

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JR. – SÃO PAULO/ SP****Ref.: PROCESSO Nº 0941848-70.1999.8.26.0100****CONTROLE: 1999/003165****AÇÃO: EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA
HABITAÇÃO – HIPOTECA****REQUERENTE: BANCO NOSSA CAIXA S/A****REQUERIDO: LUIZ CARLOS DE AUGUSTO ALMEIDA E IZOLCY MARCIA
GIANNINI DE ALMEIDA**

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 HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO – HIPOTECA, requerida por BANCO NOSSA CAIXA S/A, em face de LUIZ CARLOS DE AUGUSTO ALMEIDA E IZOLCY MARCIA GIANNINI DE ALMEIDA, 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

SUMÁRIO

1. RESUMO DO VALOR

2. OBJETIVO

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS
 - 3.1. Informações Básicas
 - 3.2. Matrícula
 - 3.3. Mapa Fiscal
 - 3.4. Zoneamento
 - 3.5. Melhoramentos Públicos
 - 3.6. 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 142, localizado no 14º andar-tipo, com 01 vaga, no Edifício Chelsea, situado à Rua M.M.D.C., nº 582, Butantã, 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\$ 580.000,00, para o mês de JULHO de 2023.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 390, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado, objeto da presente ação, a saber:

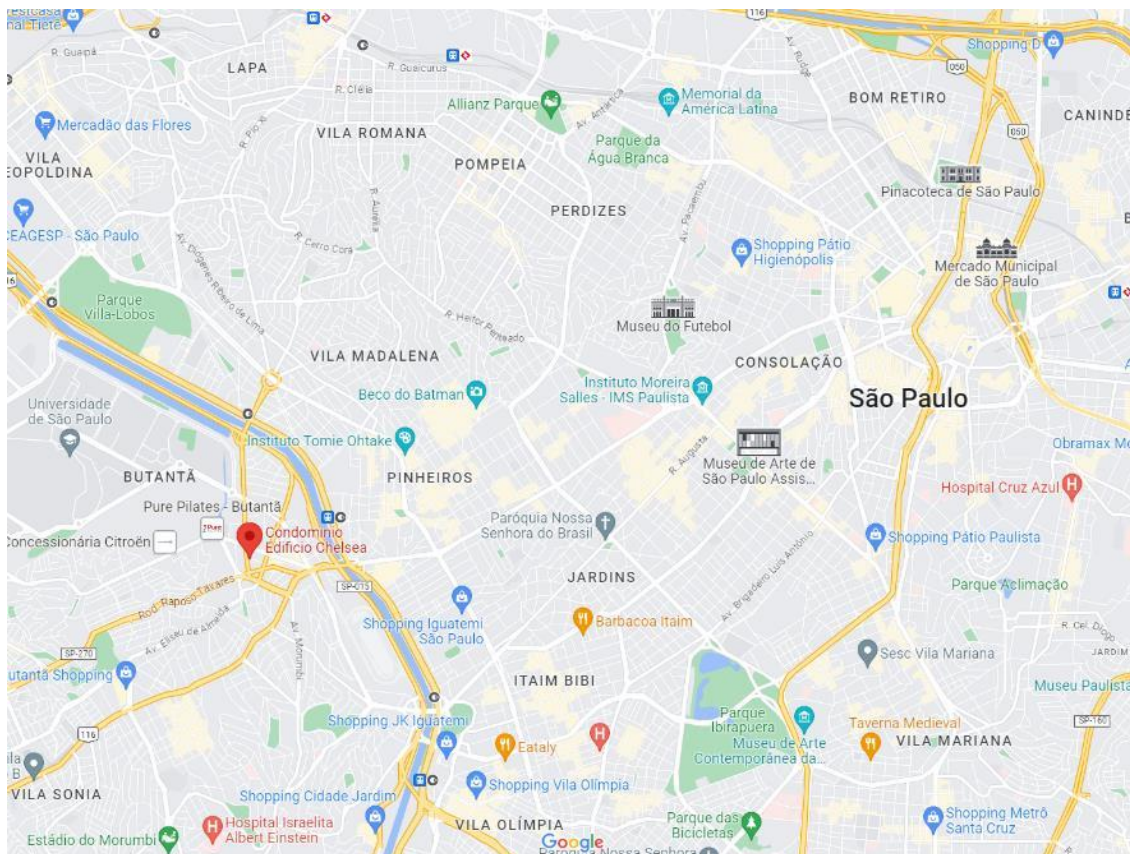
Apartamento nº 142, localizado no 14º andar-tipo do Edifício Chelsea, com 01 vaga, situado à Rua M.M.D.C., nº 582, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo – SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua M.M.D.C., Nº 582
Número da matrícula:	nº 18.781 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	082.410.0088-1
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Alvarenga, Avenida Vital Brasil e Rua Camargo
Bairro:	Butantã, 13º Subdistrito do Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



3.2. Matrícula

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL 18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 18 781 ficha 1

PROCESSO CEESP 4401-E/177

São Paulo, 13 de Outubro de 1978

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 142, localizado no 14º andar-tipo-EDIFÍCIO CHELSEA à rua M M D C , nº 582, no 13º subdistrito, Butantã, com a área útil de 81,68m², área comum de 53,19m², totalizando a área de 134,87m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,571% no terreno e nas demais coisas comuns, cabendo-lhe o direito ao uso de espaço na garagem coletiva do referido Edifício, para estacionamento de 1 automóvel, sem local ou denominação específica, sujeito ao auxílio de manobrista. (Cont. 082 410 0025-1, em maior área).

3.3. Mapa Fiscal

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

Setor: 082.

Quadra: 410.

Índice Fiscal: R\$ 2.669,00, para o exercício fiscal de 2023.

3.4. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

3.5. 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	

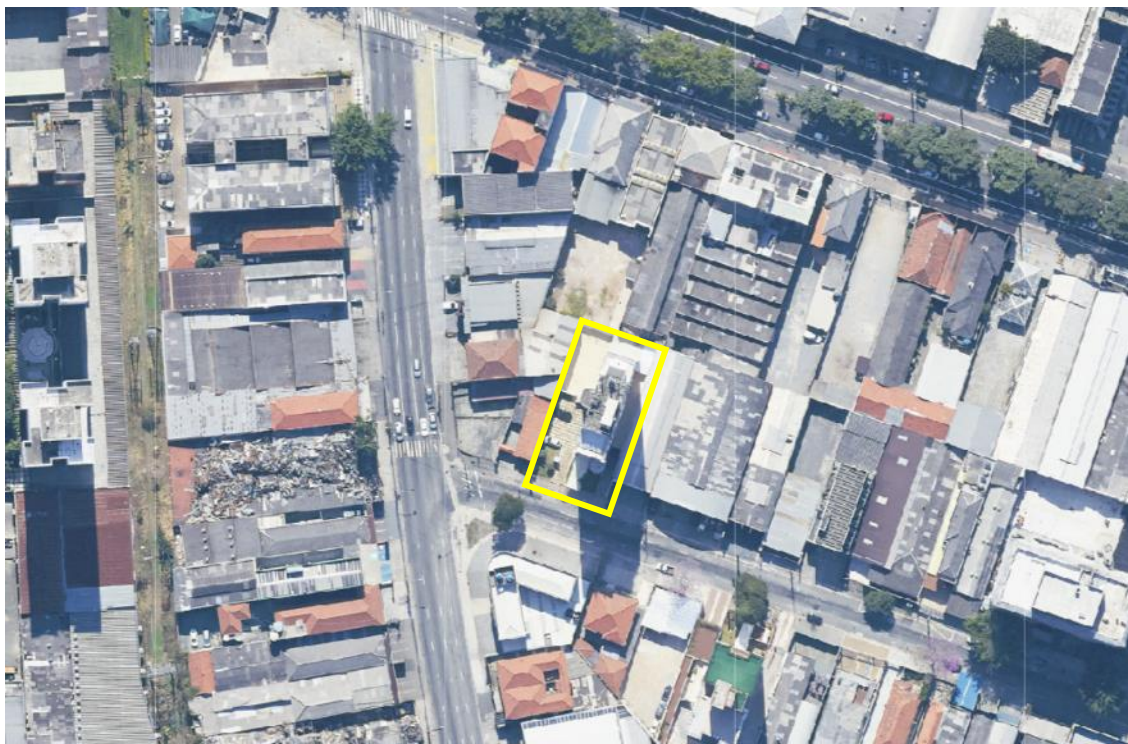
3.6. Circunvizinhança

O Imóvel avaliando localiza-se na zona oeste da cidade de São Paulo, distando cerca de 10 km da Praça da Sé, marco zero da cidade. O local apresenta características de uso misto, com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por construções residenciais térreas e assobradadas de padrão médio a alto, além de alguns edifícios de apartamentos e construções de uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, Av. Vital Brasil, Rod. Raposo Tavares, a Av. Corifeu de Azevedo Marques, Av. Afrânio Peixoto, Marg. Pinheiros, a Univers. de São Paulo - USP, o Jockey Club de São Paulo, o Instituto Butantã e a estação Butantã do Metrô.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Edifício Chelsea apresenta frente de 19,75,00m para a Rua M.M.D.C., encerrando a área total de 803,00m². 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	14 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	45 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

O Edifício Chelsea apresenta 45 anos e é constituído por bloco único com 14 andares de apartamentos, mais térreo e subsolo de garagem, com 02 apartamentos por andar, totalizando 28 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Rua M.M.D.C. 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 veículos e pedestres, com piso revestido por pedra mineira, cerâmica, concreto e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas pelo subsolo e nível térreo, sendo **01 vaga por apartamento**, inclusive para o imóvel avaliando – **apto. nº 142 do 14º andar do Ed. Chelsea** –, e vagas para visitantes.

Como itens de lazer, o condomínio oferece churrasqueira e salão de festas. 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 Chelsea, 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 (03 ambientes)

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

03 DORMITÓRIOS (01 SUÍTE)

- piso revestido com tacos 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 revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COZINHA

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

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;

- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

Obs.: com dormitório e banheiro de serviço.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 18.781**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 142**, do 14º andar-tipo do **EDIFÍCIO CHELSEA**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 81,68 m²;
Áreas comuns (c/ 01 vaga)	= 53,19 m²;
Área Total	= 134,87 m²;
Fração ideal de terreno	= 3,571%.

De acordo com os estudos “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019”, derivado do “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, Pc = 5,075
- Idade estimada: 45 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d), depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck,

relativo ao estado de conservação das edificações

- Adequação ao obsoleto: Foc = 0,4528

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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 CHELSEA 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 CHELSEA, 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 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\$ 7.077,93/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 01 vaga.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times q$, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 81,68 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.077,93/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 578.125,33$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 580.000,00

(QUINHENTOS E OITENTA 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 Avaliado: 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:

- 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; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 26 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 a 05. Vistas gerais do Edifício Chelsea, situado à Rua M.M.D.C., nº 582, no 13º subdistrito – Butantã, São Paulo – SP.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

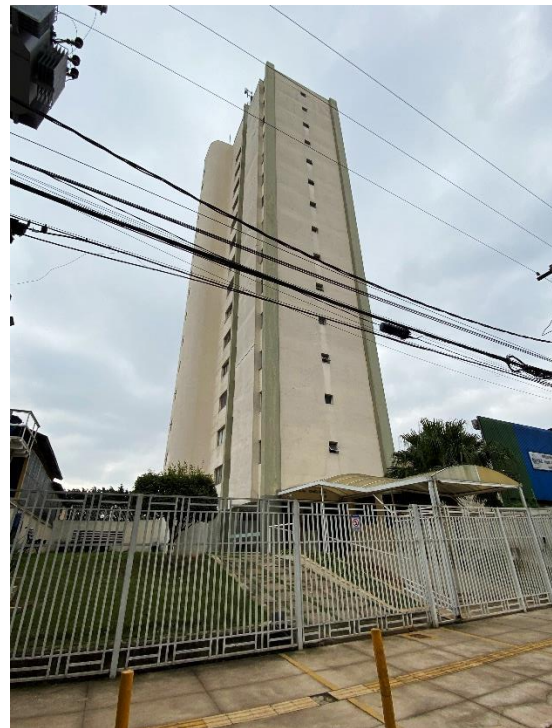


Foto 04



Foto 05

Fotos 06 a 08. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Chelsea.



Foto 06



Foto 07



Foto 08

Fotos 09 a 15. Vistas gerais do apartamento nº 142, do 14º andar-tipo do Edifício Chelsea, imóvel objeto da avaliação.



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

Fotos 16 e 17. Vistas gerais da garagem do subsolo do Edifício Chelsea.

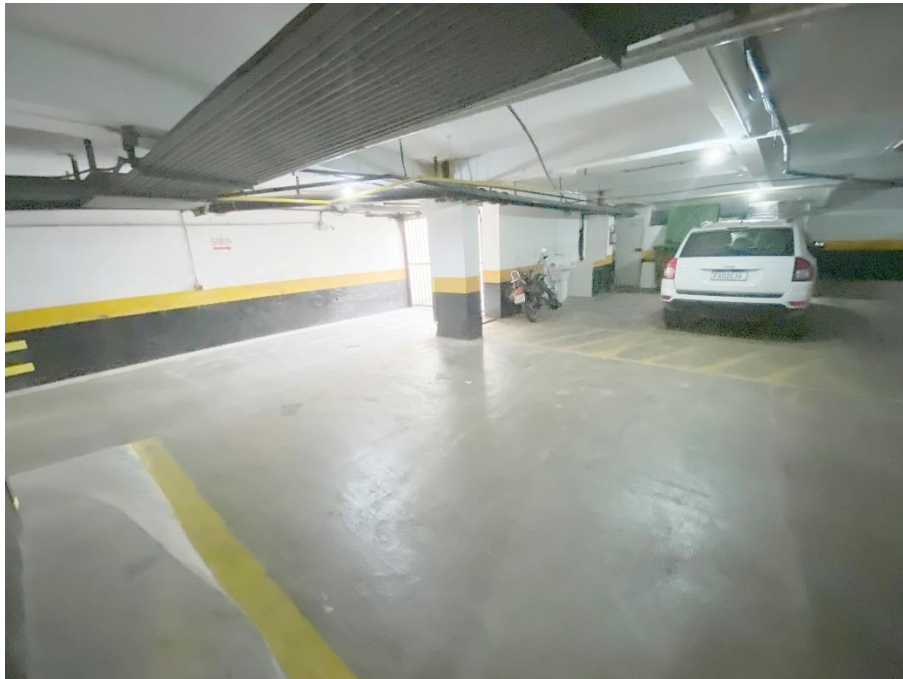


Foto 16



Foto 17

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA M.M.D.C., Nº 582, APTO. 142, BUTANTÃ, 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 preços 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 – 2019”, 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 – 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: Rua M.M.D.C., nº 582, apto. 142, no 14º andar do Edifício Chelsea, Butantã, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP
- Índice Fiscal = 2.669,00, para o exercício fiscal de 2023
- Padrão construtivo: apartamento médio com elevador, coef. médio, Pc = 5,075
- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)
- Idade estimada: 45 anos
- Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,4528
- Área privativa: 81,68m²
- Vagas de garagem: 01 vaga

Todos os elementos comparativos pertencem ao Edifício Chelsea, 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 03 dormitórios e 01 vaga de garagem no Edifício Chelsea

Área Privativa: 82,00 m²

Preço Ofertado para Venda: R\$ 630.000,00, à vista

Informante: Silva Junior Soluções Imobiliárias – Junior (11) 94770-2923

Origem: local

Data: julho/2023

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.914,63/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem no Edifício Chelsea

Área Privativa: 86,00 m²

Preço Ofertado para Venda: R\$ 650.000,00, à vista

Informante: Imobiliária GTA Administração de Bens (11) 94720-6371

Origem: local

Data: julho/2023

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.802,33/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem no Edifício Chelsea

Área Privativa: 83,00 m²

Preço Ofertado para Venda: R\$ 600.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Lef Properties – Giseli (11) 4550-4000

Origem: local

Data: julho/2023

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.506,02/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem no Edifício Chelsea

Área Privativa: 90,00 m²

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

Informante: Imobiliária Patamar – Néia (11) 94016-2148

Origem: local

Data: julho/2023

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 7.500,00/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem no Edifício Chelsea

Área Privativa: 81,00 m²

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

Informante: Imobiliária Larah Imóveis – Luiz Sergio (11) 95154-0127

Origem: local

Data: julho/2023

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 7.666,67/m²



Homogeneização de Valores						
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		81,68				
1	630.000,00	82,00	0,9	6.914,63	1	6.914,63
2	650.000,00	86,00	0,9	6.802,33	1	6.802,33
3	600.000,00	83,00	0,9	6.506,02	1	6.506,02
4	750.000,00	90,00	0,9	7.500,00	1	7.500,00
5	690.000,00	81,00	0,9	7.666,67	1	7.666,67
Média				7.077,93		
Desvio padrão				488,48		
CV				6,9%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 4.954,55
lim. superior: +30% =	R\$ 9.201,31
Média Saneada =	R\$ 7.077,93
lim. inferior: -30% =	R\$ 4.954,55
lim. superior: +30% =	R\$ 9.201,31
Desvio Padrão: s =	488,48
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	334,94
Lim Min =	R\$ 6.742,99
Lim. Max =	R\$ 7.412,87
Coef. de Variação =	6,9%
Coef. Student: t =	1,533
Amplitude (e) =	9,5%

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 6.914,63/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 6.802,33/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 6.506,02/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 7.500,00/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 7.666,67/m²

Média = R\$ 7.077,93/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 9.201,31/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 4.954,55/m²

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 7.077,93/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 488,48/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 488,48/\text{m}^2 / \text{R\$ } 7.077,93/\text{m}^2 = 6,9\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times \text{R\$ } 488,48/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 334,94/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 7.077,93/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 334,94/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **julho/2023** e pagamento à vista, será de **R\$ 7.077,93/m²**.