

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL – JOÃO MENDES JÚNIOR – SÃO PAULO/SP**

**Ref.: PROCESSO Nº 1059185-11.2021.8.26.0100**

**CONTROLE: 2021/000826**

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

**REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MOREIRA SALLES**

**REQUERIDO: ANTONIO VASCONCELOS DE ANDRADE E SILVA**

**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 MOREIRA SALLES, em face de ANTONIO VASCONCELOS DE ANDRADE E SILVA, 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 32, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, com 01 vaga, no Edifício Moreira Salles, situado à Avenida São Luís, nº 141, República, no 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo – SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

**R\$ 1.180.000,00, para o mês de MAIO de 2023.**

## 2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 126/129, 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. 146/147), objeto da presente ação, a saber:

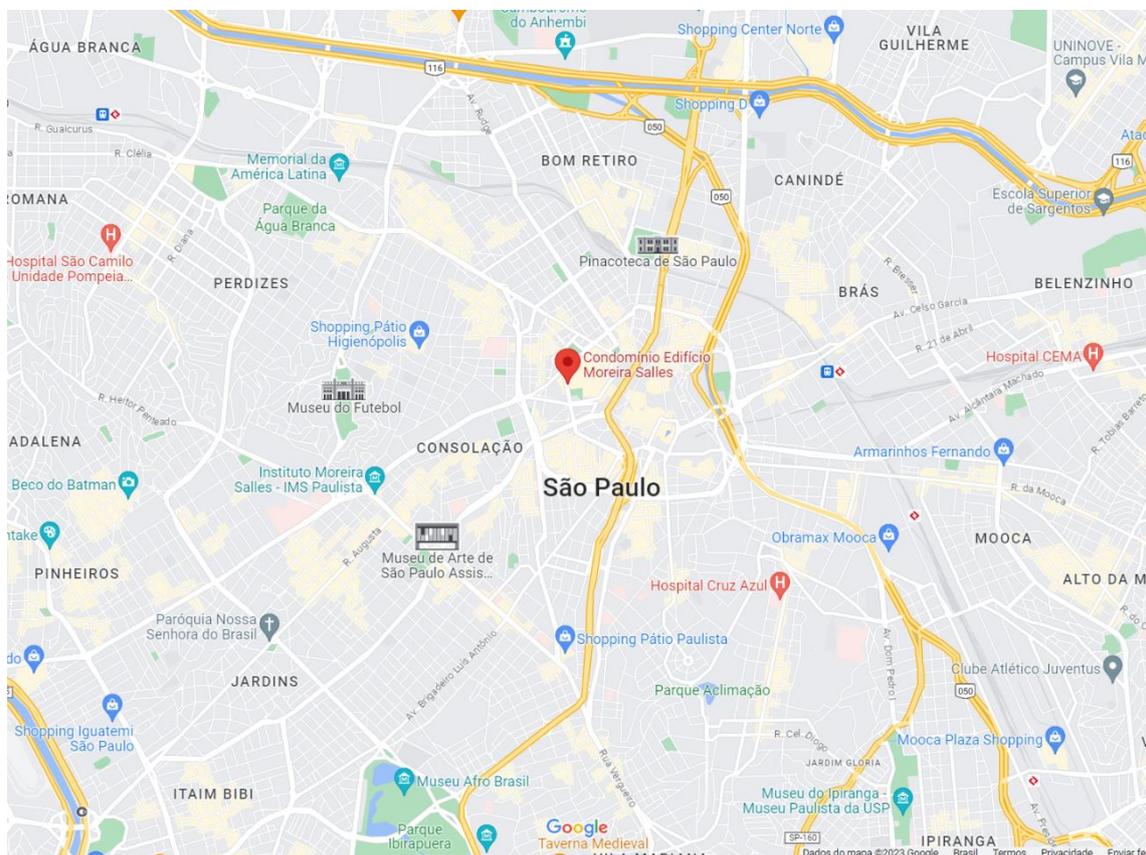
***Apartamento nº 32, no 2º andar ou 3º pavimento, com 01 vaga, no Edifício Moreira Salles, situado à Avenida São Luís, nº 141, República, no 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo – SP.***



**3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**

**3.1. Informações Básicas**

<b>Localização do imóvel:</b>	Avenida São Luís, Nº 141
<b>Número da matrícula:</b>	nº 54.128 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
<b>Número do contribuinte:</b>	006.007.0379-7
<b>Vias públicas que complementam a quadra:</b>	Avenida Ipiranga, Rua Basílio da Gama, Rua Sete de Abril, Rua Dr. Bráulio Gomes e Rua da Consolação
<b>Bairro:</b>	República, 7º Subdistrito da Consolação
<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:** 006.

**Quadra:** 007.

**Índice Fiscal:** R\$ 13.544,00, 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 central da capital, distando cerca de 1,5 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso predominantemente comercial, com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por edifícios comerciais e residenciais, além de construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Ipiranga, a Rua da Consolação, a Via Elevado Pres. João Goulart, Av. Nove de Julho, Av. 23 de Maio, a Biblioteca Mario de Andrade, Praça da República, o Teatro Municipal de São Paulo e as estações República e Anhangabaú do Metrô.

## 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

### 4.1. Terreno

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



O terreno no qual foi implantado o Edifício Moreira Salles apresenta frentes para a Avenida São Luís e Rua Basílio da Gama, encerrando a área total de 760,00m<sup>2</sup>. Encontra-se guarnecido por paredes de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico com vidro na divisa com o passeio público.

#### **4.2. Benfeitorias**

---

O Edifício Moreira Salles apresenta 68 anos e é constituído por 02 blocos unificados em um único edifício, porém, com acessos individualizados, sendo que um possui 20 andares e o outro 17 andares de apartamentos, mais térreo e 02 níveis de subsolos, com 01 apartamento por andar, totalizando 32 unidades habitacionais. O condomínio também dispõe de salões comerciais, no andar térreo, com acessos independentes diretamente a partir da rua.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	02 BLOCOS	
Nº PAVIMENTOS	20 E 17 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	02 NÍVEIS DE SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	68 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SUPERIOR	

O Edifício Moreira Salles encontra-se tombado pelo Conpresp.

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portas metálicas com vidro posicionadas junto às calçadas da Avenida São Luís e da Rua Basílio da Gama. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, posicionada junto aos acessos.

A edificação está implantada de forma que não mantém recuos dos limites do terreno. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 02 níveis de garagem no subsolo, com acesso por elevador, sendo **01 vaga por apartamento**, inclusive para o imóvel avaliando – **apto. nº 32 do 2º andar do Edifício Moreira Salles.**

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 social e 01 de serviço.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Moreira Salles, apresenta piso revestido por mármore, paredes com revestimento de madeira e pintura sobre massa, teto com pintura sobre massa e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o apartamento objeto da avaliação teve iniciada obra de reforma e encontra-se inacabada. Assim, apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

#### **SALA (03 ambientes)**

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

#### **LAVABO**

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

**SALA DE JANTAR**

- piso sem revestimento;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- janela de ferro com vidro e porta de madeira.

**COPA / COZINHA**

- piso sem revestimento;
- paredes sem revestimento;
- teto com forro parcialmente demolido;
- janela de alumínio e vidro.

**03 DORMITÓRIOS (01 SUÍTE)**

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

**02 BANHEIROS (01 SUÍTE)**

- sem revestimentos;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

**ÁREA DE SERVIÇO**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes sem revestimento;
- teto revestido por massa e pintura;
- janela de alumínio e vidro.

### BANHEIRO DE SERVIÇO

- sem revestimentos;
- janela de alumínio e vidro.

### DORMITÓRIO DE SERVIÇO

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

### 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

---

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 54.128**, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 32**, do 2º andar ou 3º pavimento do **EDIFÍCIO MOREIRA SALLES**, apresenta as seguintes áreas:

<b>Área privativa</b>	<b>= 310,00 m<sup>2</sup>;</b>
<b>Fração ideal de terreno</b>	<b>= 190/8040.</b>

De acordo com o estudo “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS” 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: superior com elevador, coef. médio,  $P_c = 6,827$
- Idade aparente: 55 anos
- Estado de conservação: necessitando reparos importantes (g), depreciação 52,60% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsolescimento:  $F_{oc} = 0,2461$

## 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 MOREIRA SALLES 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 MOREIRA SALLES, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo superior, de conformidade com o mencionado estudo 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 **maio de 2023**, o valor

unitário de **R\$ 3.809,82/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;

q = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 310,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.809,82/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 1.181.044,32$$

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

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.180.000,00**

**(UM MILHÃO CENTO E OITENTA MIL REAIS)**

**MAIO/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: 04

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 – 10 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 1 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau I 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 (dezesseis) 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, 05 de maio 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 Moreira Salles, situado à Avenida São Luís, nº 141, República, no 7º subdistrito – Consolação, São Paulo – SP.



**Foto 01**



**Foto 02**



**Foto 03**

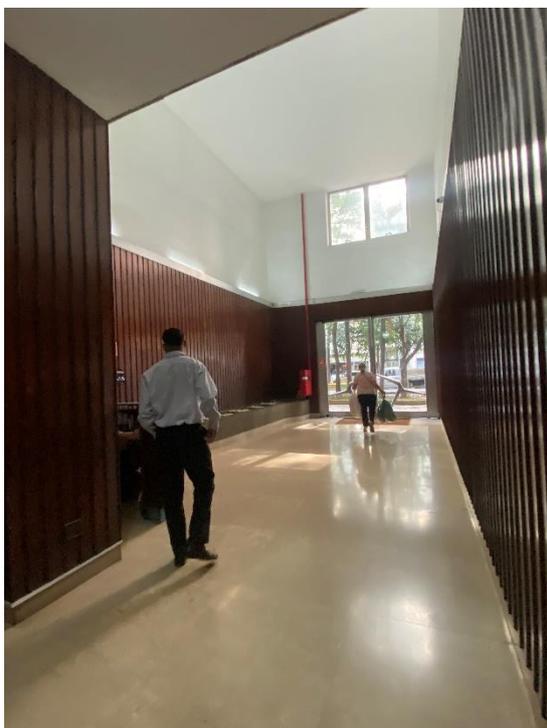


**Foto 04**

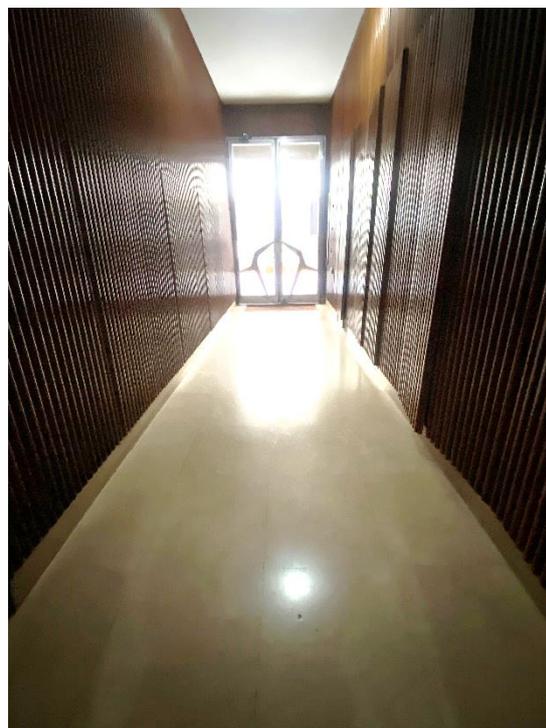


**Foto 05**

Fotos 06 a 09. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Moreira Salles.



**Foto 06**



**Foto 07**



**Foto 08**



**Foto 09**

Fotos 10 a 20. Vistas gerais do apartamento nº 32, do 2º andar ou 3º pavimento no Conjunto B, do Edifício Moreira Salles, imóvel objeto da avaliação.



**Foto 10**



**Foto 11**



**Foto 12**



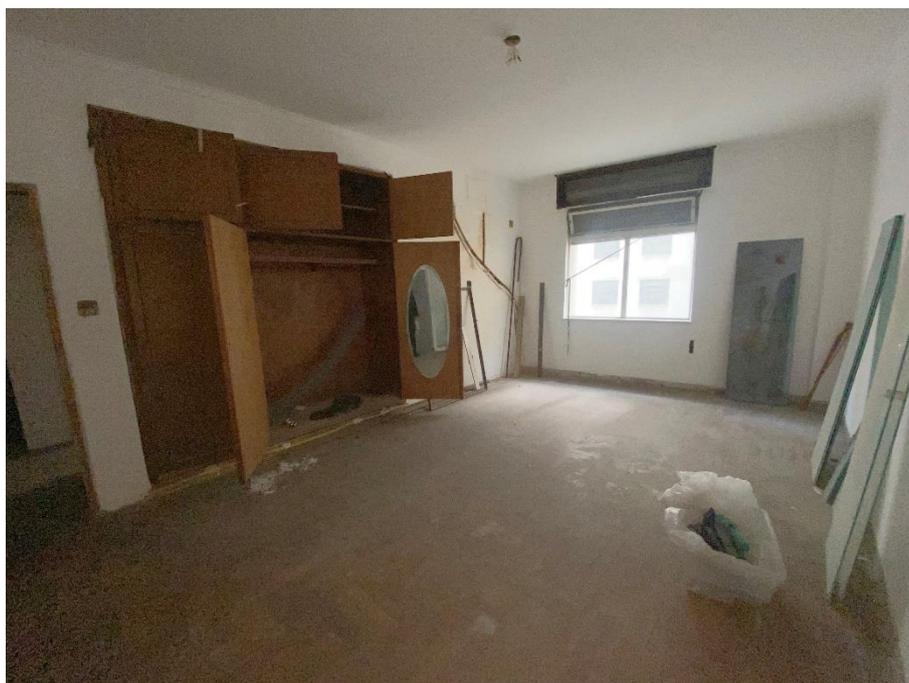
**Foto 13**



**Foto 14**



**Foto 15**



**Foto 16**



**Foto 17**



**Foto 18**

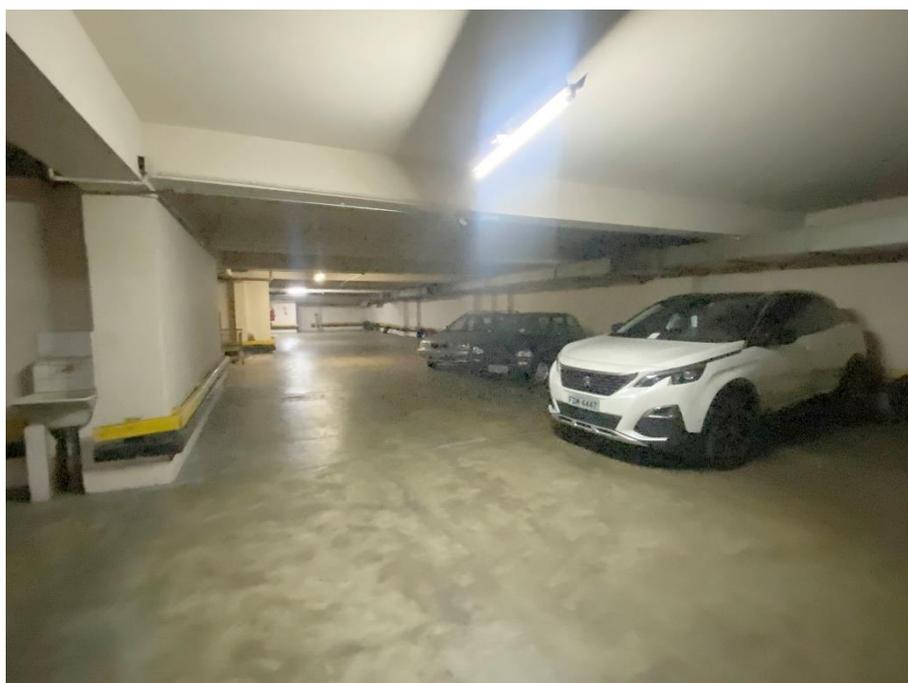


**Foto 19**

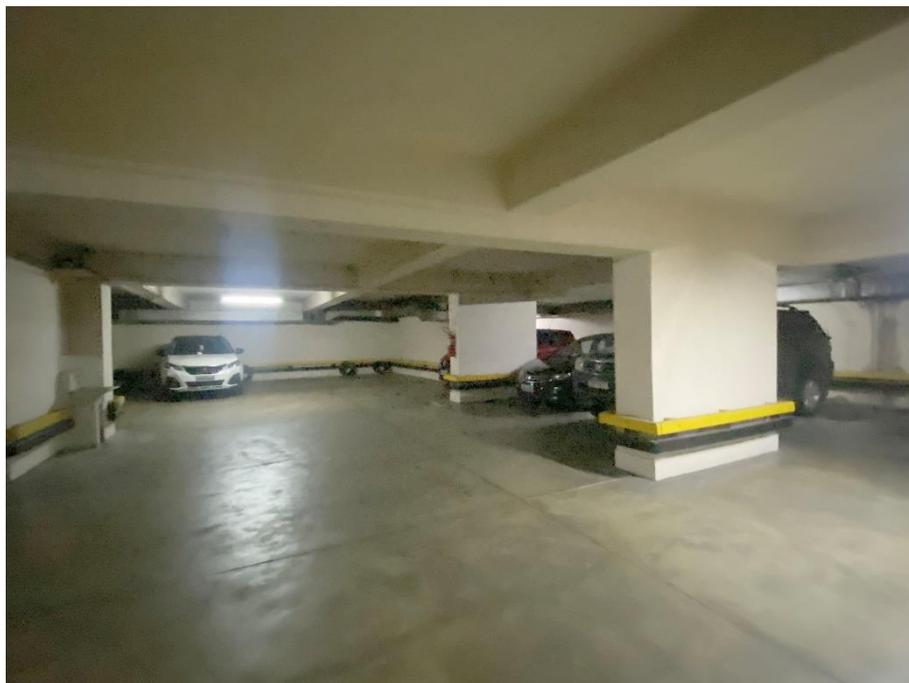


**Foto 20**

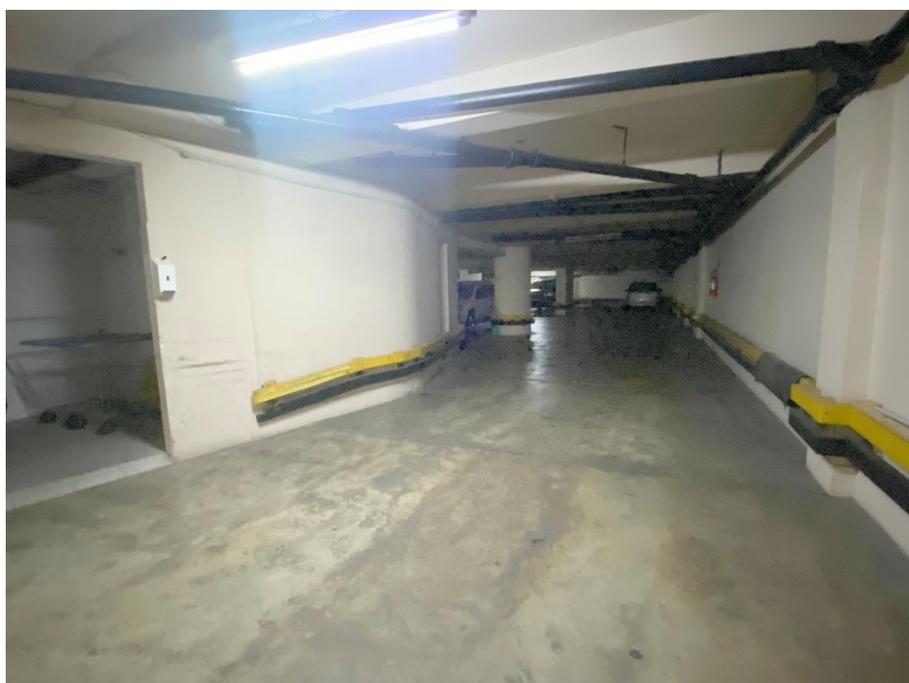
Fotos 21 a 25. Vistas gerais da garagem do subsolo do Ed. Moreira Salles.



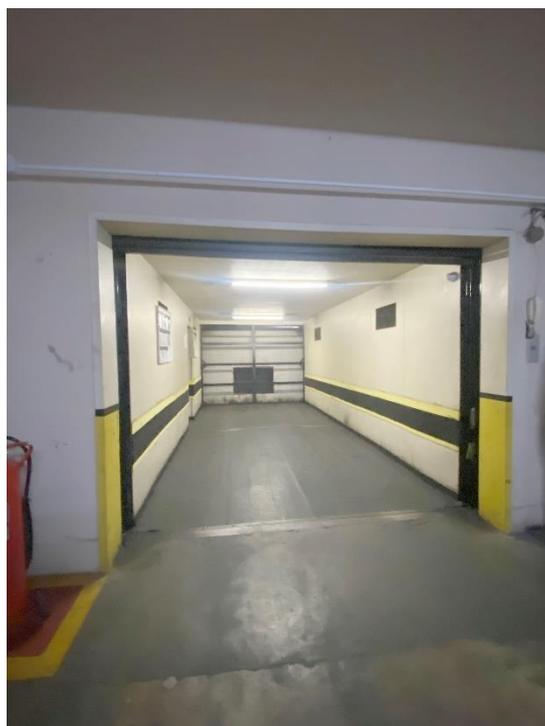
**Foto 21**



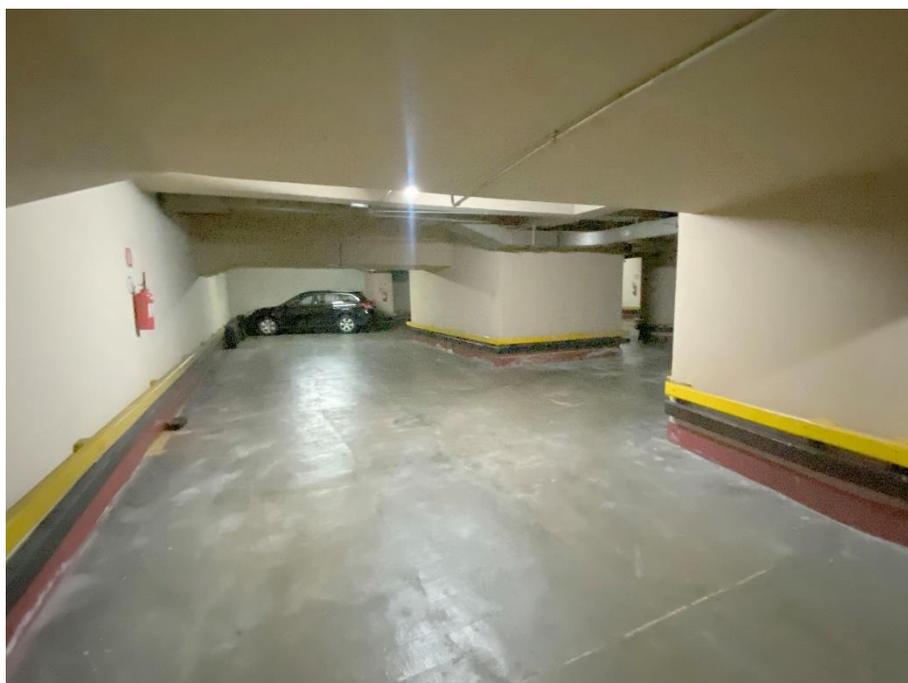
**Foto 22**



**Foto 23**



**Foto 24**



**Foto 25**

## ANEXO II

---

### PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – AVENIDA SÃO LUÍS, Nº 141, APTO. 32, REPÚBLICA, 7º SUBDISTRITO DA CONSOLAÇÃO, 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 – 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:

**$Q = (Vo / A) \times 0,9 \times [1 + (FI - 1 + Fp - 1 + Foc - 1)]$** , 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>;

Vo = valor da oferta, em reais (R\$);

FI = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

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

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 São Luís, nº 141, apto. 32, no 2º andar ou 3º pvto do Edifício Moreira Salles, República, 7º Subdistrito da Consolação, São Paulo-SP
- Índice Fiscal = 13.544,00, para o exercício fiscal de 2023
- Padrão construtivo: apartamento superior, com elevador, Pc = 6,827
- Estado de conservação: necessitando de reparos importantes (g)
- Idade aparente: 55 anos
- Adequação ao obsoleto: Foc = 0,2461
- Área privativa: 310,00 m<sup>2</sup>
- Vagas de garagem: 01 vaga

**Todos os elementos comparativos pertencem ao Edifício Moreira Salles, mesmo do imóvel avaliando, e apresentam as mesmas características de padrão construtivo, idade e localização, sendo desnecessária a aplicação dos respectivos fatores de homogeneização, com exceção do estado de conservação.**

**ELEMENTO Nº 01**

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

Moreira Salles

**Área Privativa:** 310,00 m<sup>2</sup>

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

**Adequação ao obsolescimento:** Foc = 0,2894

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.600.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária Local Imóveis – Marcelo Guimarães (11) 98239-0903

**Origem:** local

**Data:** maio/2023

**Q1 original (descontado do fator oferta):** R\$ 4.645,16/m<sup>2</sup>

**Q1 homogeneizado:** R\$ 3.950,15/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 02**

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

Moreira Salles

**Área Privativa:** 310,00 m<sup>2</sup>

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

**Adequação ao obsolescimento:** Foc = 0,2894

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.500.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária Carbinato Imóveis – Jorge Araújo (11) 99975-1134

**Origem:** local

**Data:** maio/2023

**Q2 original (descontado do fator oferta):** R\$ 4.354,84/m<sup>2</sup>

**Q2 homogeneizado:** R\$ 3.703,27/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 03**

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

Moreira Salles

**Área Privativa:** 315,00 m<sup>2</sup>

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

**Adequação ao obsolescimento:** Foc = 0,2894

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.598.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária Sh Prime Imóveis – Duarte (11) 97652-0442

**Origem:** local

**Data:** maio/2023

**Q3 original (descontado do fator oferta):** R\$ 4.565,71/m<sup>2</sup>

**Q3 homogeneizado:** R\$ 3.882,59/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 04**

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

Moreira Salles

**Área Privativa:** 310,00 m<sup>2</sup>

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

**Adequação ao obsolescimento:** Foc = 0,2894

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.500.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária Imobili Imóveis – Rita (11) 97165-2581

**Origem:** local

**Data:** maio/2023

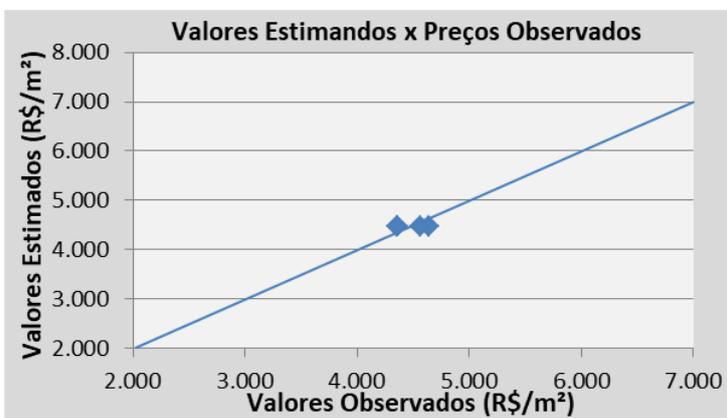
**Q4 original (descontado do fator oferta):** R\$ 4.354,84/m<sup>2</sup>

**Q4 homogeneizado:** R\$ 3.703,27/m<sup>2</sup>



HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS												
Elemento	Preço (R\$)	Fator Oferta	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Vu desconta do fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	1				Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Amostra saneada (R\$/m <sup>2</sup> )	
					Fator Obsolescência - Foc							
					Coef.	Foc	Variã o 1 (R\$/m <sup>2</sup> ) sobre % do valor	Vu1 (R\$/m <sup>2</sup> )				
Avaliando			310,00	0,2461								
1	1.600.000,00	0,9	310,00	<b>4.645,16</b>	0,2894	0,85	-695,01	3.950,15	0,850	<b>3.950,15</b>	1	3.950,15
2	1.500.000,00	0,9	310,00	<b>4.354,84</b>	0,2894	0,85	-651,57	3.703,27	0,850	<b>3.703,27</b>	1	3.703,27
3	1.598.000,00	0,9	315,00	<b>4.565,71</b>	0,2894	0,85	-683,12	3.882,59	0,850	<b>3.882,59</b>	1	3.882,59
4	1.500.000,00	0,9	310,00	<b>4.354,84</b>	0,2894	0,85	-651,57	3.703,27	0,850	<b>3.703,27</b>	1	3.703,27
Média				<b>4.480,14</b>					3.809,82	<b>3.809,82</b>		
Desvio Padrão				<b>148,27</b>					126,09	126,09		
CV				<b>3,3%</b>					3,3%	3,3%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 2.666,87
lim. superior: +30% =	R\$ 4.952,77
<b>Média Saneada = R\$</b>	<b>3.809,82</b>
lim. inferior: -30% =	R\$ 2.666,87
lim. superior: +30% =	R\$ 4.952,77
Desvio Padrão: s =	126,09
n =	4
Coef. de Variação =	3,3%
Coef. Student: t =	1,638
Intervalo de Confiança: e=	103,25
Amplitude (e) =	5%



#### 4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 3.950,15/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 02 = R\$ 3.703,27/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 03 = R\$ 3.882,59/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 04 = R\$ 3.703,27/m<sup>2</sup>

**Média = R\$ 3.809,82/m<sup>2</sup>**

#### 5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 4.952,77/m<sup>2</sup>

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 2.666,87/m<sup>2</sup>

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 3.809,82/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 126,09/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 126,09/\text{m}^2 / \text{R\$ } 3.809,82/\text{m}^2 = 3,3\%$$

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

$$T[(n-1): p/2] = t(3), (10\%) = 1,638$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,638 \times \text{R\$ } 126,09/\text{m}^2) / 4^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 103,25/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 3.809,82/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 103,25/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **maio/2023** e pagamento à vista, será de **R\$ 3.809,82/m<sup>2</sup>**.