

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

Ref.: PROCESSO Nº 1008353-10.2018.8.26.0704

CONTROLE: 2018/001871

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS
CONDOMINIAIS**

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELAS ARTES

REQUERIDO: SÉRGIO RAMOS DA SILVA E ANA PAULA BATISTA RAMOS

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 BELAS ARTES, em face de SÉRGIO RAMOS DA SILVA E ANA PAULA BATISTA RAMOS, 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**
 - 2.3. Melhoramentos Públicos**
 - 2.4. Circunvizinhança**

- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**

- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: ***apartamento nº 132, no 13º pavimento-tipo do Edifício Volpi – Torre 01, com 01 vaga descoberta, no Condomínio Belas Artes, à Rua José Alves de Almeida, nº 130, Jardim Celeste, 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\$ 215.000,00, para o mês de MARÇO de 2021.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 245, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Certidão de Penhora de fls. 254), objeto da presente ação, a saber:

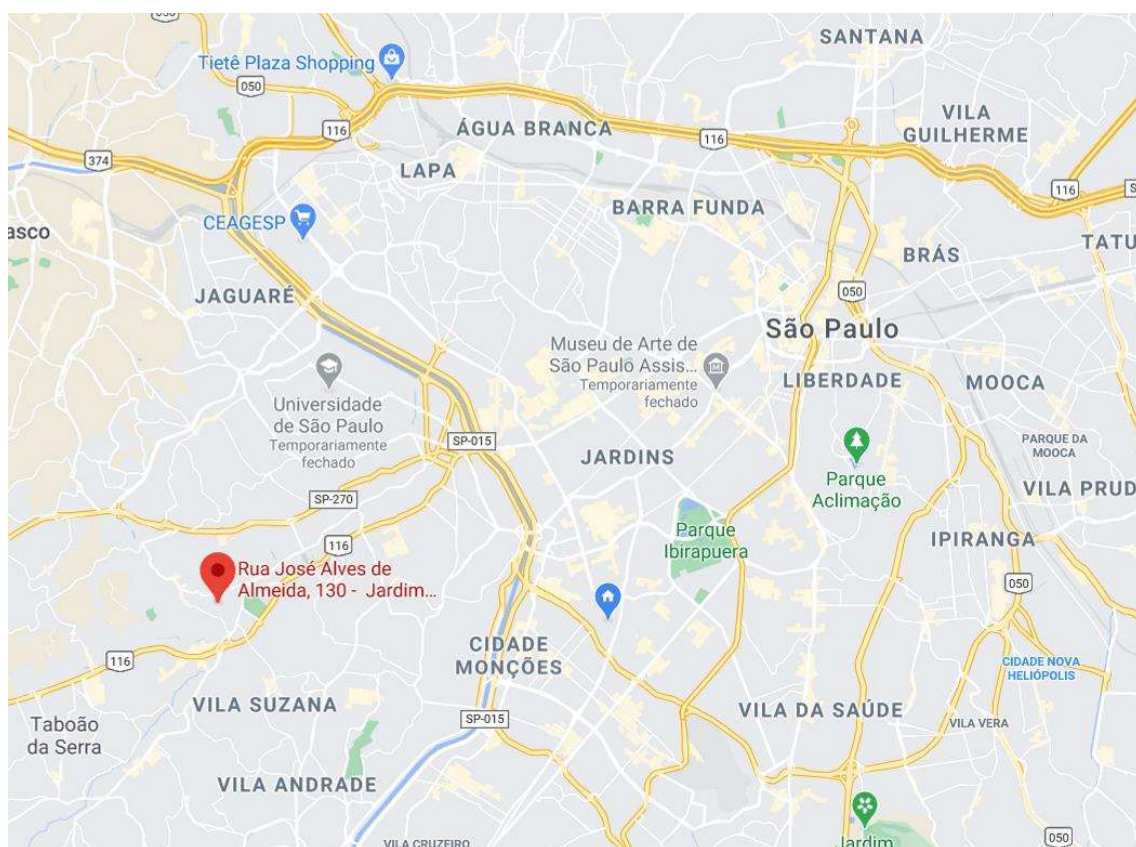
Apartamento nº 132, no 13º pavimento-tipo do Ed. Volpi – Torre 01, com 01 vaga, no Condomínio Belas Artes, à Rua José Alves de Almeida, nº 130, Jardim Celeste, 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo-SP



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua José Alves de Almeida, nº 130, e Rua Natal Pigassi
Número da matrícula:	nº 164.936 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP
Número do contribuinte:	159.287.0156-9
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Natal Pigassi, Rua Lauro Freire, Rua Edvard Carmilo, Rua Elias Acras e Rua Ernst Barlach
Bairro:	Jardim Celeste, 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: 159.

Quadra: 287.

Índice Fiscal: R\$ 957,00, para o exercício fiscal de 2021.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista Ambiental - ZMa, 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 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, por residências térreas e assobradadas, além de alguns edifícios residenciais e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Pirajussara, Av. Eliseu de Almeida, Av. Professor Francisco Morato, Av. Dr. Ezequiel Campos Dias, Av. Intercontinental, o Hospital Family e Parque Municipal Chácara do Jockey.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Belas Artes apresenta frente de 71,70m para a Rua José Alves de Almeida, encerrando a área total de 12.313,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria, nas divisas com terrenos vizinhos, e gradil metálico na frente, por onde é feito o acesso ao condomínio.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	15 PAVIMENTOS + TÉRREO	
GARAGEM	TÉRREO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	19 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

O Condomínio Belas Artes apresenta 19 anos de idade e é constituído por 06 torres, com 15 andares de apartamentos, mais térreo, sendo 04 apartamentos por andar e 03 apartamentos por térreo, totalizando 378 unidades habitacionais.

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

As edificações estão implantadas no centro do lote, mantendo recuos das divisas. No ambiente externo do térreo, estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres e veículos, revestidas com piso intertravado. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas pelo térreo, sendo **01 vaga indeterminada e descoberta por apartamento**, inclusive para o **imóvel avaliando – apto. nº 132 do 13º andar da Torre 01 – Edifício Volpi**.

Como itens de lazer o condomínio oferece: 02 piscinas, 04 salões de festas, sendo 03 deles com churrasqueira, 02 quadras e playground. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

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

O hall social, no pavimento térreo do Ed. Volpi, apresenta piso revestido por granito, paredes pintadas à látex, sobre massa corrida, 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 apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (02 AMBIENTES)

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

Obs: com acesso à varanda.

VARANDA

- piso revestido por cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto revestido por massa e pintura;
- guarda-corpo metálico.

02 DORMITÓRIOS

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

BANHEIRO

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

COZINHA COM ÁREA DE SERVIÇO

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

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 164.936**, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 132**, do 13º andar do **EDIFÍCIO VOLPI – TORRE 01**, integrante do **Condomínio Belas Artes**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 47,180m²;
Área comum descoberta (01 vaga)	= 28,182m²;
Área comum coberta edificada	= 10,861m²;
Área Total	= 86,223m²;
Fração ideal de terreno	= 0,2648%.

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 do imóvel avaliando recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
 - Grupo: apartamento
 - Padrão construtivo: médio, coef. médio, com elevador, Pc = 1,926R₈N
 - Idade aparente: 15 anos
 - Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples
- (d), depreciação 8,09%
- Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação: Foc = 0,820.

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 CONDOMÍNIO BELAS ARTES 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 BELAS ARTES, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo médio, de conformidade com o mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo III do presente Laudo e forneceram, para **março de 2021**, o valor unitário de **R\$ 4.542,25/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 01 vaga descoberta.

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:

$$V = 47,180 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.542,25/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 214.303,18$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 215.000,00

(DUZENTOS E QUINZE MIL REAIS)

MARÇO/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 Avaliando: Completa quanto a todos os fatores

analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 07

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:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- 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, 25 de março 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 03. Vistas gerais do Condomínio Belas Artes, situado à Rua José Alves de Almeida, nº 130, Jardim Celeste, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo – SP.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

Fotos 04 a 11. Vistas gerais das áreas comuns do Condomínio Belas Artes.



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 132, do 13º andar do Ed. Volpi – Torre 01, do Condomínio Belas Artes, imóvel objeto da avaliação.



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17

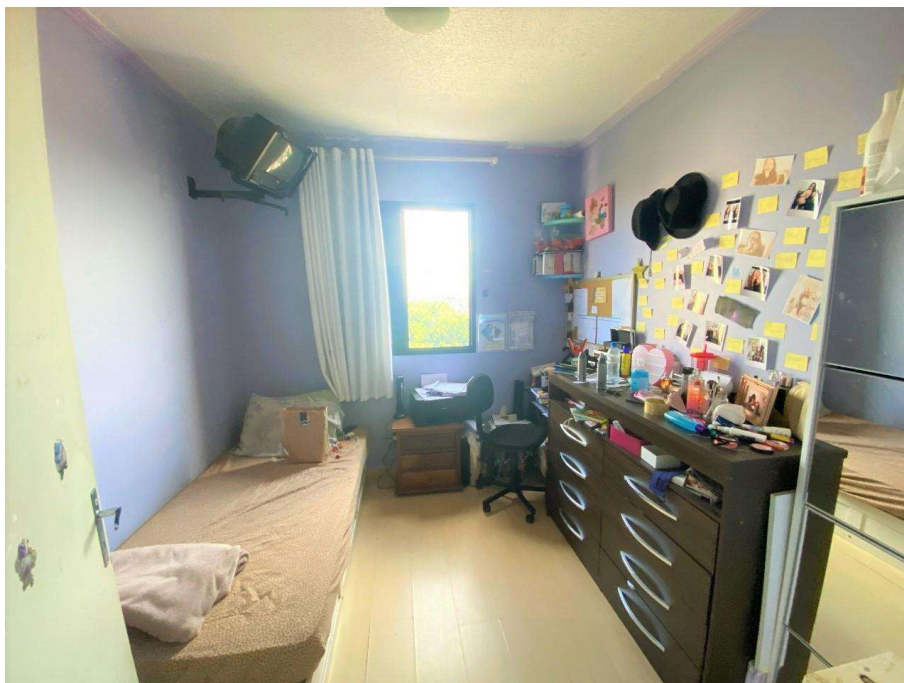


Foto 18



Foto 19

Fotos 20 a 22 Vistas gerais da garagem descoberta localizada no térreo do Condomínio Belas Artes.



Foto 20



Foto 21



Foto 22

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA JOSÉ ALVES DE ALMEIDA, Nº 130, APTO. 132, TORRE 01 - ED. VOLPI, JARDIM CELESTE, 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;

V_{uc} = 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: Rua José Alves de Almeida, nº 130, apto. 132, no 13º andar do Edifício Volpi – Torre 01, integrante do Cond. Residencial Belas Artes, Jardim Celeste, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP
- Índice Fiscal: 957,00, para o exercício fiscal de 2021
- Padrão construtivo: apartamento médio, coef. médio, com elevador, Pc = 1,926R₈N
- Estado de conservação: entre regular e necessita reparos simples (d)
- Idade aparente: 15 anos
- Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,820
- Área privativa: 47,180m²
- Vagas de garagem: 01 vaga indeterminada e descoberta

Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Residencial Belas Artes, 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 e 01 vaga de garagem no Condomínio Residencial Belas Artes.

Área Privativa: 50,00 m².

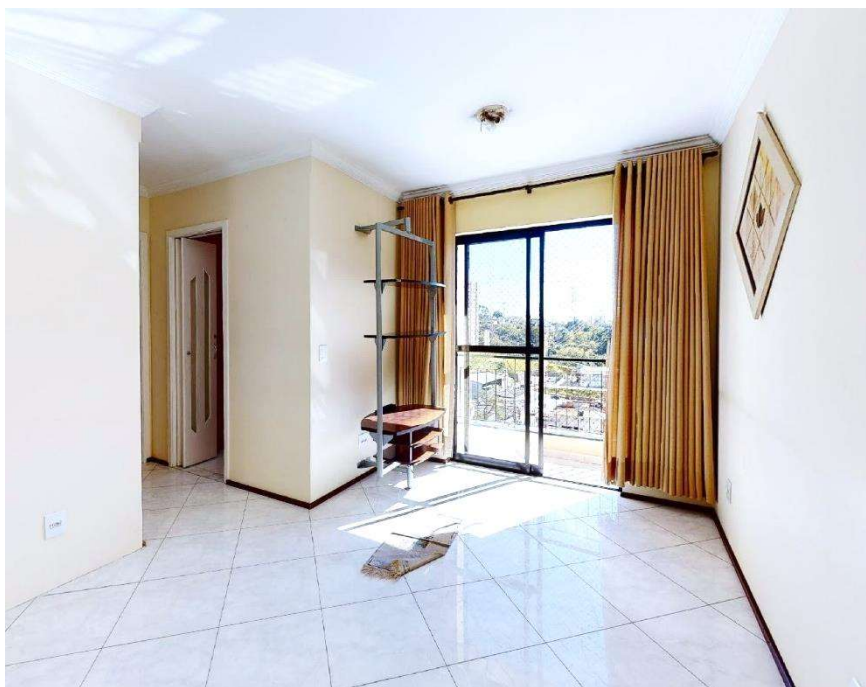
Valor Ofertado para Venda: R\$ 290.000,00, à vista.

Informante: Corretor Raphael – Loft Imóveis – (11) 4118-5638.

Origem: local.

Data: março/2021.

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.220,00/m².



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio Residencial Belas Artes.

Área Privativa: 47,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 260.000,00, à vista.

Informante: Corretor – Alonso Imóveis – (11) 99710-6464.

Data: março/2021.

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.978,72/m².



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio Residencial Belas Artes.

Área Privativa: 50,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 239.000,00, à vista.

Informante: Corretor – Alcance Imóveis – (11) 99647-9888.

Origem: local.

Data: março/2021.

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.302,00/m².



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio Residencial Belas Artes.

Área Privativa: 50,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 225.000,00, à vista.

Informante: Corretor – Casas Urbanas – (11) 94597-4798.

Origem: local.

Data: março/2021.

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.050,00/m².



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio Residencial Belas Artes.

Área Privativa: 48,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 260.000,00, à vista.

Informante: Corretor – Central Investe Imóveis – (11) 98939-5449.

Origem: local.

Data: março/2021.

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.875,00/m².



ELEMENTO Nº 06

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio Residencial Belas Artes.

Área Privativa: 50,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 225.000,00, à vista.

Informante: Corretor – Abiatar Empreendimentos e Participações Ltda – (11) 94777-1976.

Origem: local.

Data: março/2021.

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.050,00/m².



ELEMENTO Nº 07

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Condomínio Residencial Belas Artes.

Área Privativa: 50,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 240.000,00, à vista.

Informante: Corretor – 4Thorres Imóveis – (11) 94765-5657.

Origem: local.

Data: março/2021.

Q7 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.320,00/m².



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
Elemento	Preço (R\$)	Área (m ²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²)		Amostra Saneada
Avaliando		47,18				
1	290.000,00	50,00	0,9	5.220,00	1	5.220,00
2	260.000,00	47,00	0,9	4.978,72	1	4.978,72
3	239.000,00	50,00	0,9	4.302,00	1	4.302,00
4	225.000,00	50,00	0,9	4.050,00	1	4.050,00
5	260.000,00	48,00	0,9	4.875,00	1	4.875,00
6	225.000,00	50,00	0,9	4.050,00	1	4.050,00
7	240.000,00	50,00	0,9	4.320,00	1	4.320,00
Média				4.542,25		
Desvio padrão				474,75		
CV				10,5%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 3.179,57
lim. superior: +30% =	R\$ 5.904,92
Média Saneada =	R\$ 4.542,25
lim. inferior: -30% =	R\$ 3.179,57
lim. superior: +30% =	R\$ 5.904,92
Desvio Padrão: s =	474,75
n =	7
Intervalo de Confiança: e=	258,35
Lim Min =	R\$ 4.283,90
Lim. Max =	R\$ 4.800,59
Coef. de Variação =	10,5%
Coef. Student: t =	1,440

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 5.220,00/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 4.978,72/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 4.302,00/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 4.050,00/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 4.875,00/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 4.050,00/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 4.320,00/m²

Média = R\$ 4.542,25/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 5.904,92/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 3.179,57/m²

Por não haver elementos que ultrapassem os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 4.542,25/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 474,75/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 474,75/\text{m}^2 / \text{R\$ } 4.542,25/\text{m}^2 = 10,5\%$$

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

$$T[(n-1): p/2] = t(6), (10\%) = 1,440$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,440 \times \text{R\$ } 474,75/\text{m}^2) / 7^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 258,35/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 4.542,25/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 258,35/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **março/2021** e pagamento à vista, será de **R\$ 4.542,25/m²**.