

**HEITOR FERREIRA TONISSI**

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO  
FORO CENTRAL – JOÃO MENDES JÚNIOR – SÃO PAULO/SP****Ref.: PROCESSO Nº 1066526-30.2017.8.26.0100****CONTROLE: 2018/000481****AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – MÚTUO****REQUERENTE: BRAZILIAN MARTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA****REQUERIDO: AKT1 - RESIDENCIAL GREEN SOLARIUM SPE 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 – MÚTUO, requerida por BRAZILIAN MARTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, em face de BRAZILIAN MARTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, 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 123, localizado no 12º andar do Condomínio Edifício Green Solarium Residence, situado à Rua Rio Verde, nº 280, Vila Bruna, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, São Paulo-SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

**R\$ 350.000,00, para o mês de JULHO de 2023.**

## 2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 1.639, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Decisão de fls. 1.624), objeto da presente ação, a saber:

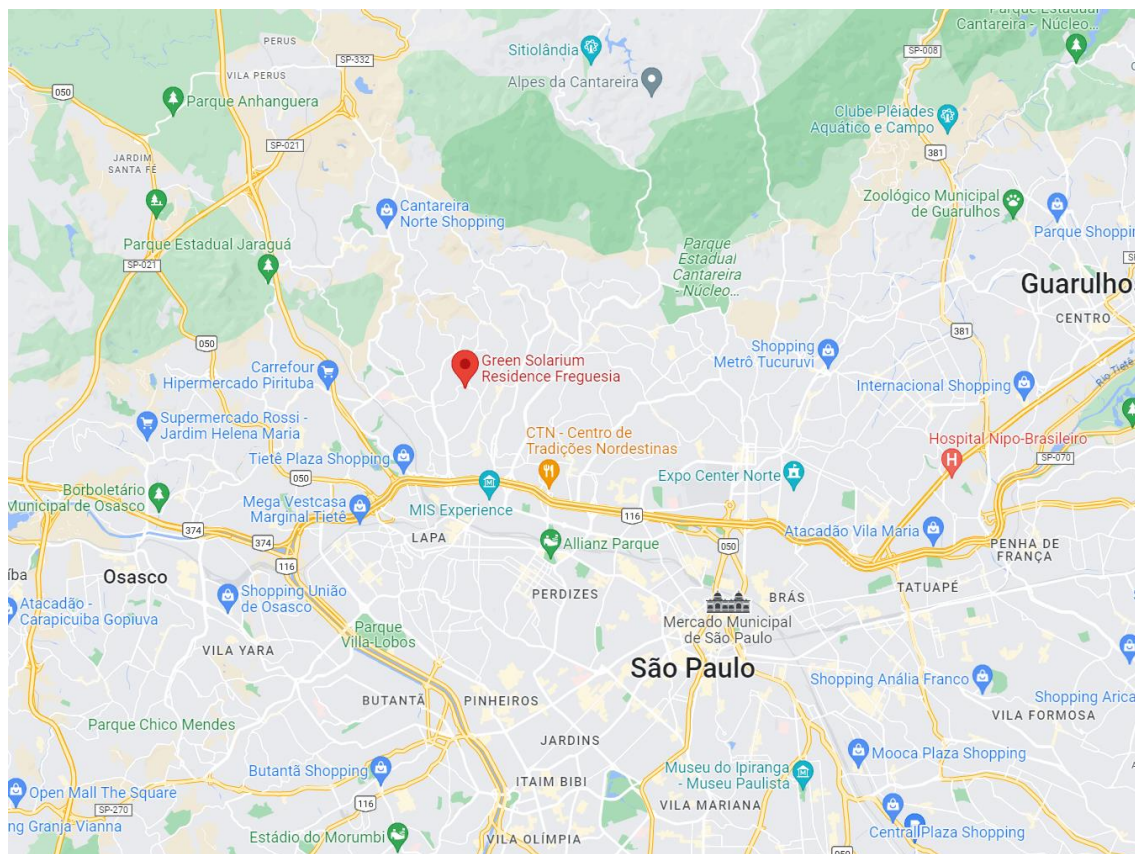
**Apartamento nº 123, localizado no 12º andar do Condomínio Edifício Green Solarium Residence, situado à Rua Rio Verde, nº 280, Vila Bruna, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, São Paulo-SP.**



### 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

#### 3.1. Informações Básicas

<b>Localização do imóvel:</b>	Rua Rio Verde, Nº 280
<b>Número da matrícula:</b>	nº 191.198 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
<b>Número do contribuinte:</b>	307.094.0103-2
<b>Vias públicas que complementam a quadra:</b>	Rua Cerro Itacolomi e Avenida Elísio Teixeira Leite
<b>Bairro:</b>	Vila Bruna, 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó
<b>Município:</b>	São Paulo
<b>Estado:</b>	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:** 307.

**Quadra:** 094.

**Índice Fiscal:** R\$ 979,00, para o exercício fiscal de 2023.

### 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 noroeste 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 média, sendo composto, majoritariamente, por residências térreas e assobradadas, além de edifícios residenciais, e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Elísio Teixeira Leite, Av. Fuad Lutfalla, Av. Ministro Petrônio Portela, o Hospital Municipal da Brasilândia, o Parque Jardim Felicidade e a Estação de Trem da CPTM – Pirituba.

## 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 Edifício Green Solarium Residence apresenta frente de para a Rua Rio Verde e Rua Cerro Itacolomi, encerrando a área total de 1.100,00m<sup>2</sup>. Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de portão metálico por onde se dá o acesso.

**4.2. Benfeitorias**

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
<b>Nº BLOCOS</b>	01 BLOCO	
<b>Nº PAVIMENTOS</b>	13 ANDARES + TÉRREO	
<b>GARAGEM</b>	03 NÍVEIS DE SUBSOLO	
<b>TIPO DE CONSTRUÇÃO</b>	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	

<b>TIPO DE COBERTURA</b>	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
<b>IDADE</b>	7 ANOS	
<b>CLASSE/ TIPO/ PADRÃO</b>	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

O Condomínio Edifício Green Solarium Residence apresenta 7 anos e é constituído por bloco único com 13 andares de apartamentos, mais térreo e 3 níveis de subsolo de garagem, com 04 apartamentos por andar, totalizando 52 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Rua Rio Verde. 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 cerâmica e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 03 níveis de garagem no subsolo, sendo de 01 a 03 vagas por apartamento. O imóvel avaliando – **apto. nº 123 do 12º andar do Condomínio Edifício Green Solarium Residence** – possui 02 vagas de garagem.

Como itens de lazer o condomínio oferece: piscina, salão de festas, salão de jogos e academia. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento, cercas concertinas e interfone de comunicação com os



apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

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

O hall social, no pavimento térreo do Condomínio Edifício Green Solarium Residence, apresenta piso revestido por cerâmica, paredes com pintura sobre massa, 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 com laminado melamínico de 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.

#### **02 DORMITÓRIOS (01 suíte)**

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

**02 BANHEIROS (01 suíte)**

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

**COPA ACOPLADA COM ÁREA DE SERVIÇO**

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

**4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 191.198**, do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento nº 123**, do 12º andar do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN SOLARIUM RESIDENCE**, apresenta as seguintes áreas:

<b>Área privativa</b>	<b>= 55,675 m<sup>2</sup>;</b>
<b>Áreas comuns (c/ 02 vagas)</b>	<b>= 63,096 m<sup>2</sup>;</b>
<b>Área Total</b>	<b>= 118,753 m<sup>2</sup>;</b>
<b>Fração ideal de terreno</b>	<b>= 0,0205587%.</b>

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, coef. médio,  $P_c = 5,075 R_8N$
- Idade aparente: 7 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:  $Foc = 0,887$

## 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel foi alcançados com a aplicação da recomendação constante do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, item VI:

*VI.9 – Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliados à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.*

Assim, a partir do valor de avaliação do conjunto formado pelo apartamento mais 01 vaga de garagem foi possível a determinação do valor do apartamento e das vagas separadamente.

O valor do conjunto (apto. + vaga) em questão, por sua vez, foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN SOLARIUM RESIDENCE 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 SOLARIUM RESIDENCE, 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 **julho de 2023**, o valor unitário de **R\$ 5.770,99/m<sup>2</sup>** 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 = 55,675m<sup>2</sup>;

q = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se para o APARTAMENTO COM 01 VAGA:

$$V_1 = 55,675 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.770,99/\text{m}^2$$

$$V_1 = \text{R\$ } 321.300,00$$

Desta forma, adotando-se o valor unitário para área construída privativa do apartamento com a vaga, conforme apurado acima, juntamente com as áreas privativas dos referidos imóveis, a partir da recomendação transcrita anteriormente, foi possível a determinação de seus valores separadamente.

Assim, temos as duas expressões:

$$1) \text{ Vu}_{\text{vaga}} = \text{Vu}_{\text{apto}} \times 0,5 \Rightarrow \text{Vu}_{\text{apto}} = \text{Vu}_{\text{vaga}} / 0,5$$

$$2) \text{ Valor total imóvel (apto + vaga)} = \text{Vu}_{\text{vaga}} \times \text{área vaga} + \text{Vu}_{\text{apto}} \times \text{área apto}$$

Substituindo-se, obtém-se:

$$\text{Valor total imóvel (apto + vaga)} = \text{Vu}_{\text{vaga}} \times \text{área vaga} + \text{Vu}_{\text{vaga}} / 0,5 \times \text{área apto}$$

$$\text{R\$ } 321.300,00 = \text{Vu}_{\text{vaga}} \times 19,74\text{m}^2 + \text{Vu}_{\text{vaga}} / 0,5 \times 105\text{m}^2$$

$$\text{R\$ } 321.300,00 = \text{Vu}_{\text{vaga}} \times 121,22\text{m}^2$$

$$\text{Vu}_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 2.650,55/\text{m}^2$$

Aplicando-se a fórmula normativa:

$$\mathbf{V}_{\text{vaga}} = \mathbf{S}_v \times \mathbf{Vu}_{\text{vaga}}, \text{ onde:}$$

$S_v$  = área referente a 01 vaga;

$Vu_{\text{vaga}}$  = valor unitário para vaga de garagem.

Obtém-se, para **01 VAGA**:

$$V_{\text{vaga}} = 9,87 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.650,55/\text{m}^2$$

$$V_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 26.160,96$$

Pelo que foi acima exposto, obtém-se o valor total do Imóvel objeto da avaliação, pela soma dos valores do conjunto (**apartamento + 02 vagas**) que correspondem ao imóvel objeto da ação.

$$V = V + V_{\text{vaga}}$$

$$V = \text{R\$ } 321.300,00 + \text{R\$ } 26.160,96$$

$$V = \text{R\$ } 347.460,96$$

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

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 350.000,00**

**(TREZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**

**JULHO/2023**

## **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: 05

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

São Paulo, 17 de julho de 2023.

**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.

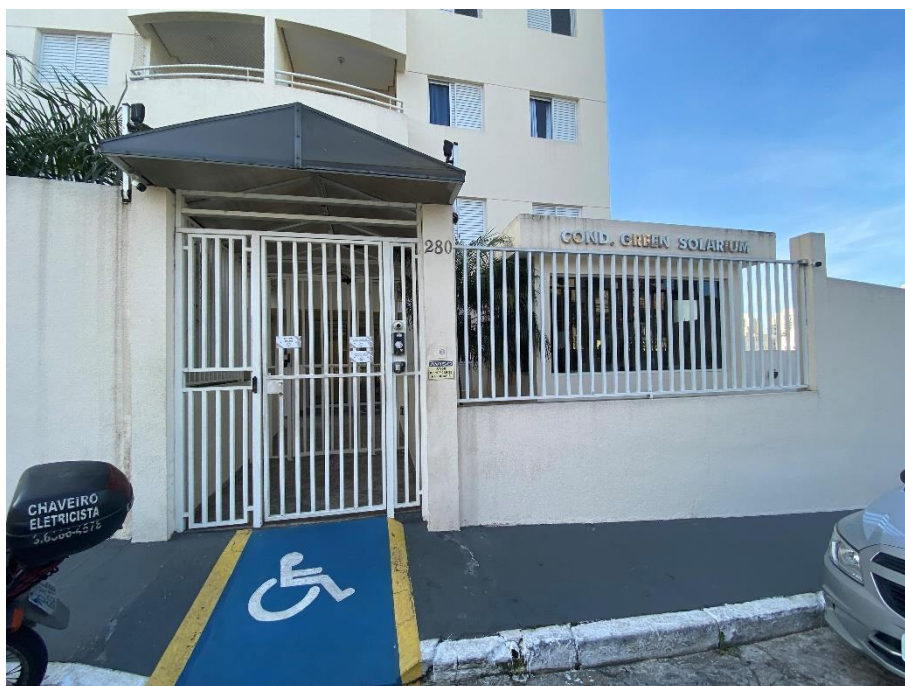
Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

**ANEXO I – FOTOGRAFIAS**

---

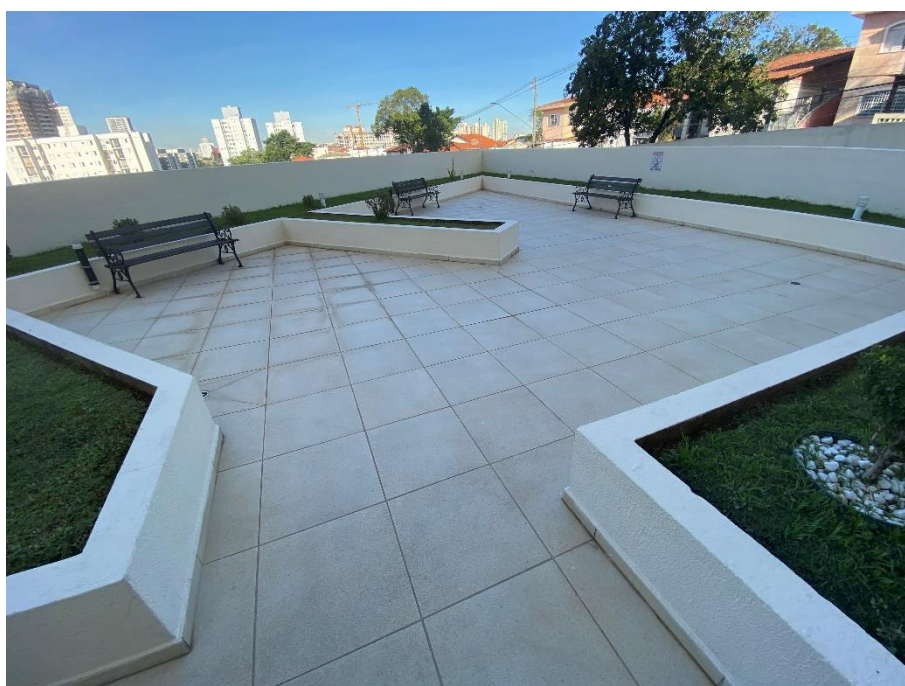
Fotos 01 e 02. Vistas gerais do Condomínio Edifício Green Solarium Residence, situado à Rua Rio Verde, nº 280, Vila Bruna, no 4º subdistrito – Nossa Senhora do Ó, São Paulo – SP.

**Foto 01**

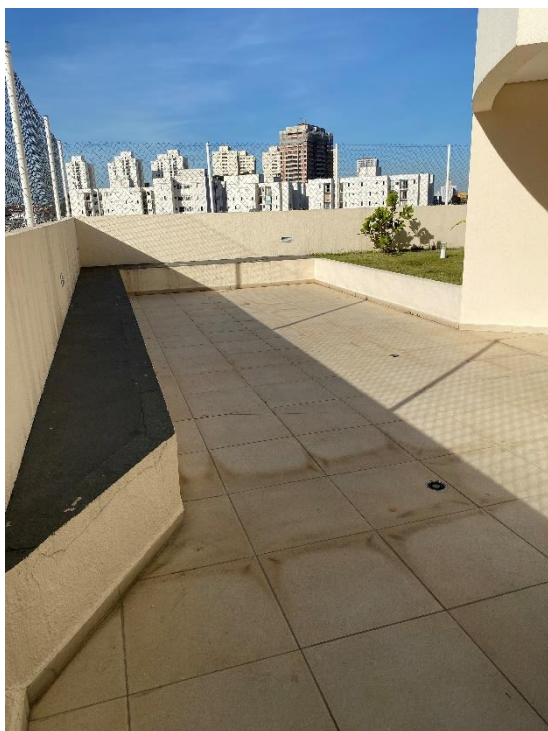


**Foto 02**

Fotos 03 a 11. Vistas gerais das áreas comuns do Condomínio Edifício Green Solarium Residence.



**Foto 03**



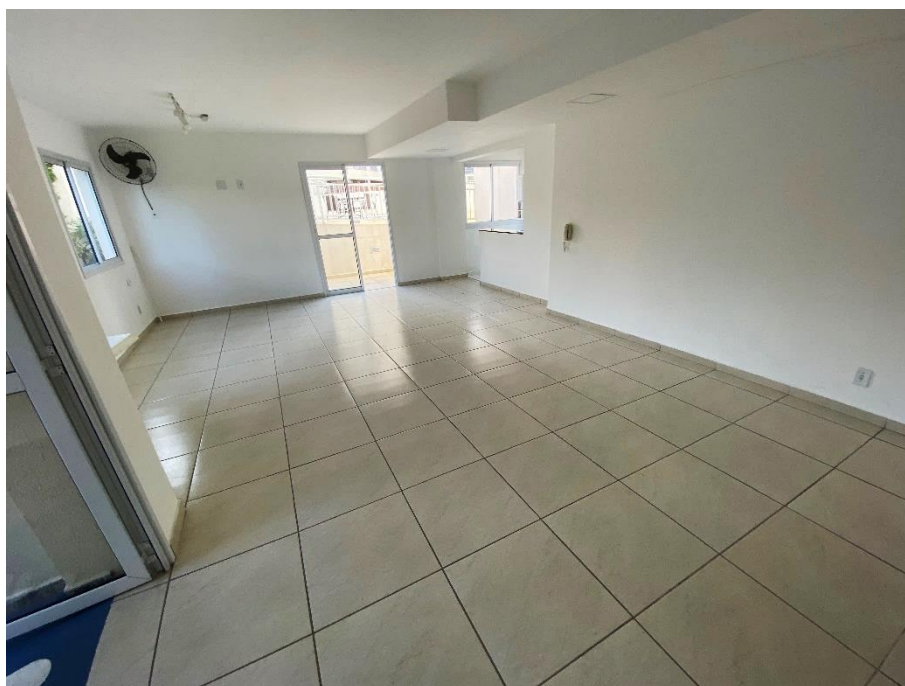
**Foto 04**



**Foto 05**



**Foto 06**



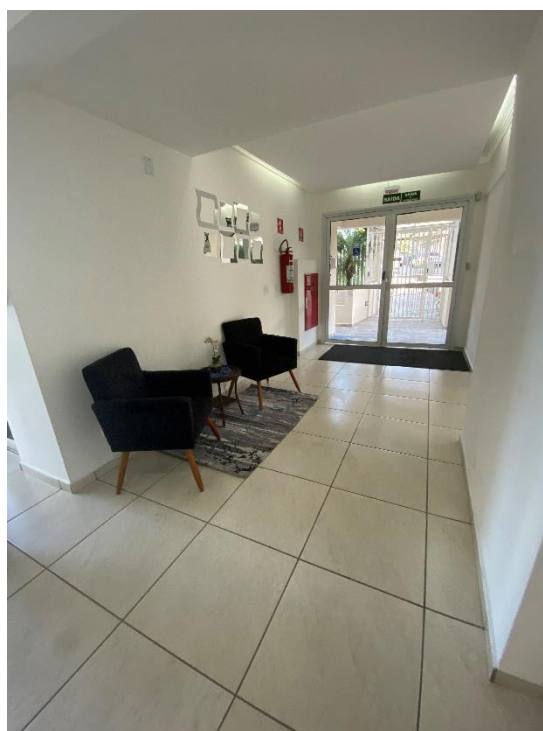
**Foto 07**



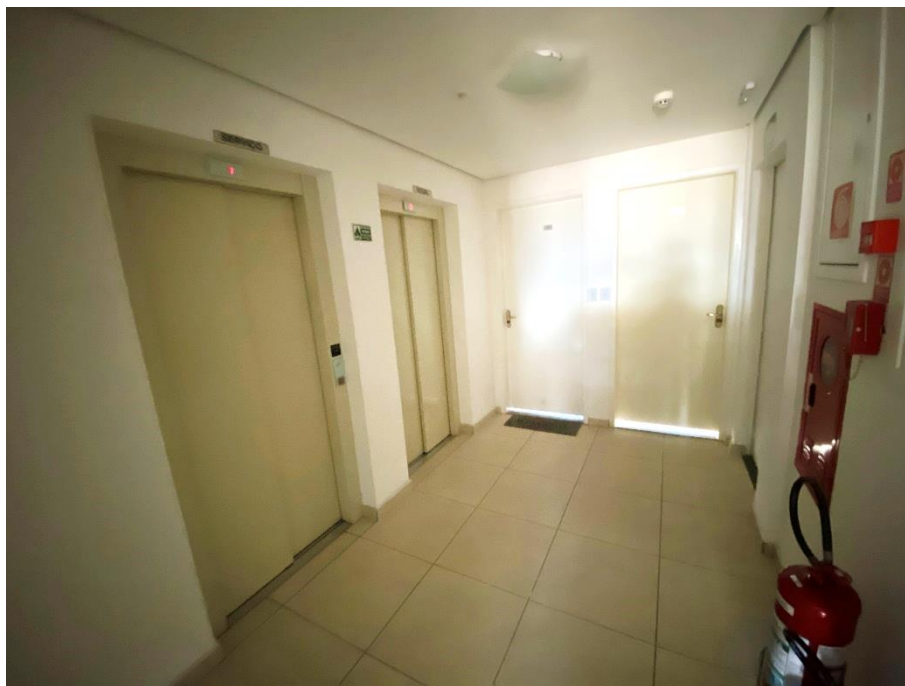
**Foto 08**



**Foto 09**

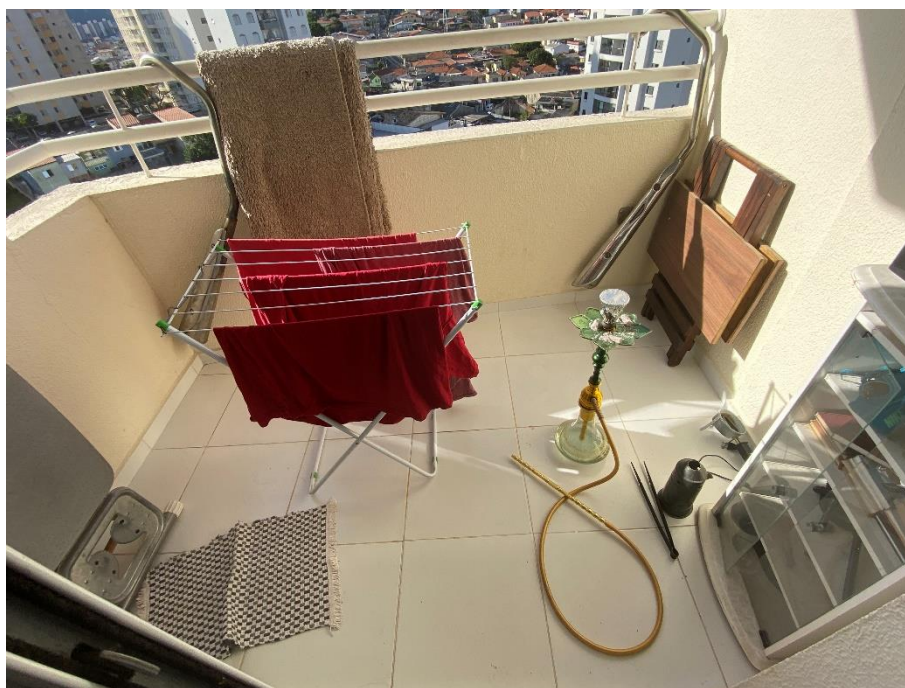


**Foto 10**

**Foto 11**

Fotos 12 a 18. Vistas gerais do apartamento nº 123, do 12º andar do Condomínio Edifício Green Solarium Residence, imóvel objeto da avaliação.

**Foto 12**

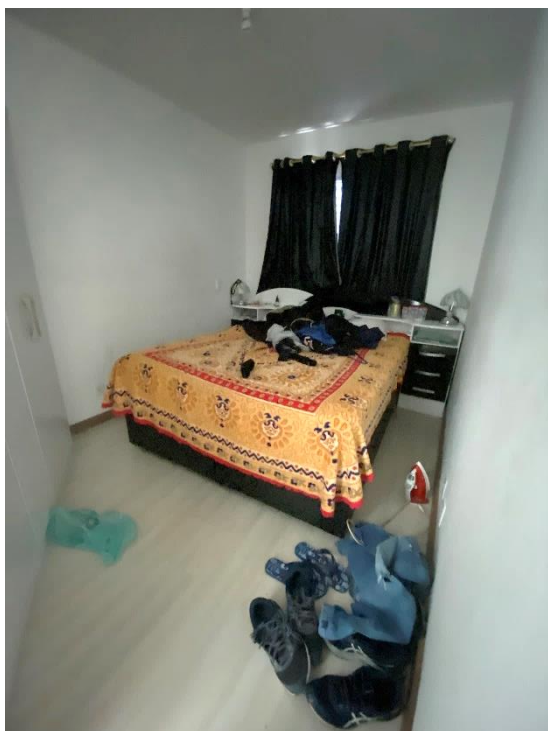


**Foto 13**

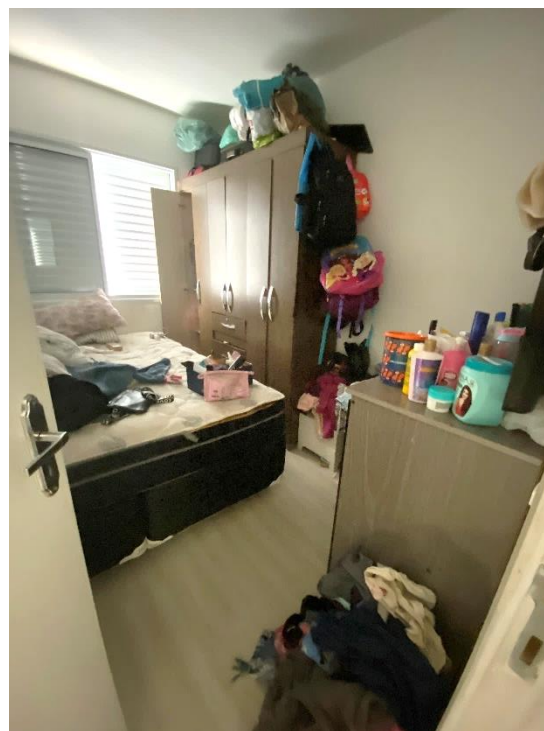


**Foto 14**





**Foto 15**



**Foto 16**

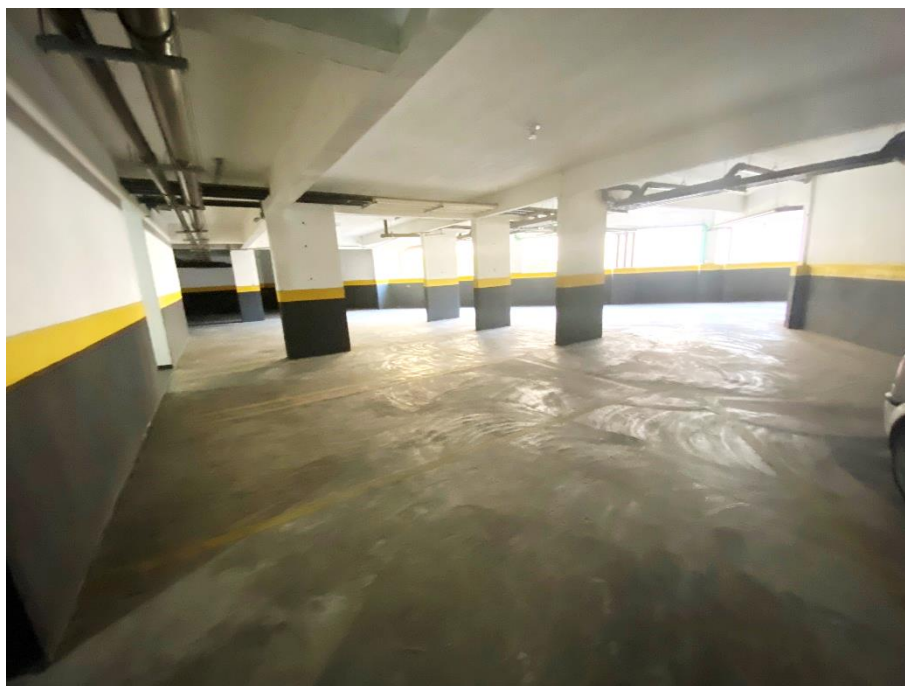


**Foto 17**

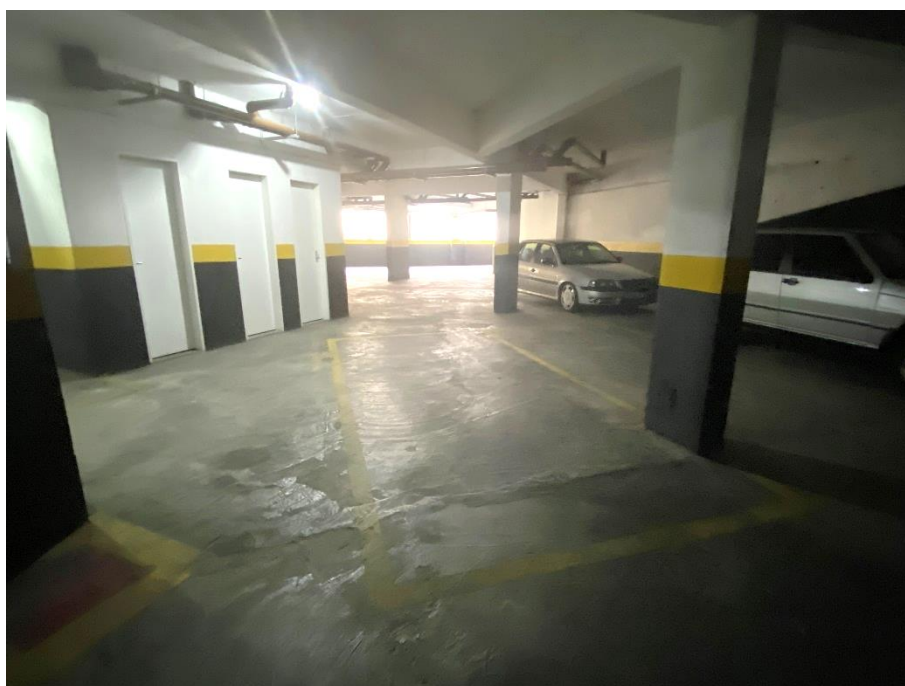


**Foto 18**

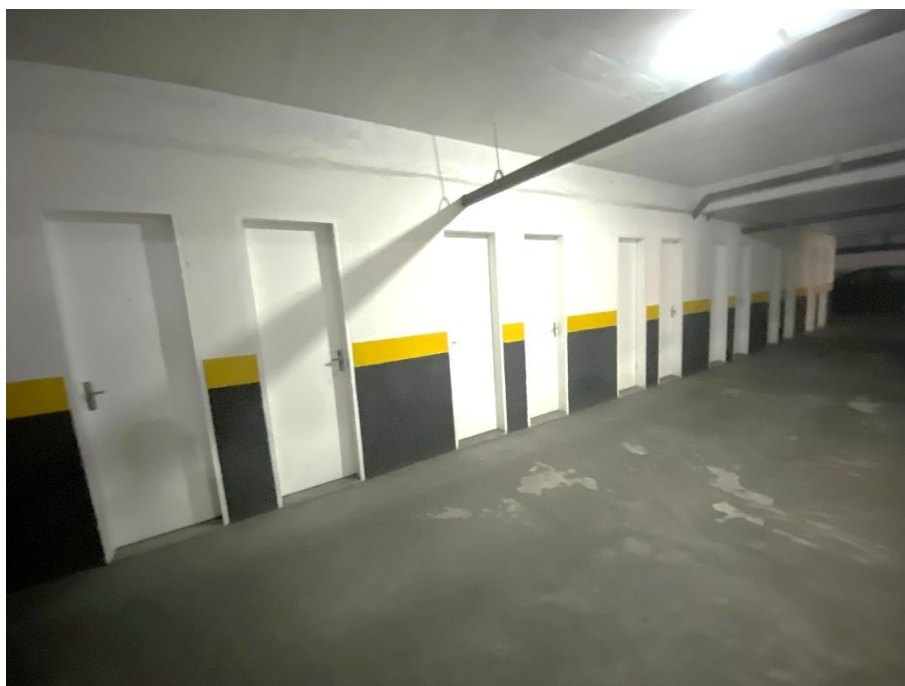
Fotos 19 a 21. Vistas gerais da garagem do subsolo do Condomínio Edifício Green Solarium Residence.



**Foto 19**



**Foto 20**

**Foto 21**

## ANEXO II

---

### PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA RIO VERDE, Nº 280, APTO. 123, VILA BRUNA, 4º SUBDISTRITO – NOSSA SENHORA DO Ó, 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 “Índice – Unidades Padronizadas – 2022”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**1.4. Fator 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** – foi efetuada a homogeneização do número de vagas de estacionamento dos imóveis comparativos através da área correspondente ao número de vagas apresentadas por cada um deles, considerando-se a área de uma vaga comum média (9,87m<sup>2</sup>, segundo Código de Obras de São Paulo). A área de estacionamento foi removida da área privativa, ponderada pelo fator 0,50 conforme recomendação normativa do IBAPE-SP.

**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 m<sup>2</sup> do apartamento pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m<sup>2</sup>;

V<sub>o</sub> = valor da oferta, em reais (R\$);

F<sub>l</sub> = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

V<sub>uc</sub> = valor correspondente à construção no valor unitário do imóvel;

F<sub>p</sub> = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

F<sub>oc</sub> = fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação;

V<sub>ut</sub> = 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 Rio Verde, nº 280, apto. 123, no 12º andar do Condomínio Edifício Green Solarium Residence, Vila Bruna, 4º Subdistrito – Nossa Senhora do Ó, São Paulo-SP

- Índice Fiscal = 979,00, para o exercício fiscal de 2023

- Padrão construtivo: apartamento médio, coef. médio, com elevador, Pc = 5,075 R<sub>8</sub>N

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

- Idade aparente: 07 anos

- Adequação ao obsolescência:  $Foc_a = 0,887$

- Área privativa: 55,675m<sup>2</sup>

**Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Edifício Green Solarium Residence, 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 mais depósito na garagem

**Área Privativa:** 55,675 m<sup>2</sup>

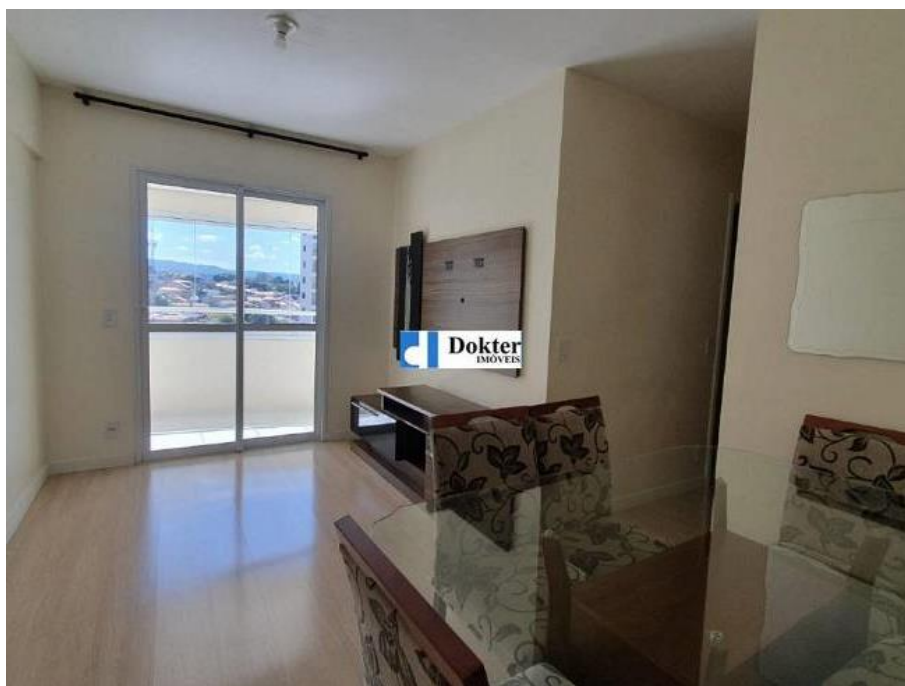
**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 365.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária Dokter Imóveis – Deborah Vaz (11) 98267-3923

**Origem:** local

**Data:** julho/2023

**Q1 original (descontado do fator oferta):** R\$ 5.900,31/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 02**

---

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga mais depósito na garagem

**Área Privativa:** 55,675 m<sup>2</sup>

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 330.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária Dokter Imóveis – Deborah Vaz (11) 98267-3923

**Origem:** local

**Data:** julho/2023

**Q2 original (descontado do fator oferta):** R\$ 5.334,53/m<sup>2</sup>





**ELEMENTO Nº 03**

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga mais depósito na garagem

**Área Privativa:** 55,675 m<sup>2</sup>

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 380.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária Roberto & Santos Imóveis (11) 3975-5411

**Origem:** local

**Data:** julho/2023

**Q3 original (descontado do fator oferta):** R\$ 6.142,79/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 04**

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga mais depósito na garagem

**Área Privativa:** 55,675 m<sup>2</sup>

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

**Informante:** Adriana Capeloci (11) 99823-7183

**Origem:** local

**Data:** julho/2023

**Q4 original (descontado do fator oferta):** R\$ 5.819,49/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 05**

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga mais depósito na garagem

**Área Privativa:** 55,675 m<sup>2</sup>

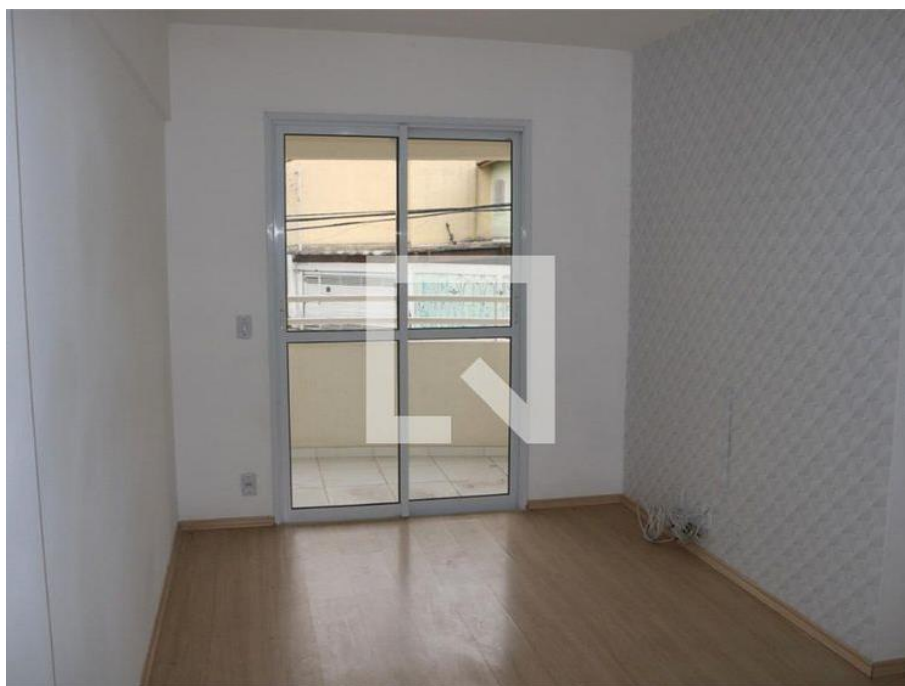
**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 350.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária Digital QuintoAndar Vendas (11) 3230-4186

**Origem:** local

**Data:** julho/2023

**Q5 original (descontado do fator oferta):** R\$ 5.657,84/m<sup>2</sup>



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
Elemento	Preço (R\$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)		Amostra Saneada
<b>Avaliando</b>		55,675				
1	365.000,00	55,675	0,9	5.900,31	1	5.900,31
2	330.000,00	55,675	0,9	5.334,53	1	5.334,53
3	380.000,00	55,675	0,9	6.142,79	1	6.142,79
4	360.000,00	55,675	0,9	5.819,49	1	5.819,49
5	350.000,00	55,675	0,9	5.657,84	1	5.657,84
Média				5.770,99		
Desvio padrão				300,26		
CV				5,2%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 4.039,69
lim. superior: +30% =	R\$ 7.502,29
<b>Média Saneada =</b>	<b>R\$ 5.770,99</b>
lim. inferior: -30% =	R\$ 4.039,69
lim. superior: +30% =	R\$ 7.502,29
Desvio Padrão: s =	300,26
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	205,88
Lim Min =	R\$ 5.565,12
Lim. Max =	R\$ 5.976,87
Coef. de Variação =	5,2%
Coef. Student: t =	1,533

#### 4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 5.900,31/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 02 = R\$ 5.334,53/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 03 = R\$ 6.142,79/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 04 = R\$ 5.819,49/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 05 = R\$ 5.657,84/m<sup>2</sup>

**Média = R\$ 5.770,99/m<sup>2</sup>**

#### 5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 7.502,29/m<sup>2</sup>

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 4.039,29/m<sup>2</sup>

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 5.770,99/m<sup>2</sup>**.

## 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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 300,26/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 300,26/\text{m}^2 / \text{R\$ } 5.770,99/\text{m}^2 = 5,2\%$$

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

$$T[(n-1): p/2] = t(4), (10\%) = 1,533$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times \text{R\$ } 300,26/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 205,88/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 5.770,99/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 205,88/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **julho/2023** e pagamento à vista, será de **R\$ 5.770,99/m<sup>2</sup>**.