior.

Nas vendas registradas pelas imobiliárias consultadas, o predomínio foi dos apartamentos (63,53% do total) sobre as casas (36,47%). Os descontos aumentaram em média 41,55% nos imóveis localizados em bairros de periferia das cidades, que passaram de 7,63% em outubro para 10,8% em novembro. Nos bairros de regiões centrais, os descontos cresceram 29,05% (de 7,71% para 9,95%) e nos de bairros nobres aumentaram 5,91% (de 7,62% para 8,07%).

"Esse comportamento dos proprietários atende a uma realidade de mercado, que é difícil, mas que no geral tem mostrado um efeito positivo quando se olha o que vem acontecendo desde o início do ano passado", afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. O saldo no volume de vendas em 11 meses de 2018 é positivo em 38,57%. E mesmo com os descontos, que também cresceram no mercado de locações no mês de novembro, o Índice Crecisp apresentou crescimento de 1,28% em comparação com o mês anterior.

No ano, porém, o índice CreciSP, que mede o comportamento dos preços dos aluguéis novos e dos imóveis usados negociados pelas imobiliárias pesquisadas mensalmente pelo Creci no Estado de São Paulo, está negativo em 3,23%.

"Esse resultado é a evidência concreta de que os proprietários de imóveis estão conscientes de que a venda depende do ajuste do valor às condições reais que os potenciais compradores têm no momento de fazer a compra de um bem que costuma ser o mais caro de suas vidas, especialmente quando se considera as condições e

AA



exigências que tornam impossível o financiamento para a maioria das famílias", justifica Viana Neto. A explicação do presidente do CreciSP fica evidente em o outro resultado da pesquisa de novembro - 48,02% dos imóveis usados foram vendidos à vista.

Os bancos, incluída a Caixa Econômica Federal, financiaram a compra 41,04% das unidades vendidas no período. Os donos de imóveis venderam com pagamento a prazo 10,03% e os consórcios financiaram a compra de 0,91% do total negociado.

A pesquisa CreciSP mostrou que, nesse período, as vendas cresceram em duas das quatro regiões que compõem o levantamento - Litoral, com 42,47%, e Capital, com 26,33% - diminuíram na comparação com outubro em outras duas - Interior, com queda de 3,33%, e as cidades de Santo André, São Caetano, São Bernardo, Diadema, Osasco e Guarulhos, com redução de 34,21%.

Os imóveis usados mais vendidos em novembro no Estado de São Paulo, segundo a pesquisa CreciSP, foram os de preço médio até R\$ 300 mil, com 52,58% do total negociado pelas 941 imobiliárias que foram consultadas. Por faixa de preço médio de metro quadrado, a concentração de vendas se deu nos imóveis das faixas de até R\$ 4 mil o metro quadrado.

## V.6 - Valor do imóvel

O valor do apartamento é dado pela multiplicação do valor médio unitário de pesquisa pela área útil, considerando-se fatores corretivos.

A pesquisa utilizada considerou 3 elementos comparativos no mesmo condomínio e apartamentos de padrão similar com o mesmo número de vagas de garagem.

$$V_A = S \times V_u$$

Onde:  $V_A$  = Valor do Apartamento  
 $S$  = Área útil do Apartamento = 283,0 m<sup>2</sup>  
 $V_u$  = Valor Unitário = R\$ 12.719,01 / m<sup>2</sup>

$$V_A = 283,0 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 12.645,43 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 3.578.656,69$$

$$\underline{\underline{V_A \approx \text{R\$ } 3.579.000,00}}$$

Três milhões, quinhentos e setenta e nove mil reais



301  
3288  
P

## V.7 - Especificação da Avaliação

Este trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, segundo a Norma da ABNT vigente, para a aplicação do Método Comparativo.

Tabela 1 - Norma ABNT - Comparativo Direto - Apartamento

Item	Descrição	Grau			Pontos
		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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
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	3
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 <sup>a</sup>	3
<sup>a</sup> 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				TOTAL	11

O intervalo de Confiança é dado pela expressão:

$$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y}) \rightarrow e = 1,476 \times (1833,98 / \sqrt{7}) = 1105,02$$

$e/\text{média} = 1105,02/12645,43 = 0,0874$  ou 8,74%. Portanto, a amplitude é igual à 17,48%.

Como a amplitude é inferior a 30%, a avaliação, quanto à precisão, enquadra-se no Grau III

## VI - Conclusão

Este Perito Judicial conclui que o valor justo do imóvel analisado neste Trabalho é de R\$ 3.579.000,00 (três milhões, quinhentos e setenta e nove mil reais) para o mês de março de 2019.



## VII – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

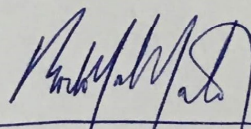
Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Para fins de cálculo, foi utilizada a área útil documental.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com Autor da Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise. A remuneração deste jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Relatório.

Vai o presente Laudo digitalizado em 18 folhas, sendo esta última datada e assinada, além do anexo n.º 1, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 18 de março de 2019



Rodolfo Cesar Mato Amorim  
Engenheiro Civil e de Produção  
CREA-SP N° 0685084457  
Associado ao IBAPE- SP



2301

3290  
P

**ANEXO N° 1**









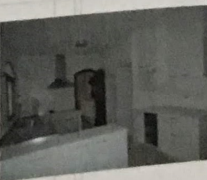

PESQUISA DE VALORES, PLANILHAS DE CÁLCULOS  
E HOMOGENEIZAÇÃO

X



3301  
 3291  
 P

**PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

LOCAL		DATA BASE: março-19		
Jardins - São Paulo Capital				
Nº	DESCRIÇÃO	VALOR PEDIDO (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR DESC. FATOR OFERTA (R\$)
1	<b>Alameda Itu, 1.292, apto. 1301</b>	4.900.000,00	0,92	4.508.000,00
Fonte:	Coelho da Fonseca 3026-7000			
Obs.:	3 dormitórios, com armários, sala, cozinha planejada, 3 vagas			
Link	<a href="https://www.coelhodafonseca.com.br/imovel-residencial-cf332435-apartamento-jardim-america-3-dormitorios-320-metros-3-vagas">https://www.coelhodafonseca.com.br/imovel-residencial-cf332435-apartamento-jardim-america-3-dormitorios-320-metros-3-vagas</a>			
				
2	<b>Alameda Itu, 1.292, apto. 1501</b>	3.990.000,00	0,92	3.670.800,00
Fonte:	Coelho da Fonseca 3026-7000			
Obs.:	3 dormitórios, com armários, sala, cozinha planejada, 3 vagas			
Link	<a href="https://www.coelhodafonseca.com.br/imovel-residencial-cf594325-apartamento-jardim-america-3-dormitorios-549-metros-3-vagas">https://www.coelhodafonseca.com.br/imovel-residencial-cf594325-apartamento-jardim-america-3-dormitorios-549-metros-3-vagas</a>			
				
3	<b>Alameda Itu, 1.292, apto. 1201</b>	3.150.000,00	0,92	2.898.000,00
Fonte:	Corretor 95946-2815			
Obs.:	3 dormitórios, com armários, sala, cozinha planejada, 3 vagas			
Link	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-289m2-venda-RS3150000-id-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-289m2-venda-RS3150000-id-</a>			
				
4	<b>Jardim América</b>	3.399.000,00	0,92	3.127.080,00
Fonte:	Corretor 99271-5533			
Obs.:	3 dormitórios, com armários, sala, cozinha planejada, 3 vagas			
				
5	<b>Jardim América</b>	3.900.000,00	0,92	3.588.000,00
Fonte:	Viva Real			
Obs.:	3 dormitórios, com armários, sala, cozinha planejada, 3 vagas			
Link	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-307m2-venda-RS3900000-id-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-307m2-venda-RS3900000-id-</a>			
				
6	<b>Alameda Itu</b>			
Fonte:	Jardins Imóveis 97298-3916			
Obs.:	3 suítes, com armários, sala, cozinha planejada, 3 vagas			
Link	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+jardim-america+zona-sul+sao-paulo+sp+200m2/ID-7115357/?paginaoferta=2">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+jardim-america+zona-sul+sao-paulo+sp+200m2/ID-7115357/?paginaoferta=2</a>			
				

A



3301  
 3292  
 P

Homogeneização dos valores

Elemento	Valor	Fator Fonte	Área Privativa (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Padrão - FP			Coeficiente de Área			Fator Obscurecimento e Conservação				Vu Final saneado (R\$/m²)	Fator final resultante			
					1/FP	V1 Variação (R\$/m²)	V2 Variação (R\$/m²)	A	Ca	Cb	V3 Variação (R\$/m²)	V4 Variação (R\$/m²)	FOC	Estado			Idade	Vu2 (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)
Avaliando			283,00		3,000			287,00											
1	4.900.000,00	0,92	283,00	15.929,33	3,000	1,0000	0,00	15.929,33	0,9972	-44,65	15.884,68	34	a	0,876	0,938	-982,39	14.902,28	14.902,28	0,9355
2	3.990.000,00	0,92	283,00	12.971,02	3,000	1,0000	0,00	12.971,02	0,9972	-16,35	12.954,67	34	c	0,859	0,957	-561,86	12.372,81	12.372,81	0,9539
3	3.150.000,00	0,92	283,00	10.240,28	3,000	1,0000	0,00	10.240,28	0,9972	-18,70	10.221,58	34	e	0,793	1,091	979,95	11.170,23	11.141,52	1,0880
4	3.399.000,00	0,92	307,00	10.185,93	2,900	1,0345	351,24	10.537,17	1,0100	203,71	10.339,65	45	b	0,636	1,312	3.182,70	13.368,62	13.923,58	1,3669
5	3.900.000,00	0,92	307,00	11.687,30	2,900	1,0345	403,01	12.090,31	1,0700	233,75	11.821,64	45	b	0,626	1,312	3.651,81	15.339,11	15.975,87	1,3669
6	2.500.000,00	0,92	200,00	11.500,00	2,900	1,0345	396,55	11.896,55	0,9500	-575,00	10.922,00	45	c	0,816	1,333	3.208,36	15.328,36	15.149,91	1,3174
<b>Média</b>				<b>11.091,36</b>				<b>11.256,78</b>									<b>12.516,35</b>	<b>12.645,43</b>	
Desvio Padrão				2.148,20				2.057,96			2.140,51						1.734,76	1.833,98	1.833,98
CV				19,4%				18,3%			17,6%						13,9%	14,5%	14,5%

Limite inferior	8.851,80
Limite superior	16.439,05

A

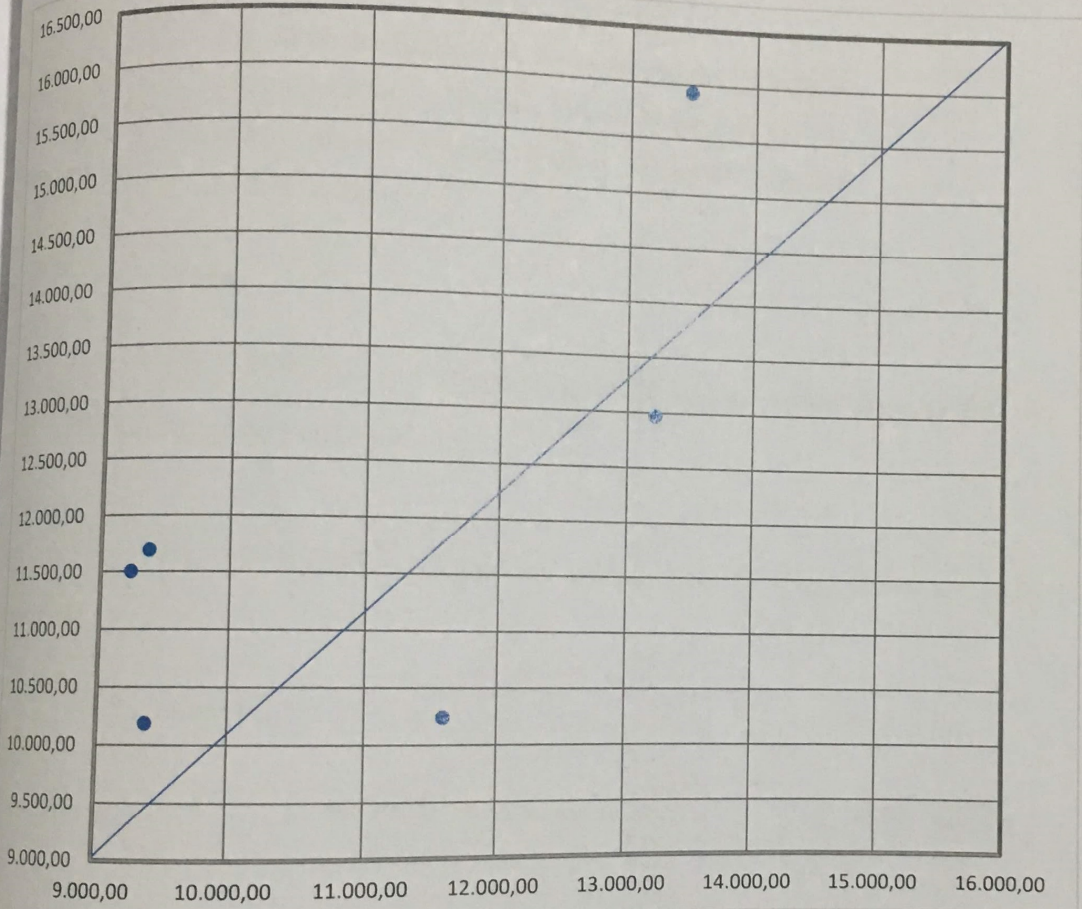
323,36  
 323,36  
 323,36



3301

3293  
P

### PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO



3301  
3293  
P

A