

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP**

Ref.: PROCESSO Nº 1008205-04.2015.8.26.0704

CONTROLE: 2015/001778

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D'ESTE

REQUERIDO: RICARDO BARATTA E BRUNELLA BRAYDA BARATA

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 VILLA D'ESTE, em face de RICARDO BARATTA E BRUNELLA BRAYDA BARATA, 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 AVLIAÇÃO
7. ENCERRAMENTO

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: ***apartamentos nº 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D'este, situado à Avenida José Galante, nº 498, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo-SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 735.000,00, para o mês de ABRIL de 2018

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 67, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fls. 118), objeto da presente ação, a saber:

Apartamentos nº 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D'este, situado à Avenida José Galante, nº 498, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	Avenida José Galante, nº 498
Número da matrícula:	nº 109.452 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros e Rua David Gebara
Bairro:	Parque Bairro Morumbi, 13º Subdistrito Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo

3.2. Mapa Fiscal

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

Setor: 171.

Quadra: 193.

Índice Fiscal: R\$ 1.690,00, para o exercício fiscal de 2014.

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 zona sul 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 alta, sendo composto, majoritariamente, por edifícios residenciais de padrão alto, além de construções para uso comercial e de prestação de serviços localizadas, principalmente, ao longo das avenidas principais. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Giovanni Gronchi, Rua Dr. Luiz Migliano, Avenida Hebe Camargo, os cemitérios da Paz, Gethsêmani e do Morubi, o Parque Burle Marx, o Shopping Jardim Sul e a comunidade Paraísopolis.

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 IDENTIFICADO	X
DECLIVIDADE	NÍVEL	
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE
		ACENTUADO

O Edifício Villa D'este foi implantado em terreno urbano, com topografia em suave desnível e formato de polígono irregular. Tem solo de constituição não identificada, mas com condições adequadas para a edificação.

Apresenta frente de 45,00m para a Avenida José Galante, encerrando a área total de 2.399,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria, nas divisas com os lotes vizinhos, e gradil metálico, além de muro, na divisa com o passeio público.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
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	27 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ FINO	

O Edifício Villa D’Este tem 27 anos e é constituído por bloco único, com 14 andares de apartamentos, mais ático, térreo, e 03 subsolos de garagem e lazer, com 01 apartamento por andar, totalizando 13 unidades habitacionais.

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

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 áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento predominante de tijolos à vista ou pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 02 níveis de garagem no subsolo, sendo **06 vagas para cada apartamento**, inclusive para o imóvel avaliando – apto. 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D’Este.

O condomínio conta apenas com salão de festas, no 1º andar, e com uma piscina, que se encontra em estágio de obra inacabada, no 3º subsolo, como itens de lazer. Como itens de segurança, o condomínio conta com cercas elétricas, câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

As unidades habitacionais são atendidas por 01 elevador social e 01 de serviço, localizados em halls independentes, que suportam 560kg cada um.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Villa D’este, apresenta piso revestido por mármore, paredes revestidas com mármore, tijolos aparentes e massa com pintura, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação – apto. 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D’Este – apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

HALL

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa, corrida com rodafixo;
- porta de acesso de madeira.

SALA DE TV

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintada à látex, sobre massa corrida;
- esquadrias de alumínio e vidro.

SALA DE JANTAR

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintada à látex, sobre massa corrida com roda teto;
- esquadrias de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

SALA DE ESTAR (02 AMBIENTES)

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

VARANDA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto em concreto aparente;
- guarda-corpo em metal e vidro e fechamento total em vidro.

LAVABO

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida, ou com cerâmicas;

- teto com forro de gesso;
- porta de acesso de madeira.

COPA

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- janelas de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

COZINHA

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida, com roda teto;
- janelas de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido por porcelanato;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- esquadrias de alumínio e vidro.

DORMITÓRIO DE SERVIÇO

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

BANHEIRO DE SERVIÇO

04 SUÍTES

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

05 BANHEIROS (SUÍTES)

- piso revestido por cerâmica ou granito;
- paredes pintadas à látex e revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto com forro de gesso;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

CLOSET

- piso revestido por porcelanato;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- porta de acesso de madeira.

SALA ÍNTIMA

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

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 109.452**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, do **apartamento 41**, do 4º andar do **EDIFÍCIO VILLA D'ESTE**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 393,770m ² ;
Área de garagem	= 140,76m ² ;
Área comum	= 264,599m ² ;
Área total	= 799,129m ² ;
Fração ideal de terreno	= 7,4862%.

O imóvel se enquadra no padrão construtivo fino, de conformidade com o item 1.3.5, do Grupo 1.3 - Apartamento, da classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, elaborado em 2002 e atualizado em agosto de 2007. Seu estado de conservação enquadra-se na classificação *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 20 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,761.

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 VILLA D'ESTE 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 VILLA D'ESTE, 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 III do presente Laudo e forneceram, para abril de 2018, o valor unitário de R\$ 1.866,57/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:

$$V = 393,77 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.866,57/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 735.000,00$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 735.000,00

(SETECENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)

ABRIL/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: 03

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: 0,80 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 fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu 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 – 10 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 1 pt, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, o Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau I de Fundamentação**.

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

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

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

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

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 17 (dezesete) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I com a localização do imóvel; Anexo II com fotos do edifício e do interior do apartamento vistoriado; e Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 10 de abril de 2018.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

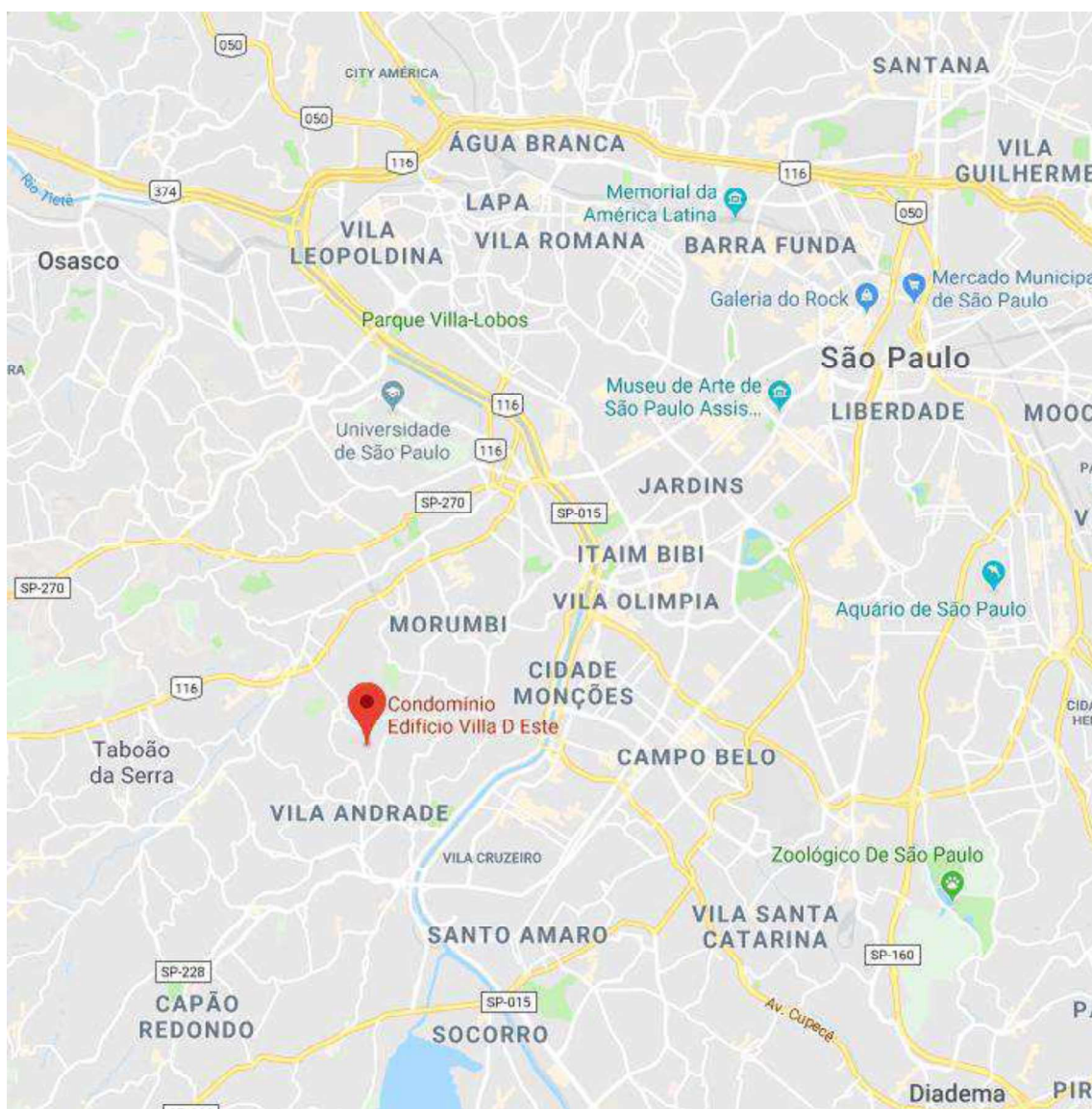
Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

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

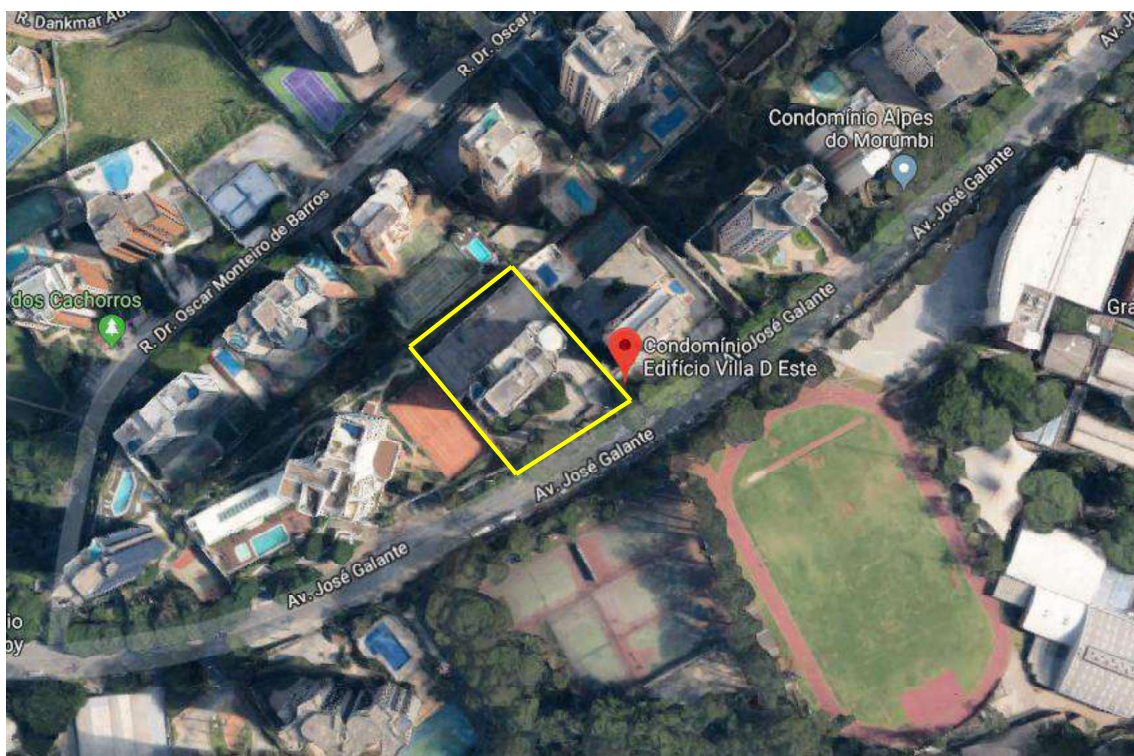
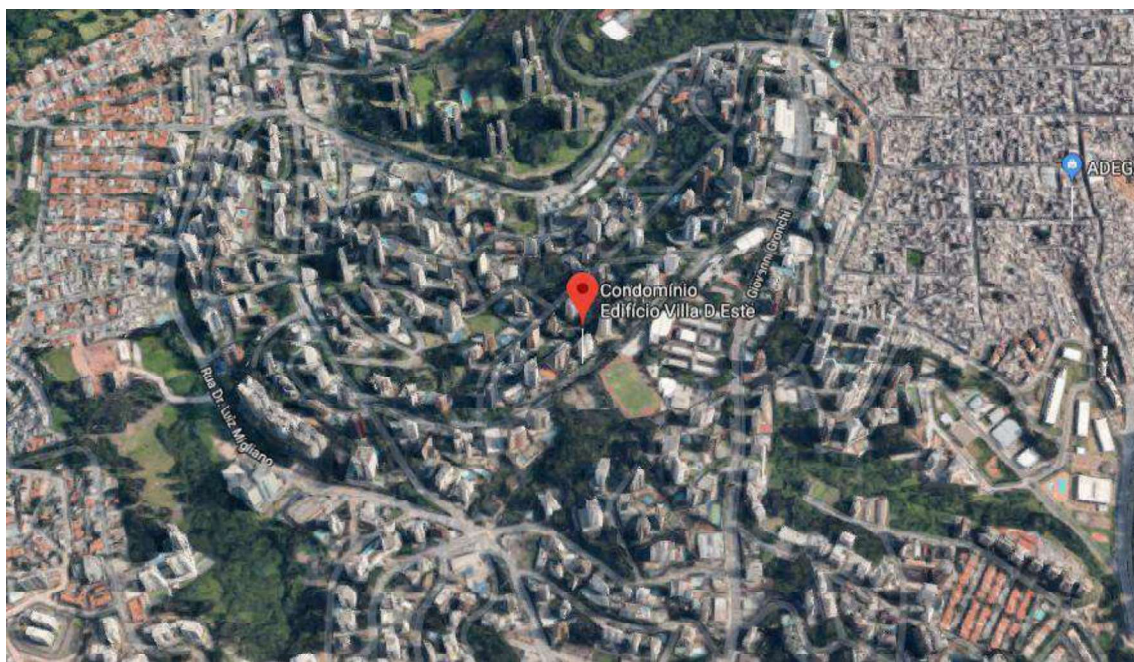
Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – LOCALIZAÇÃO

Avenida José Galante, nº 498, Edifício Villa D’Este, Parque Bairro Morumbi, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.



Avenida José Galante, nº 498, Edifício Villa D'Este, Parque Bairro Morumbi, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.



ANEXO II – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 04. Vistas gerais do Edifício Villa D’Este, situado à Avenida José Galante nº 498, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo-SP, onde se localiza o imóvel objeto da avaliação.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

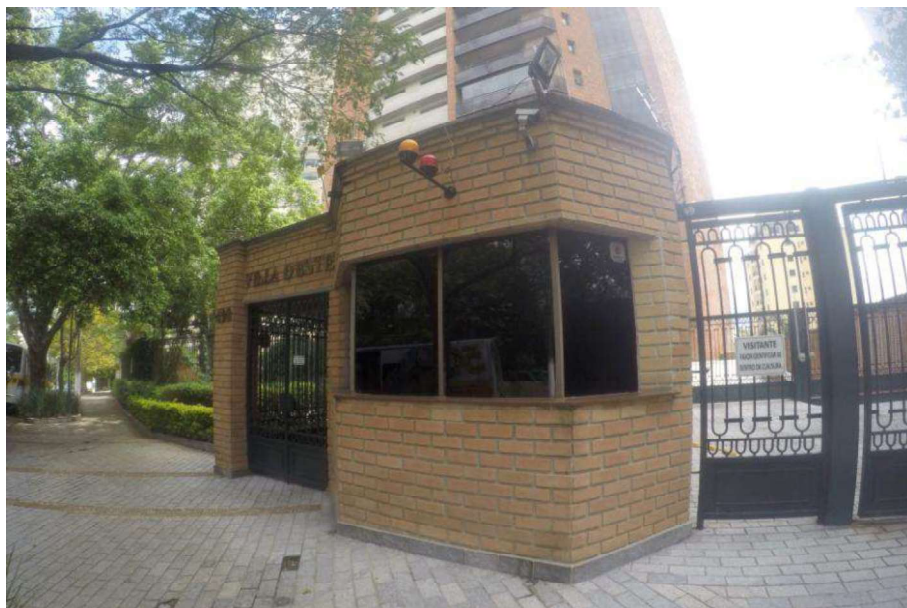


Foto 04

Fotos 05 a 11. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Villa D'Este.



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

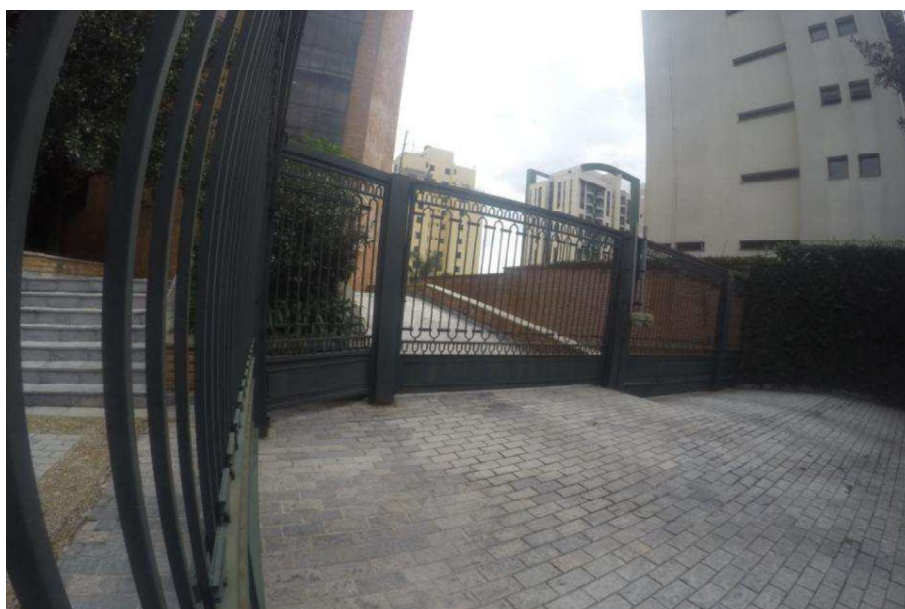


Foto 09



Foto 10



Foto 11

Fotos 12 a 38. Vistas gerais do imóvel objeto da avaliação – apto. 41, do 4º andar do Edifício Villa D’Este.



Foto 12



Foto 13





Foto 16

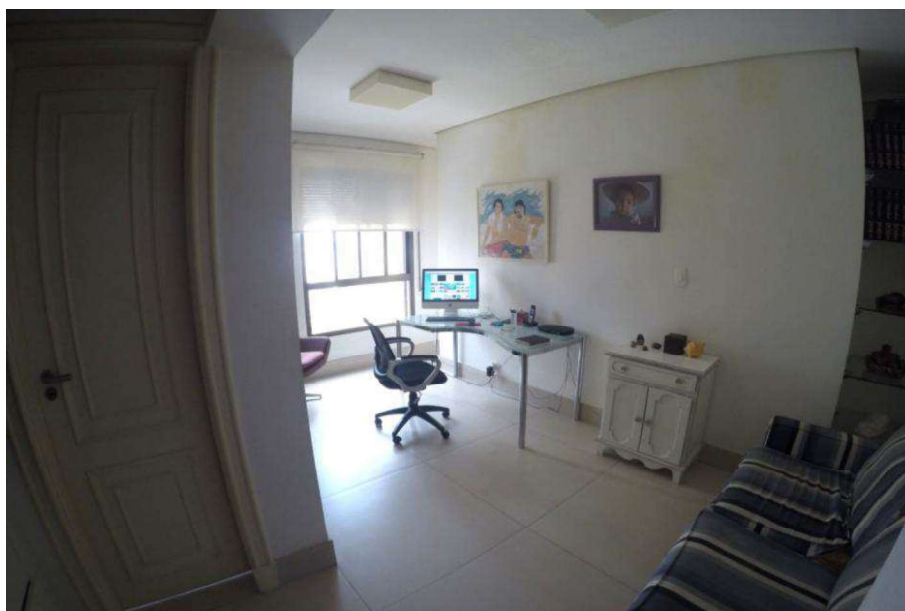


Foto 17

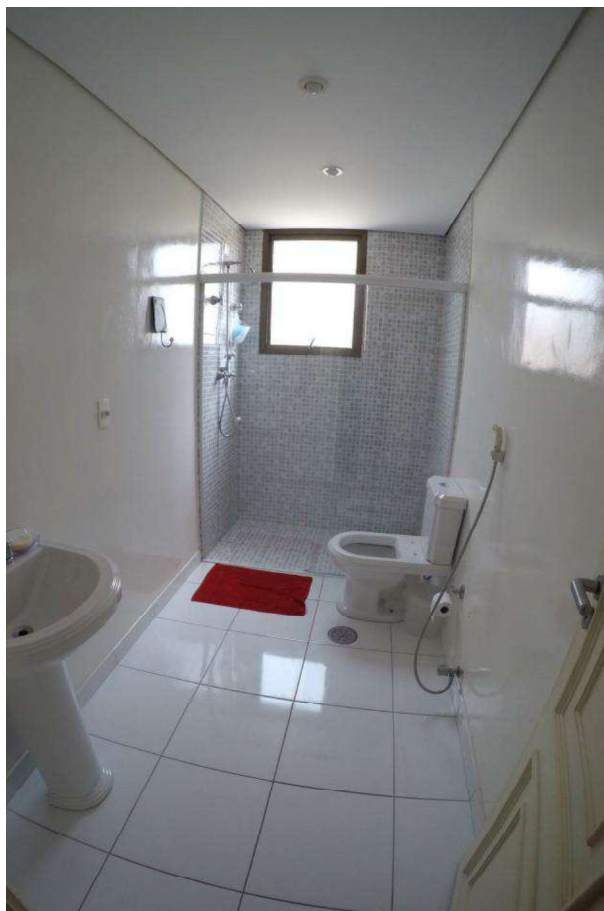
**Foto 18****Foto 19**



Foto 20

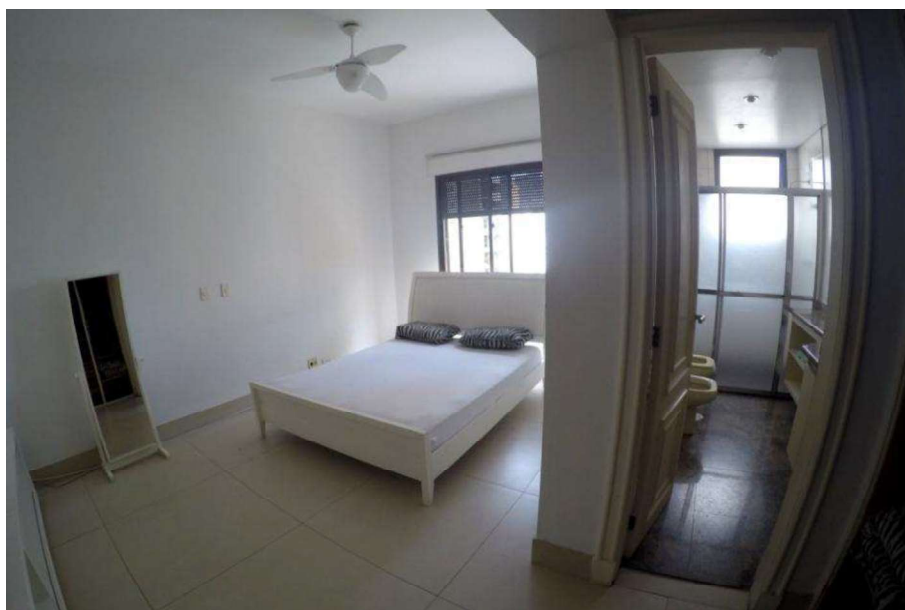


Foto 21

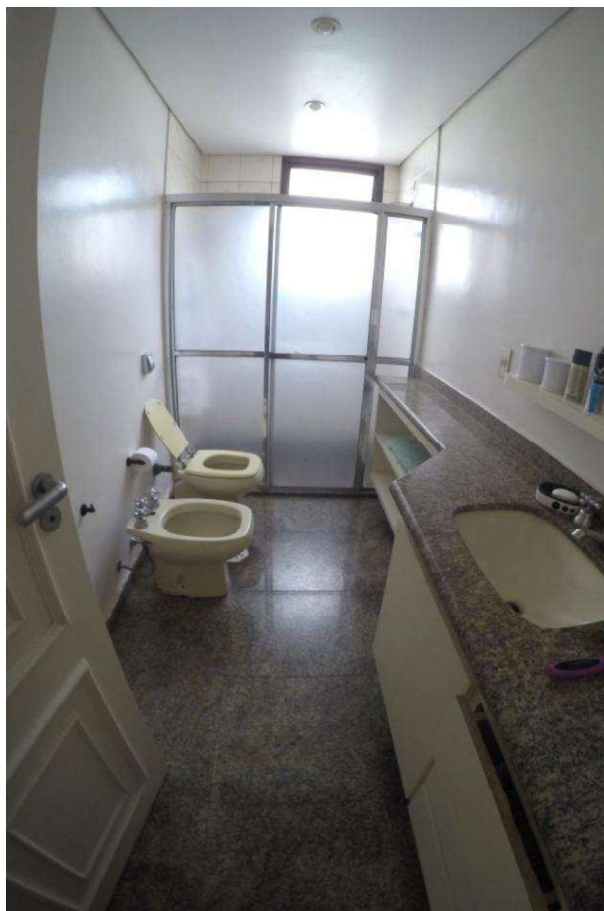


Foto 22

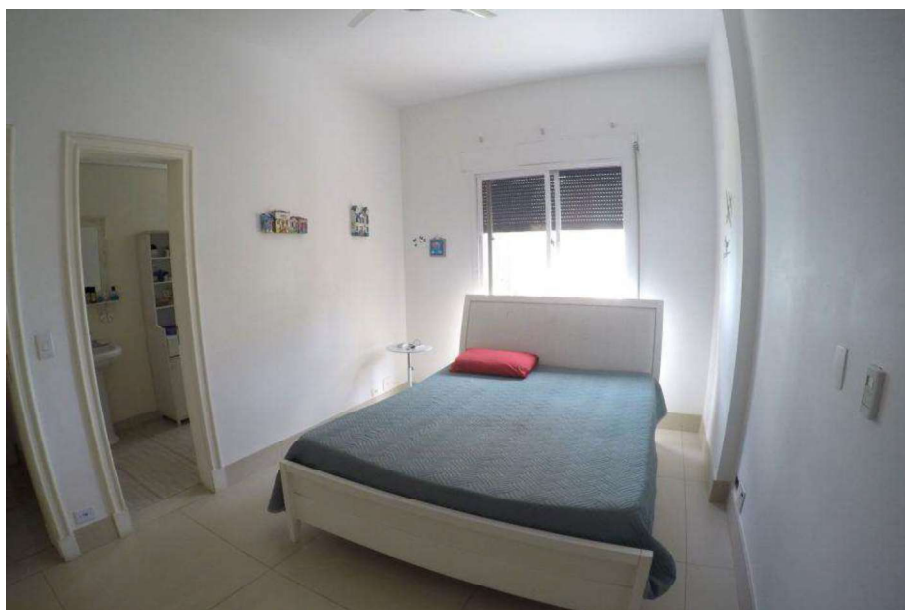


Foto 23



Foto 24



Foto 25

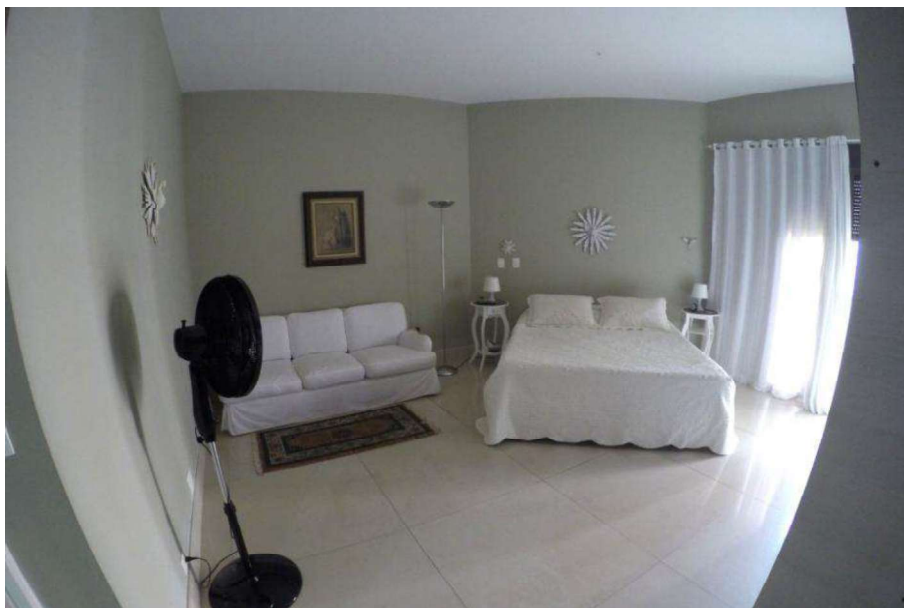


Foto 26

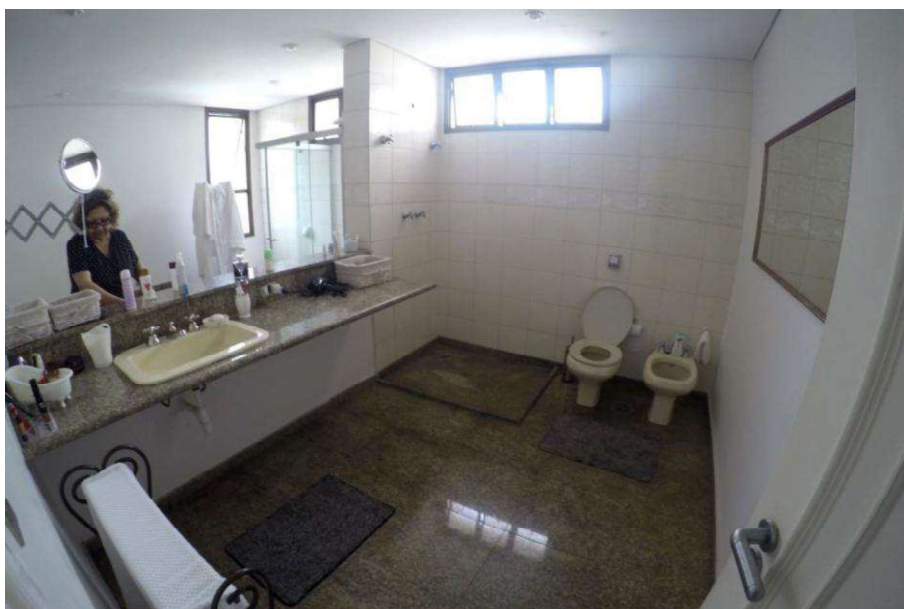


Foto 27

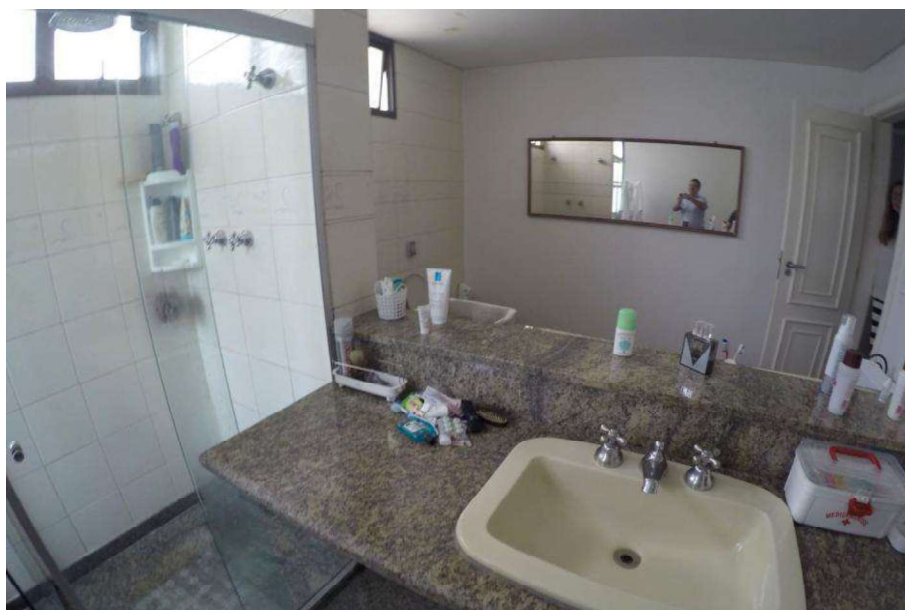


Foto 28



Foto 29

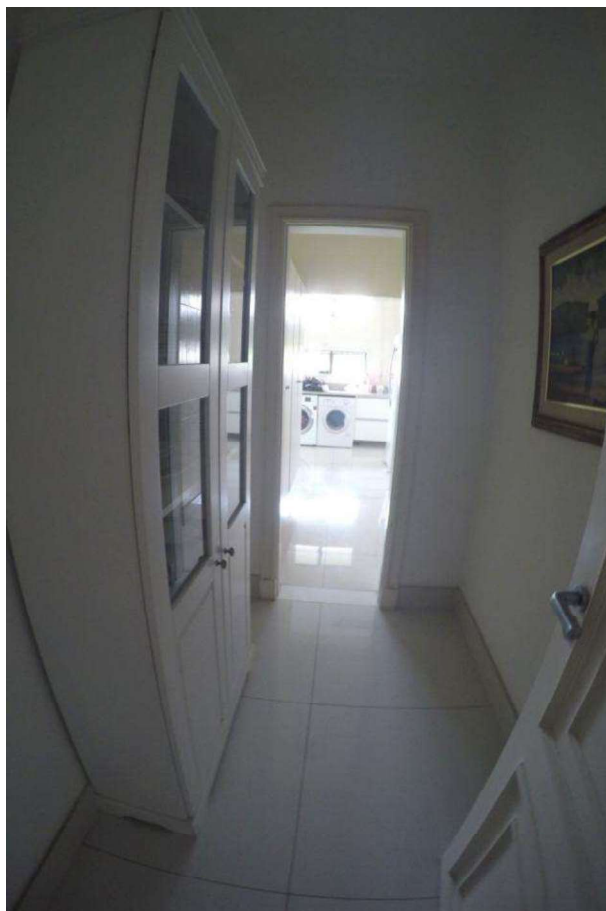


Foto 30



Foto 31

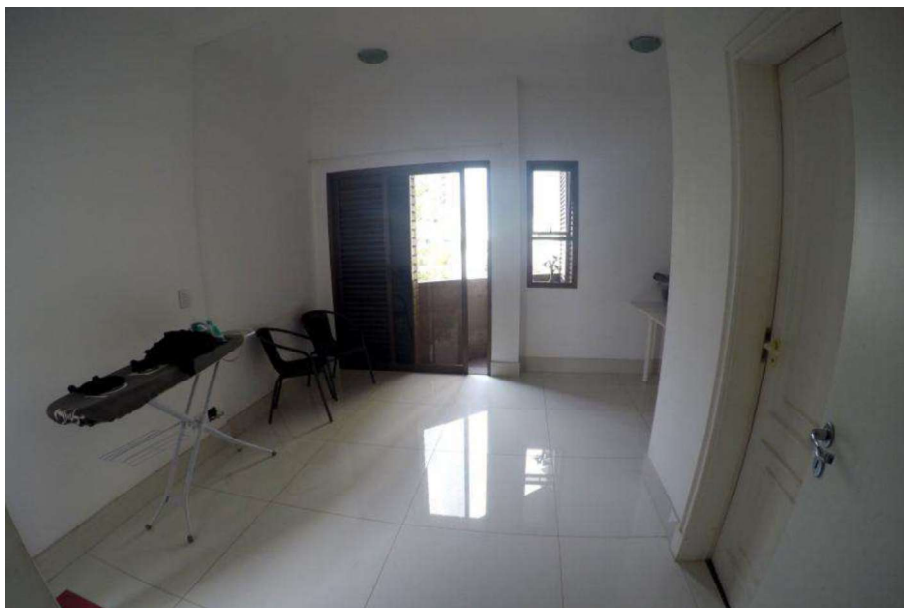


Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35

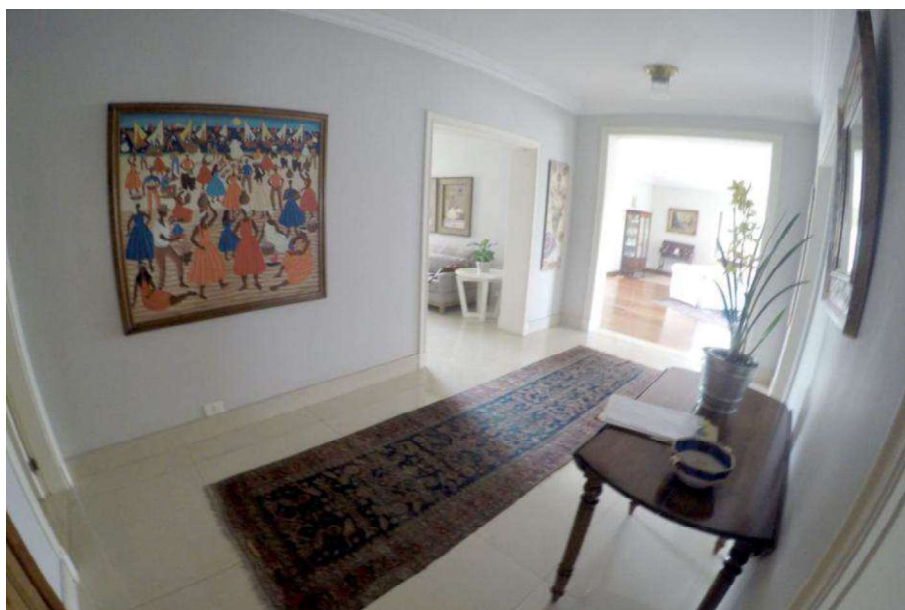
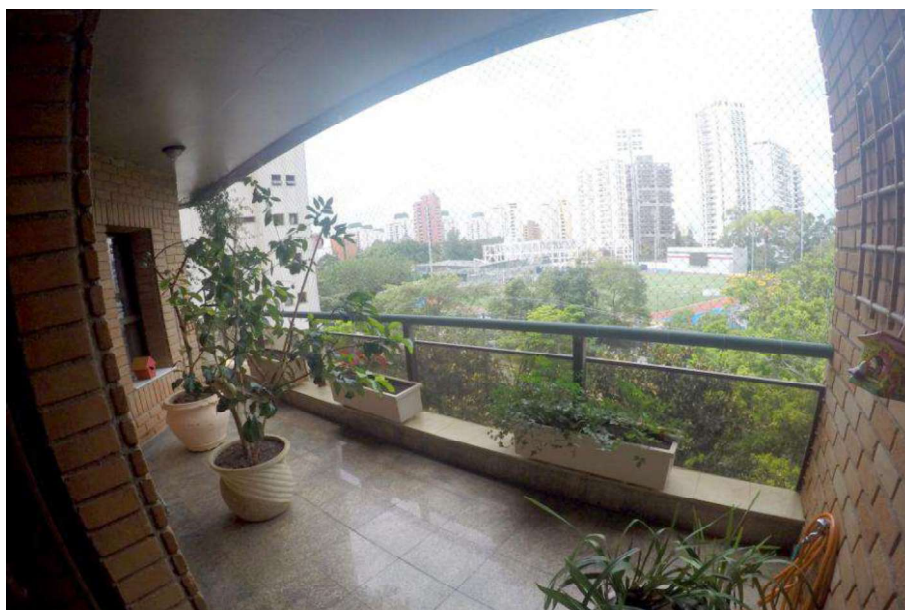


Foto 36



Foto 37

**Foto 38**

Fotos 39 a 41. Vistas gerais da garagem no subsolo do Edifício Villa D'Este.

**Foto 39**

**Foto 40****Foto 41**

**PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE
APARTAMENTOS – AVENIDA JOSÉ GALANTE, Nº 498, APTO. 41, PARQUE
BAIRRO MORUMBY, 13º SUBDISTRITO BUTANTÃ, SÃO PAULO-SP**

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:

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

1.4. 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 – 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 grande (13,75m², segundo Código de Obras de São Paulo) 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:

$$q = [(F_p \times F_{oc} \times 0,8) + (F_l \times 0,2)] \times (V_o/A) \times 0,9; \text{ onde:}$$

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

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

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

F_l = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel, para o exercício de 2014;

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

- Endereço: Avenida José Galante, nº 498, apartamento nº 41, localizado no 4º andar do Edifício Villa D'este, Parque Bairro Morumby, 13º Subdistrito Butantã, São Paulo-SP.

- Padrão construtivo: Fino, Fp = 3,066R₈N.

- Idade aparente: 20 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 obsolescência: Foc_a = 0,761.

- Índice Fiscal = 1.690,00, para o exercício fiscal de 2014.

- Área privativa: 393,77m².

- Vagas de garagem: 06 vagas.

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

ELEMENTO Nº 01

Situação: apartamento no 9º andar com 04 suítes e 06 vagas de garagem, Ed. Villa D’Este.

Área Privativa: 393,77m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 750.000,00, à vista.

Informante: Morumbimix – Everton - (11) 3805-1111.

Origem: local.

Data: abril/2018.

q1 homogeneizado: R\$ 1.714,20/m²

ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 04 suítes e 06 vagas de garagem, Ed. Villa D’Este.

Área Privativa: 393,77m².

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

Ofertante: Imóveis no Morumbi - (11) 3740-5591.

Origem: local.

Data: abril/2018.

q2 homogeneizado: R\$ 2.057,04/m²

ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 04 suítes e 06 vagas de garagem, Ed. Villa D’Este.

Área Privativa: 393,77m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 800.000,00, à vista.

Ofertante: J2M Assessoria - (11) 4688-2860.

Origem: local.

Data: abril/2018

q3 homogeneizado: R\$ 1.828,48/m²

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO					
E l e m e n t o	Preço (R\$)	Área (m ²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²)	Amostra Saneada
Avaliando		393,77			
1	750.000,00	393,77	0,9	1.714,20	1 1.714,20
2	900.000,00	393,77	0,9	2.057,04	1 2.057,04
3	800.000,00	393,77	0,9	1.828,48	1 1.828,48
Média				1.866,57	
Desvio padrão				174,57	
CV				9,4%	

lim. inferior: -30% =	R\$ 1.306,60
lim. superior: +30% =	R\$ 2.426,54
Média Saneada =	R\$ 1.866,57
lim. inferior: -30% =	R\$ 1.306,60
lim. superior: +30% =	R\$ 2.426,54
Desvio Padrão: s =	174,57
n =	3
Intervalo de Confiança: e=	190,04
Lim Min =	R\$ 1.676,53
Lim. Max =	R\$ 2.056,61
Coef. de Variação =	9,4%
Coef. Student: t =	1,886

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 1.714,20/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 2.057,04/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 1.828,48/m²

Média = R\$ 1.866,57/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 2.426,54/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 1.306,60/m²

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 1.866,57/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.

Desvio Padrão: $s = R\$ 174,57/m^2$

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

$cv = R\$ 174,57/m^2 / R\$ 1.866,57/m^2 = 9,4\%$

Coeficiente da Distribuição de Student: t

$T[(n-1): p/2] = t(2), (10\%) = 1,886$

Intervalo de Confiança: (I.C.)

$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,886 \times R\$ 174,57/m^2) / 3^{0,5}$

$e = R\$ 190,04/m^2$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

I.C. = Média saneada +/- e

I.C. = $R\$ 1.866,57/m^2 \pm R\$ 190,04/m^2$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **abril/2018** e pagamento à vista, será de **R\$ 1.866,57/m²**.