

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/ SP****Ref.: PROCESSO Nº 1003594-37.2017.8.26.0704****CONTROLE: 2017/000784****AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS
CONDOMINIAIS****REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN PARK****REQUERIDO: CARLOS ALFREDO CHIARELLI PLA E ANGÉLICA VAZQUEZ
MORAN**

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN PARK, em face de CARLOS ALFREDO CHIARELLI PLA E ANGÉLICA VAZQUEZ MORAN, 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. Informações Básicas**
 - 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 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 42, localizado no 4º andar ou 5º pavimento, com 03 vagas, no Edifício Green Park, situado à Avenida José Galante, nº 811 (antigo nº 959), esquina c/ Av. Dr. Guilherme Dumont Villares, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito do 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\$ 630.000,00, para o mês de DEZEMBRO de 2019.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 186, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor dos imóveis penhorados (Certidão de Penhora de fls. 228 a 231), objeto da presente ação, a saber:

Apartamento nº 42, localizado no 4º andar, com 03 vagas, no Edifício Green Park, situado à Avenida José Galante, nº 811, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Avenida José Galante, Nº 811
Número da matrícula:	nº 80.382, 80.383 e 80.384 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	171.199.0932-1 / 0983-4 / 0984-2
Vias públicas que complementam a quadra:	Avenida Dr. Guilherme Dumont Vilares, Rua Charles Spencer Chaplin, Rua Marcus Pereira e Av. Giovanni Gronchi
Bairro:	Parque Bairro Morumbi, 13º Subdistrito do 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: 199.

Índice Fiscal: R\$ 1.741,00, para o exercício fiscal de 2019.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona de Centralidade – ZC, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

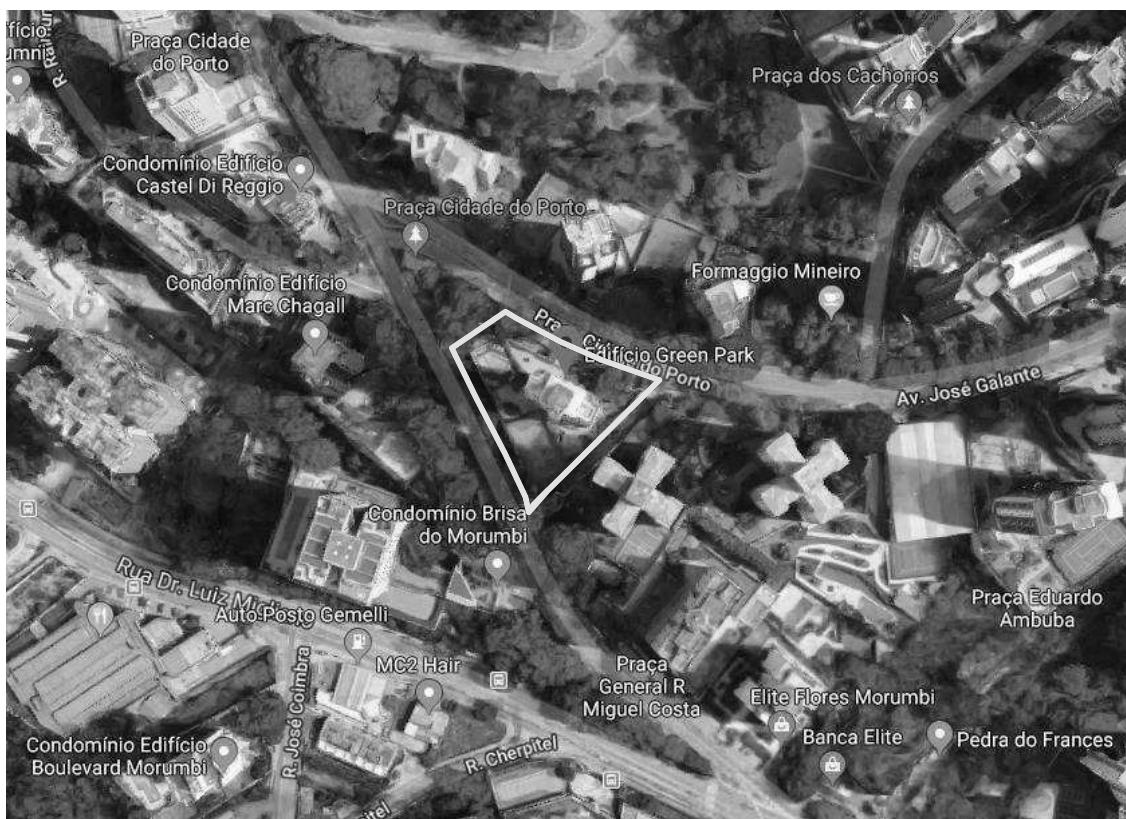
3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região sudoeste da capital, distando cerca de 16,5 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por edifícios residenciais de padrão alto, além de construções para uso comercial e de prestação de serviços nas avenidas principais. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Giovanni Gronchi, Av. Dr. Guilherme Dumont Vilares, Rua Dr. Luiz Migliano, a Av. Prof. Francisco Morato, o Parque dos Eucaliptos, o Cemitério da Paz, o Shopping Jardim Sul e o Parque Chácara do Jockey.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Edifício Green Park apresenta frentes para a Avenida José Galante e para a Avenida Guilherme Dumont Vilares, encerrando a área total de 2.636,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na divisa com o passeio público de Av. José Galante.

4.2. Benfeitorias

O Edifício Green Park apresenta 33 anos e é constituído por bloco único com 19 andares de apartamentos, mais térreo e subsolo de garagem, com 02 apartamentos por andar, totalizando 38 unidades habitacionais.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	01 BLOCO	
Nº PAVIMENTOS	19 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	01 NÍVEL DE SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	33 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SUPERIOR	

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Avenida José Galante. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, posicionada junto aos acessos.

A edificação está implantada de forma a manter recuos de todas as divisas do terreno. 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 com pintura sobre massa.

O condomínio conta com vagas de estacionamento distribuídas pelo subsolo de garagem. As vagas de garagem possuem matrículas independentes dos apartamentos. No presente caso, para o efeito da avaliação, apesar de apenas duas vagas terem sido penhoradas, considerou-se **03 vagas por apartamento**, inclusive para o imóvel avaliando – **apto. nº 42 do 4º andar do**

Edifício Green Park –, uma vez que uma redistribuição dos espaços de estacionamento possibilitou que cada apartamento usufrua de 03 vagas.

Como itens de lazer o condomínio oferece: churrasqueira, quadra poliesportiva, piscina, salão de festas, academia e *playground*. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento, cercas elétricas e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores, sendo 01 social e 01 de serviço.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Green Park, apresenta piso revestido por cerâmica, paredes com pintura sobre massa, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da diligência de vistoria pericial realizada ao imóvel, não foi possível acessar o imóvel objeto da avaliação, mesmo diante do agendamento prévio juntado aos autos, às fls. 287/288.

Diante disto, este perito procedeu à avaliação do imóvel em questão sem adentrar a área privativa, uma vez que as documentações existentes, notadamente a matrícula do imóvel, além de informações coletadas no local e da vistoria realizada em unidade semelhante, nas áreas comuns e externamente ao imóvel objeto, possibilitaram a aferição do real valor do imóvel em questão.

De acordo com a vistoria pericial realizada ao apto. 122 do Condomínio

Edifício Green Park, imóvel semelhante ao objeto da avaliação, foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (02 ambientes)

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

Obs.: com acesso direto à varanda.

LAVABO

- piso revestido com ardósia;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com forro de gesso;
- porta de madeira.

03 DORMITÓRIOS (01 SUÍTE)

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

02 BANHEIROS (01 SUÍTE)

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

COZINHA

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

ÁREA DE SERVIÇO

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

DORMITÓRIO DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- 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 destacam as **Matrículas Nº 80.382 (apartamento), 80.383 e 80.384 (vagas)**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 42 e suas respectivas vagas**, do **EDIFÍCIO GREEN PARK**, apresentam as seguintes áreas:

Apartamento nº 42

Área privativa	= 130,08 m²;
Áreas comuns	= 79,927 m²;
Área Total	= 210,007 m²;
Fração ideal de terreno	= 2,1360%.

Vagas 15 e 16 (cada uma)

Área privativa	= 18,417 m²;
Áreas comuns	= 8,025 m²;
Área Total	= 26,442 m²;
Fração ideal de terreno	= 0,214463%.

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

- Classe: residencial
 - Grupo: apartamento
 - Padrão construtivo: superior com elevador, coef. médio, Pc = 2,406 R₈N
 - Idade aparente: 30 anos
 - Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples
- (d), depreciação 8,09%
- Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,660

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 GREEN PARK e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN PARK, 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 superior, de conformidade com o mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **dezembro de 2019**, o valor unitário de **R\$ 4.843,85/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 03 vagas.

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:

$$V = 130,08 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.843,85/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 630.087,51$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 630.000,00

(SEISCENTOS E TRINTA MIL REAIS)

DEZEMBRO/2019

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**.

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 18 (dezoito) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento vistoriado; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 20 de dezembro de 2019.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

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

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

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

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 e 02. Vistas gerais do Edifício Green Park, situado à Avenida José Galante, nº 811, e Avenida Guilherme Dumont Vilares, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo – SP.



Foto 01

**Foto 02**

Fotos 03 a 12. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Green Park.

**Foto 03**



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



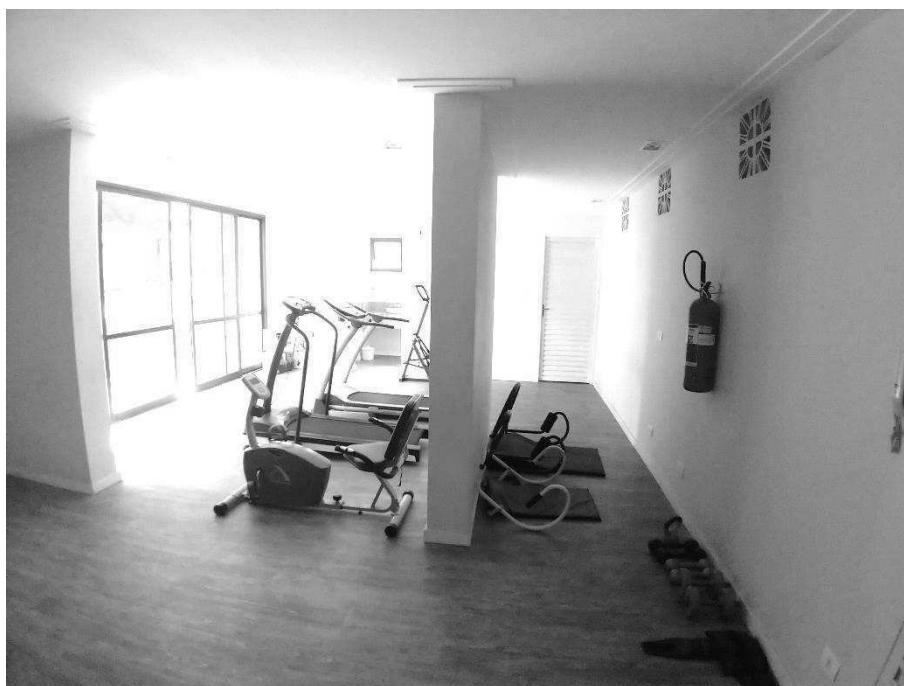
Foto 09



Foto 10



Foto 11

**Foto 12**

Fotos 13 a 27. Vistas gerais do apartamento nº 122, unidade semelhante ao imóvel objeto da avaliação – apto. 42 do 4º andar do Edifício Green Park.

**Foto 13**

**Foto 14****Foto 15**



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

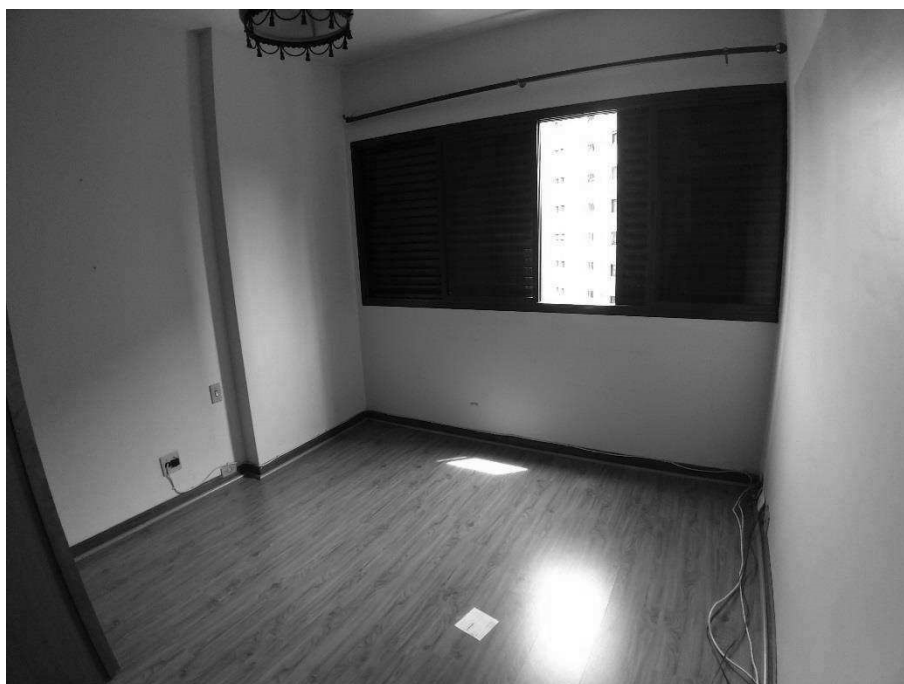


Foto 20



Foto 21

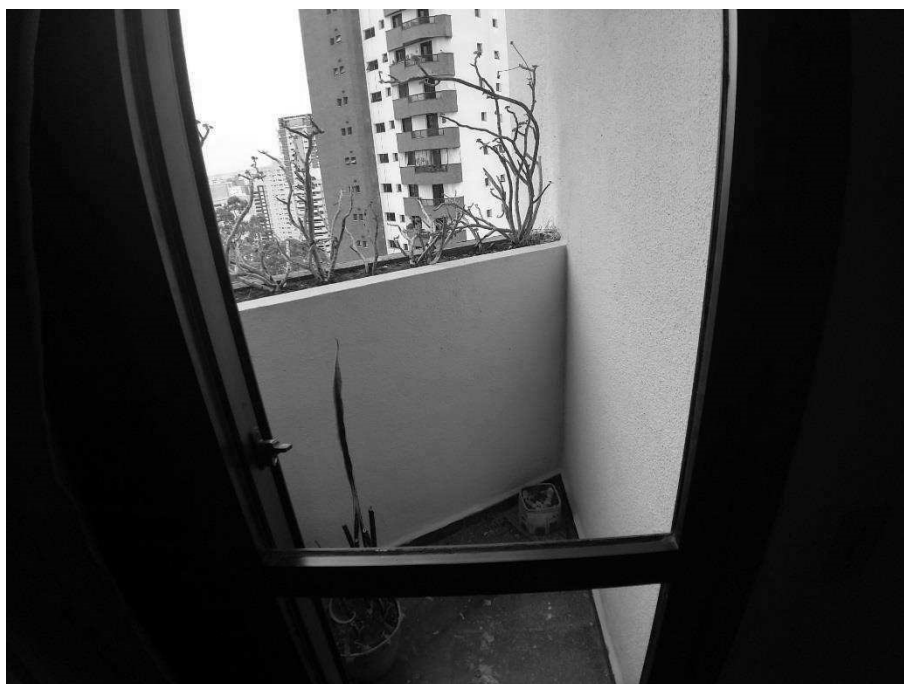


Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26

**Foto 27**

Fotos 28 a 30. Vistas gerais da garagem do subsolo do Edifício Green Park.

**Foto 28**



Foto 29



Foto 30

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – AVENIDA JOSÉ GALANTE, Nº 811 (antigo 959), PARQUE BAIRRO MORUMBY, 13º SUBDISTRITO DO BUTANTÃ, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de apartamentos colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

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

1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 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:

$$Q = (V_o / A) \times 0,9 + [V_{uc} \times (F_p - 1 + F_{oc} - 1) + V_{ut} \times (F_l - 1)], \text{ onde:}$$

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;

V_{uc} = valor correspondente à construção no valor unitário do imóvel;

F_p = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

F_{oc} = fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação;

V_{ut} = valor correspondente ao terreno no valor unitário do imóvel;

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

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Avenida José Galante, nº 811 (antigo 959), esquina com Av. Guilherme Dumont Vilares, apto. 42, 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Green Park, Parque Bairro Morumbi, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP

- Índice Fiscal = 1.741,00, para o exercício fiscal de 2019

- Padrão construtivo: apartamento superior, coef. médio, com elevador,
Pc = 2,406 R₈N

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

- Idade aparente: 30 anos

- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,660

- Área privativa: 130,08m²

- Vagas de garagem: 03 vagas

Todos os elementos comparativos pertencem ao Edifício Green Park, 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 Ed. Green Park, com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, e 03 vagas de garagem.

Área Privativa: 130,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 500.000,00, à vista.

Informante: João – Imobiliária Lopes - (11) 4750-7040.

Origem: local.

Data: dezembro/2019.

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.461,54/m².



ELEMENTO Nº 02

Situação: Apartamento no Ed. Green Park, com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, e 03 vagas de garagem.

Área Privativa: 130,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 820.000,00, à vista.

Informante: João – Imobiliária Lopes - (11) 4750-7040.

Origem: local.

Data: dezembro/2019.

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.676,92/m².



ELEMENTO Nº 03

Situação: Apartamento no Ed. Green Park, com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, e 03 vagas de garagem.

Área Privativa: 130,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 700.000,00, à vista.

Informante: Wilson – Imobiliária Morumbi Haus - (11)2592-9800.

Origem: local.

Data: dezembro/2019.

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.846,15/m².



ELEMENTO Nº 04

Situação: Apartamento no Ed. Green Park, com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, e 03 vagas de garagem.

Área Privativa: 130,00 m².

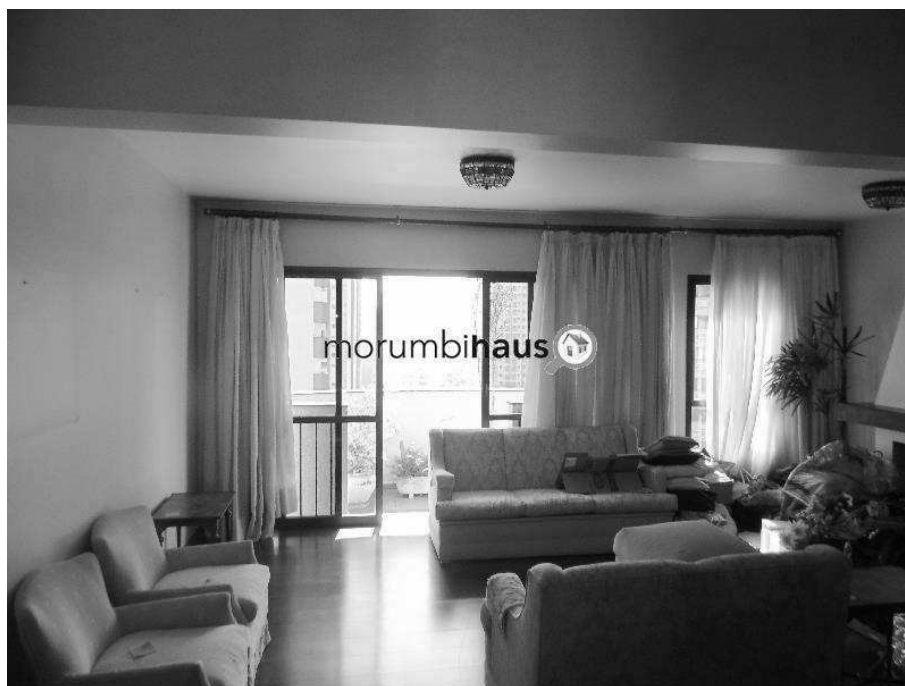
Valor Ofertado para Venda: R\$ 690.000,00, à vista.

Informante: Wilson – Imobiliária Morumbi Haus - (11) 2592-9800.

Origem: local.

Data: dezembro/2019.

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.776,92/m².



ELEMENTO Nº 05

Situação: Apartamento no Ed. Green Park, com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, e 03 vagas de garagem.

Área Privativa: 130,00 m².

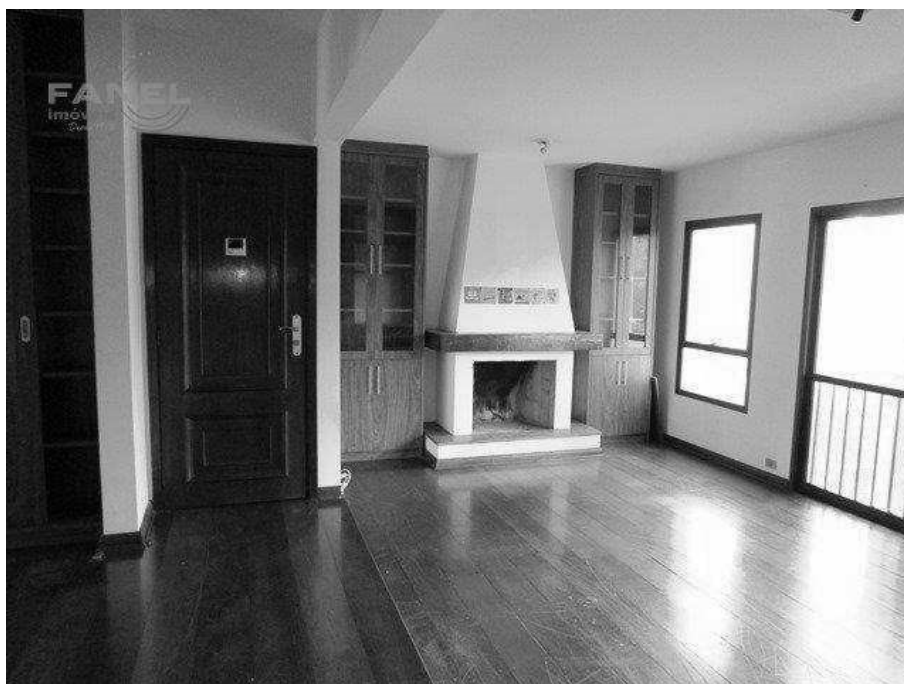
Valor Ofertado para Venda: R\$ 798.000,00, à vista.

Informante: Wilson – Imobiliária Morumbi Haus - (11) 2592-9800.

Origem: local.

Data: dezembro/2019.

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.524,62/m².



ELEMENTO Nº 06

Situação: Apartamento no Ed. Green Park, com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, e 03 vagas de garagem.

Área Privativa: 130,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 690.000,00, à vista.

Informante: Ueliton – Imobiliária Morumbi Mix - (11) 3805-1111.

Origem: local.

Data: dezembro/2019.

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.776,92/m²



Homogeneização de valores						
Elemento	Preço (R\$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)		Amostra Saneada
Avaliando		130,08				
1	500.000,00	130,00	0,9	3.461,54	1	3.461,54
2	820.000,00	130,00	0,9	5.676,92	1	5.676,92
3	700.000,00	130,00	0,9	4.846,15	1	4.846,15
4	690.000,00	130,00	0,9	4.776,92	1	4.776,92
5	798.000,00	130,00	0,9	5.524,62	1	5.524,62
6	690.000,00	130,00	0,9	4.776,92	1	4.776,92
Média				4.843,85		
Desvio padrão				784,50		
CV				16,2%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 3.390,69
lim. superior: +30% =	R\$ 6.297,00
Média Saneada =	R\$ 4.843,85
lim. inferior: -30% =	R\$ 3.390,69
lim. superior: +30% =	R\$ 6.297,00
Desvio Padrão: s =	784,50
n =	6
Intervalo de Confiança: e=	472,68
Lim Min =	R\$ 4.371,16
Lim. Max =	R\$ 5.316,53
Coef. de Variação =	16,2%
Coef. Student: t =	1,476

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 3.461,54/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 5.676,92/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 4.846,15/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 4.776,92/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 5.524,62/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 4.776,92/m²

Média = R\$ 4.843,85/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 6.297,00/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 3.390,69/m²

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 4.843,85/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 784,50/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 784,50/\text{m}^2 / \text{R\$ } 4.843,85/\text{m}^2 = 16,2\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times \text{R\$ } 784,50/\text{m}^2) / 6^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 472,68/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 4.843,85/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 472,68/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **dezembro/2019** e pagamento à vista, será de **R\$ 4.843,85/m²**.