

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO – SP****Ref.: PROCESSO Nº 1006174-69.2019.8.26.0704****CONTROLE: 2019/001347****AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL****REQUERENTE: CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA****REQUERIDO: SASHIMI-SAN BUTANTÃ RESTAURANTE LTDA**

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 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL, requerida por CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA, em face de SASHIMI-SAN BUTANTÃ RESTAURANTE LTDA, 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 para venda do imóvel: ***apartamento nº 153-A, no 15º andar ou 16º pavimento do Edifício Parque Morumby, com 01 vaga, situado à Avenida José Galante, nº 737, 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\$ 315.000,00, para o mês de JANEIRO de 2021.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 249, 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. 361), objeto da presente ação, a saber:

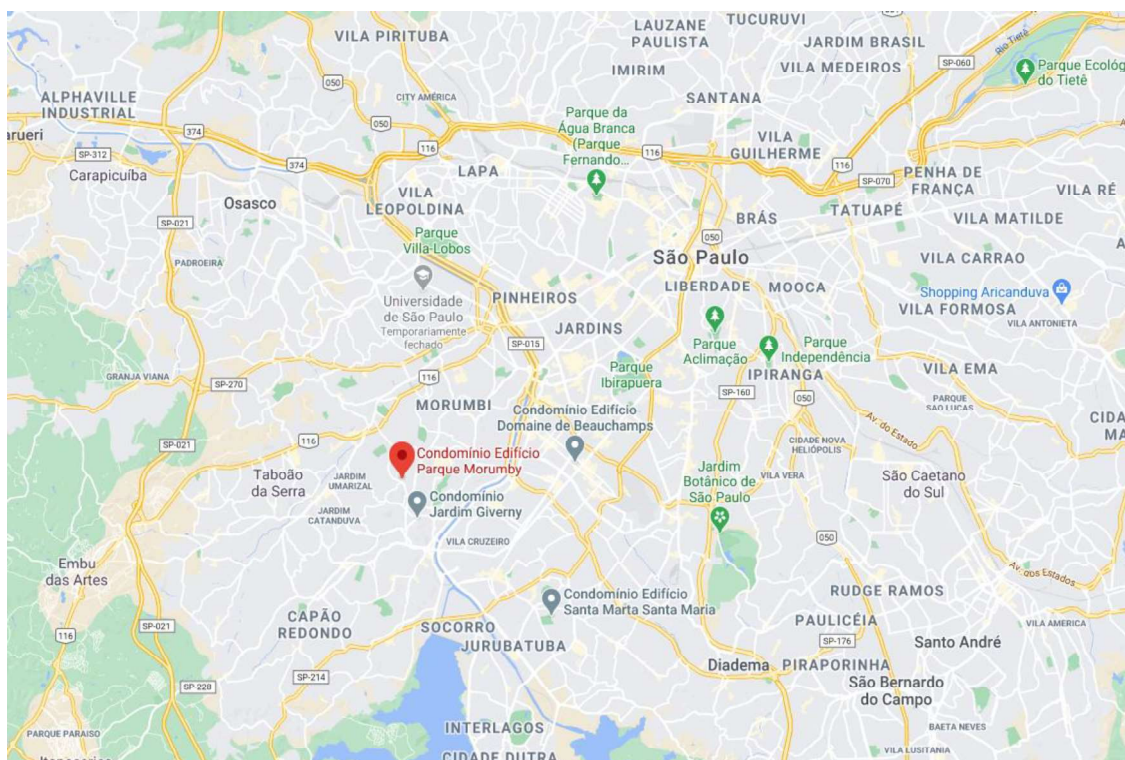
Apartamento nº 153-A, no 15º andar, com 01 vaga, no Ed. Parque Morumby, situado à Avenida José Galante, nº 737, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Avenida José Galante, nº 737
Número da matrícula:	nº 49.508 (apartamento) e nº 49.509 (vaga) do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Número do contribuinte:	171.199.0580-4 (apartamento) e 171.199.0740-8 (vaga)
Vias públicas que complementam a quadra:	Avenida Giovanni Gronchi, Avenida Dr. Guilherme Dumont Villares, Pç. Cidade do Porto, Pça. Crescilda Ambuba e Rua Charles Spencer Chaplin
Bairro:	Vila Suzana, 13º Subdistrito – Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo
Área privativa:	64,769m ² (apto.) e 9,90m ² (vaga)



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\$ 1.801,00, para o exercício fiscal de 2021.

3.3. Zoneamento

O terreno do 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 sul da capital, distando cerca de 17 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 médio e alto padrão, e algumas construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Giovanni Gronchi, Rua Dr. Luiz Migliano, Av. Dr. Guilherme Dumont Villares, Shopping Jardim Sul e Morumbi Town.

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		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	X
		ACENTUADO	



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Edifício Parque Morumbi apresenta frente de 80,00m para a Avenida José Galante, encerrando a área total de 6.784,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na divisa com o passeio público.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	01 BLOCO	
Nº PAVIMENTOS	16 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	03 SOBRESSOLOS	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	

TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	39 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

O Edifício Parque Morumby apresenta 39 anos e é constituído por 01 bloco, com 16 andares de apartamentos, mais térreo, com 08 apartamentos por andar, totalizando 128 unidades habitacionais.

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 e veículos, com piso revestido por bloquete intertravado de concreto, pedra Miracema e áreas ajardinadas. As paredes externas dos edifícios possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídos por 03 níveis de garagem em um bloco separado, no edifício garagem, sendo que as vagas tem matrículas independentes dos apartamentos. **O imóvel avaliando, no presente caso, é constituído pelo apartamento nº 153, do 15º andar, mais a vaga nº 30 do Edifício Parque Morumby.**

Como itens de lazer, o condomínio oferece: churrasqueira, piscina,

piscina infantil, playground, academia, salão de festa, salão de jogos e quadra poliesportiva. 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 em cada bloco.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Parque Morumby, apresenta piso revestido com cerâmica, paredes e teto com pintura sobre massa e esquadrias de alumínio e vidro.

De acordo com a vistoria pericial realizada ao apto. 153 do 15º andar do Edifício Parque Morumby, imóvel objeto da avaliação, foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA

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

COZINHA

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

ÁREA DE SERVIÇO

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

02 DORMITÓRIOS

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

BANHEIRO

- 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 destacam as **Matrículas Nº 49.508 (apartamento nº 153) e Nº 40.509 (vaga)**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel objeto da avaliação apresenta as seguintes áreas:

APARTAMENTO Nº 153

Área privativa	= 64,769 m²;
Áreas comuns	= 48,2099 m²;
Área Total	= 112,9789m²;
Fração ideal de terreno	= 0,0072193%

VAGA Nº 30

Área privativa	= 9,90 m²;
Áreas comuns	= 8,14 m²;
Área Total	= 18,04 m²;
Fração ideal de terreno	= 0,0005791%

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: médio, com elevador, coeficiente médio, $P_c = 1,926R_8N$
- Idade aparente: 35 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d), depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsolescimento: $F_{oc} = 0,596$.

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 PARQUE MORUMBY 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 PARQUE MORUMBY, 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 II do presente Laudo e forneceram, para **Janeiro de 2021**, o valor unitário de **R\$ 4.876,94/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 01 vaga.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

V = S x q, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 64,769\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.876,94/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 315.874,52$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 315.000,00

(TREZENTOS E QUINZE MIL REAIS)

JANEIRO/2021

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 Avaliado: 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 16 (dezesesseis) 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, 22 de janeiro de 2021.

**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 a 02. Vistas gerais do Condomínio Edifício Parque Morumby, situado à Avenida José Galante, nº 737, Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo – SP.



Foto 01



Foto 02

Fotos 03 a 11. Vistas gerais das áreas comuns do Condomínio Edifício Parque Morumby.



Foto 03

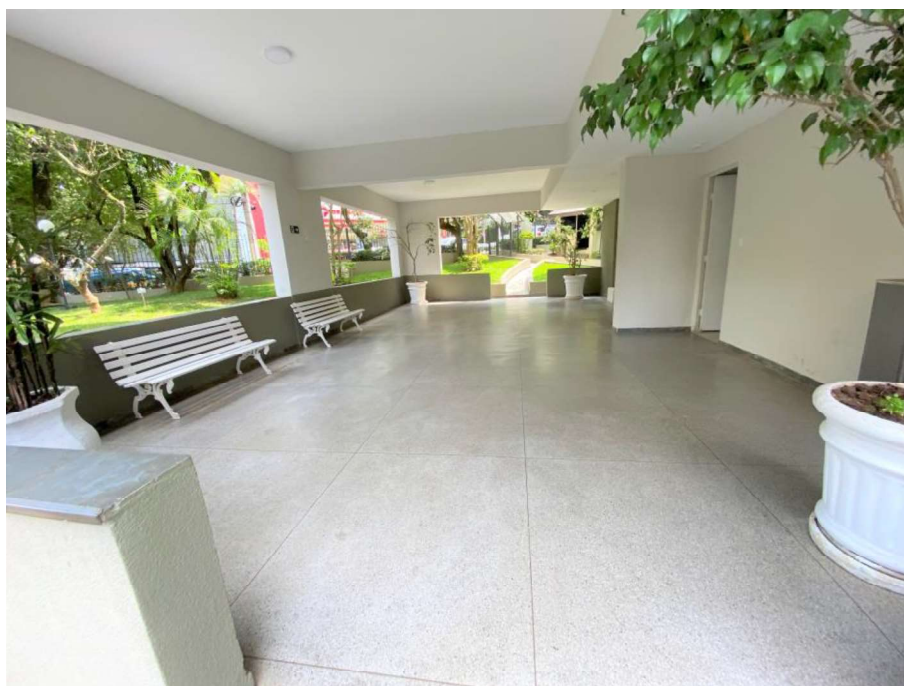


Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10

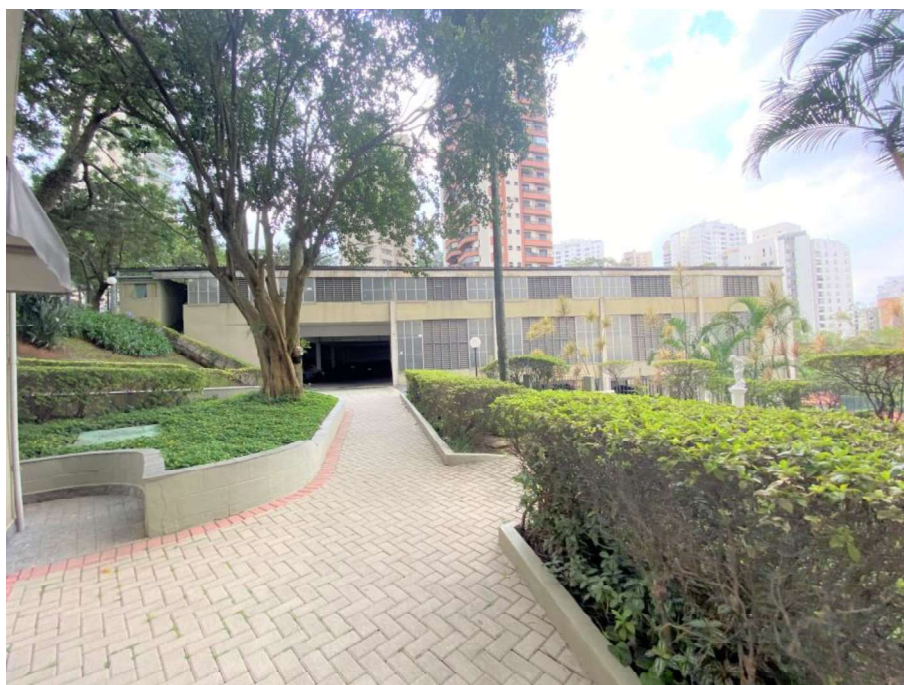


Foto 11

Fotos 12 a 19. Vistas gerais do apartamento nº 153, do 15º andar do Condomínio Edifício Parque Morumbi, imóvel objeto da avaliação.



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

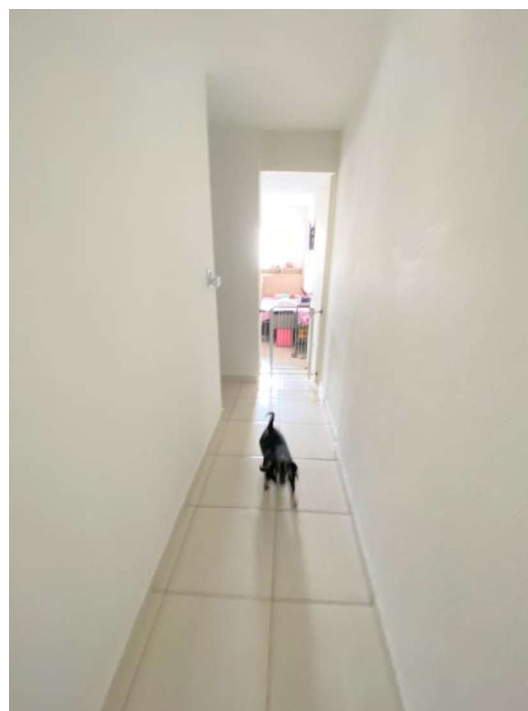


Foto 17

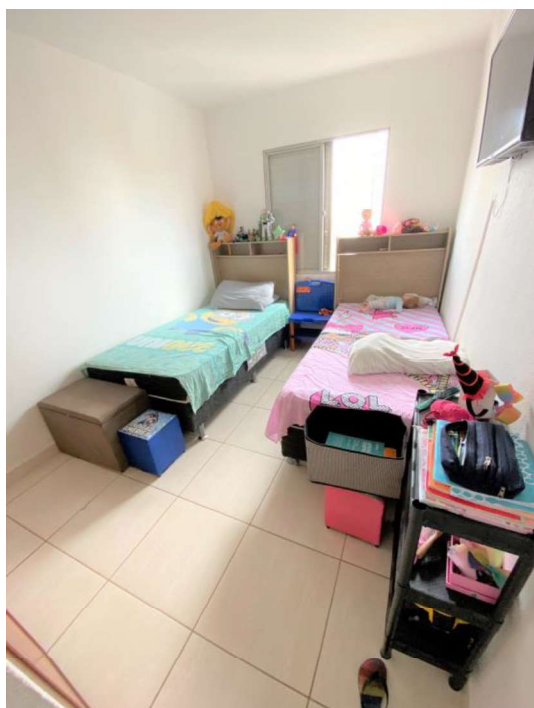


Foto 18



Foto 19

Fotos 20 a 23. Vistas gerais do bloco de garagem do Condomínio Edifício Parque Morumby e da vaga avalianda.



Foto 20

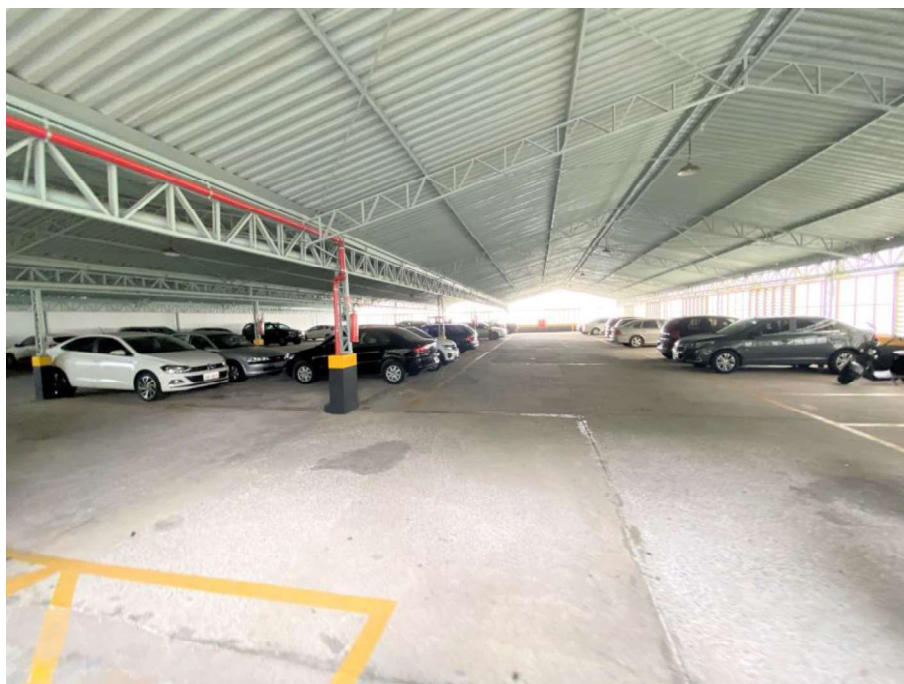


Foto 21



Foto 22



Foto 23

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – AVENIDA JOSÉ GALANTE, Nº 737, APTO. 153-A, PARQUE BAIRRO MORUMBI, 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 obsolescência 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.

1.7. Influência do terreno e da benfeitoria – conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, os fatores aplicáveis às benfeitorias “*devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria,*” assim como os fatores referentes ao terreno “*devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno*”. Assim, o valor unitário das benfeitorias foi estimado com a utilização do CUB e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

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;

Vuc = valor correspondente à construção no valor unitário do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação;

Vut = 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 737, apto. 153, do tipo “A”, no 15º andar ou 16º pavimento do Edifício Parque Morumby, Parque Bairro Morumbi, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP

- Índice Fiscal: 1.801,00, para o exercício fiscal de 2021

- Padrão construtivo: apartamento médio, coeficiente médio, com elevador, $P_c = 1,926R_8N$

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

- Idade aparente: 35 anos

- Adequação ao obsolescimento: $F_{oc} = 0,596$

- Área privativa: 64,769m²

- Vagas de garagem: 01 vaga

Todos os elementos comparativos pertencem ao Edifício Parque Morumby, 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 com 02 dormitórios (01 suíte) e 01 vaga de garagem no Edifício Parque Morumby.

Área Privativa: 68 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 360.000,00, à vista

Informante: Minha Casa Negócios Imobiliários – (11) 3739-2528 / 97150-3611

Origem: local

Data: Janeiro/2021

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.764,71/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 02 dormitórios (01 suíte) e 01 vaga de garagem no Edifício Parque Morumby

Área Privativa: 70 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 415.000,00, à vista

Informante: Moriah Imóveis – Eduardo Antônio – 11 98913-3397 / 99977-3733

Origem: local

Data: Janeiro/2021

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.335,71/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 02 dormitórios (01 suíte) e 01 vaga de garagem no Edifício Parque Morumby.

Área Privativa: 70 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 350.000,00, à vista

Informante: Araldi Imóveis e condomínios – (11) 3488-4000 / (11) 99193-3131

Origem: local

Data: Janeiro/2021

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.500,00/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 02 dormitórios (01 suíte) e 01 vaga de garagem no Edifício Parque Morumby.

Área Privativa: 64 m²

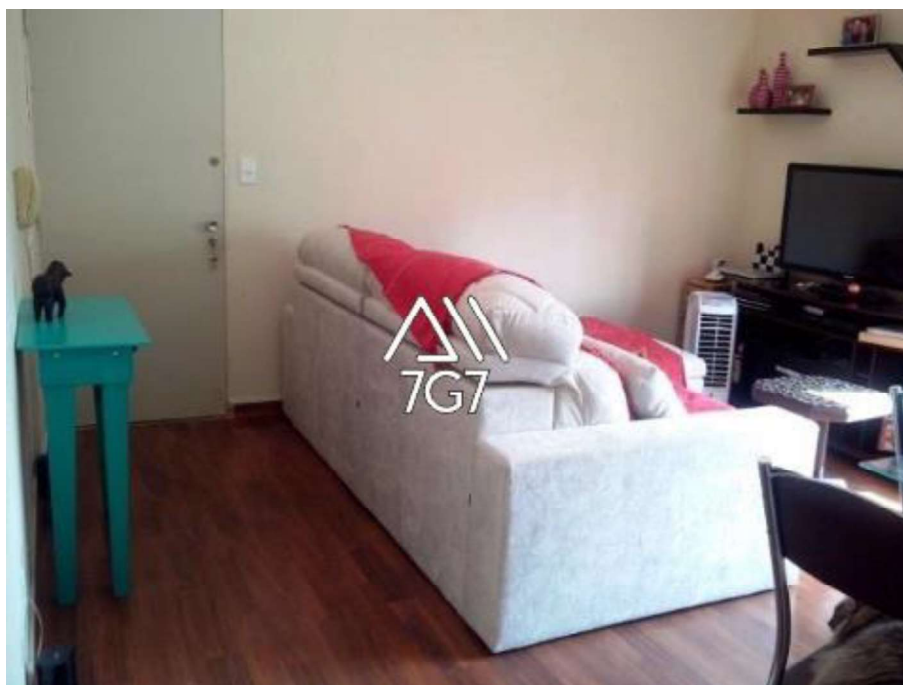
Valor Ofertado para Venda: R\$ 360.000,00, à vista

Informante: 7G7 Negócios Imobiliários – (11) 4218-0707 / (11) 96287-0707

Origem: local

Data: Janeiro/2021

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.062,50/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento com 02 dormitórios (01 suíte) e 01 vaga de garagem no Edifício Parque Morumby.

Área Privativa: 67 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 370.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Viver Morumbi – (11) 4118-2828 / (11) 98828-4101

Origem: local

Data: Janeiro/2021

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.970,15/m²



ELEMENTO Nº 06

Situação: apartamento com 02 dormitórios (01 suítes) e 01 vagas de garagem no Edifício Parque Morumby.

Área Privativa: 70 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 360.000,00, à vista

Informante: 7G7 Negócios Imobiliários – (11) 4218-0707 / (11) 96287-0707

Origem: local

Data: Janeiro/2021

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.628,57/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		64,77				
1	360.000,00	68,00	0,9	4.764,71	1	4.764,71
2	415.000,00	70,00	0,9	5.335,71	1	5.335,71
3	350.000,00	70,00	0,9	4.500,00	1	4.500,00
4	360.000,00	64,00	0,9	5.062,50	1	5.062,50
5	370.000,00	67,00	0,9	4.970,15	1	4.970,15
6	360.000,00	70,00	0,9	4.628,57	1	4.628,57
Média				4.876,94		
Desvio padrão				306,58		
CV				6,3%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 3.413,86
lim. superior: +30% =	R\$ 6.340,02
Média Saneada =	R\$ 4.876,94
lim. inferior: -30% =	R\$ 3.413,86
lim. superior: +30% =	R\$ 6.340,02
Desvio Padrão: s =	306,58
n =	6
Intervalo de Confiança: e=	184,72
Lim Min =	R\$ 4.692,22
Lim. Max =	R\$ 5.061,66
Coef. de Variação =	6,3%
Coef. Student: t =	1,476

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 4.764,71/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 5.335,71/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 4.500,00/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 5.062,50/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 4.970,15/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 4.628,57/m²

Média = R\$ 4.876,94/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 6.340,02/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 3.413,86/m²

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 4.876,94/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 306,58/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 306,58/\text{m}^2 / \text{R\$ } 4.876,94/\text{m}^2 = 6,3\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times \text{R\$ } 306,58/\text{m}^2) / 6^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 184,72/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 4.876,94/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 184,72/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **janeiro/2021** e pagamento à vista, será de **R\$ 4.876,94/m²**.