

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

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

Ref.: PROCESSO Nº 0003716-96.2019.8.26.0704**CONTROLE: 2018/001671**

**AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITOS / DEVERES DO
CONDÔMINO**

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA CADORO**REQUERIDO: CEMA EKIZIAM**

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: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA CADORO, em face de CEMA EKIZIAM, 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 22, localizado no 2º andar, e as vagas 53, 54 e 55, no Edifício Villa Ca D'oro, situado à Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, Vila Suzana, 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\$ 765.000,00, para o mês de MAIO de 2022.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 215, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fls. 232), objeto da presente ação, a saber:

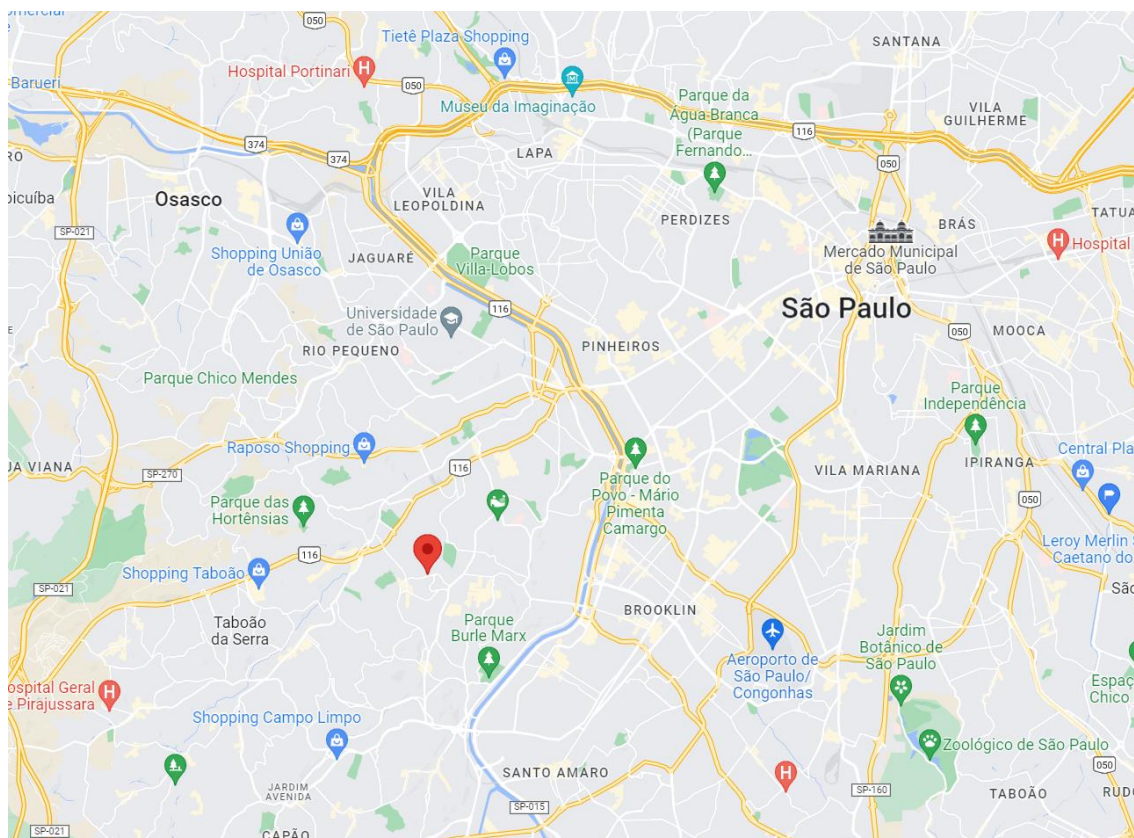
Apartamento nº 22, no 2º andar do Edifício Villa Ca D'oro, e vagas 53, 54 e 55, à Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, Vila Suzana, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo – SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, Nº 640
Números das matrículas:	133.153 (Apto. 22), 133.238 (vaga 53), 133.239 (vaga 54) e 133.240 (vaga 55) do 18º Oficial de Registro de Imóveis de SP
Número do contribuinte:	171.058.0086-1
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua José de Jesus, Rua David Ben Gurion e Rua Custódio de Oliveira
Bairro:	Vila Suzana, 13º Subdistrito do 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: 171.

Quadra: 058.

Índice Fiscal: R\$ 983,00, para o exercício fiscal de 2022.

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 sudoeste da capital, distando cerca de 15,5 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 edifícios residenciais, além de residências térreas e assobradadas e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Prof. Francisco Morato, Av. Giovanni Gronchi, Av. Dr. Guilherme Dumont Vilares, os Cemitérios da Paz e Gethsêmani Morumbi, o Shopping Jardim Sul e o Parque Chácara do Jockey.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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



O terreno no qual foi implantado o Edifício Villa Ca D'oro apresenta frentes para a Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira e para a Rua Custódio de Oliveira, encerrando a área total de 3.053,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na divisa com o passeio público da Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, por onde se dá o acesso.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO	
Nº BLOCOS	01 BLOCO
Nº PAVIMENTOS	18 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	26 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SUPERIOR	

O Edifício Villa Ca D'oro apresenta 26 anos e é constituído por bloco único com 18 andares de apartamentos, mais térreo e subsolo de garagem, com 02 apartamentos por andar, totalizando 36 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira. 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 pedra Miracema, mineira e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por um nível de garagem no subsolo. As vagas possuem matrículas independentes dos apartamentos, sendo, geralmente, 03 vagas por unidade, inclusive para o imóvel avaliando – **apto. nº 22 do 2º andar do Edifício Villa Ca D'oro** – que

conta com **03 vagas – nº 53, 54 e 55.**

Como itens de lazer, o condomínio oferece: piscina, salão de festas e *playground*. 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.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Villa Ca D'oro, apresenta piso revestido por granito, paredes com pintura sobre massa, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da diligência de vistoria pericial realizada ao imóvel, não foi possível acessar o imóvel objeto da avaliação, mesmo diante do agendamento prévio juntado aos autos, às fls. 279.

Diante disto, este perito procedeu à avaliação do imóvel em questão sem adentrar a área privativa, uma vez que as documentações existentes, notadamente a matrícula do imóvel, além de informações coletadas no local e da vistoria realizada em unidade semelhante, nas áreas comuns e externamente ao imóvel objeto, possibilitaram a aferição do real valor do imóvel em questão.

De acordo com da vistoria pericial realizada ao apartamento nº 62 do 6º andar, imóvel equivalente ao objeto da avaliação, foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (02 ambientes)

- piso revestido com 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 à varanda.

VARANDA

- piso revestido com ardósia;
- paredes revestidas por massa e pintura;
- teto com forro de madeira;
- fechamento por esquadrias de alumínio com vidro.

LAVABO

- piso revestido com granito;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com forro de gesso;
- porta de madeira.

04 DORMITÓRIOS (02 SUÍTES)

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

03 BANHEIROS (02 SUÍTES)

- piso revestido com cerâmica;

- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto com forro de gesso;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COPA

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

COZINHA

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

ÁREA DE SERVIÇO

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

BANHEIRO DE SERVIÇO

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

DORMITÓRIO DE SERVIÇO

- piso revestido com madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- porta de madeira.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destacam as **Matrículas Nº 133.153 (Apto. 22), 133.238, 133.239 e 133.240 (vagas)**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, os imóveis avaliandos, do **EDIFÍCIO VILLA CA D'ORO**, apresentam as seguintes áreas:

APARTAMENTO

Área útil	= 161,3205 m ² ;
Áreas comuns	= 124,1843 m ² ;
Área Total	= 285,5048 m ² ;
Fração ideal de terreno	= 2,522632%.

VAGA DE GARAGEM

Área útil	= 10,3400 m ² ;
Áreas comuns	= 3,9798 m ² ;
Área Total	= 14,3198 m ² ;
Fração ideal de terreno	= 0,080845%.

De acordo com o estudo “Índice – Unidades Padronizadas – 2019”, 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, $P_c = 6,827 R_8N$
- Idade aparente: 20 anos
- Estado de conservação: regular (c), depreciação 2,52% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsolescimento: $Foc = 0,807$

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 VILLA CA D'ORO 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 VILLA CA D'ORO, 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 2022**, o valor unitário de **R\$ 4.741,03/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 03 vagas.

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:

$$V = 161,3205 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.741,03/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 764.824,83$$

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

VALOR DO IMÓVEL (APTO + 03 VAGAS) = R\$ 765.000,00

(SETECENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS)

MAIO/2022

Ainda, a partir do valor de avaliação do conjunto formado pelo apartamento mais as vagas de garagem e da aplicação da recomendação constante do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, item VI, abaixo, foi possível a determinação dos valores do apartamento e das vagas separadamente.

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

Desta forma, adotando-se o valor unitário para área construída privativa do apartamento com as 3 vagas, juntamente com as áreas privativas dos referidos imóveis, a partir da recomendação acima transcrita foi possível a determinação de seus valores separadamente

Assim, temos as duas expressões:

$$1) Vu_{vaga} = Vu_{apto} \times 0,5 \Rightarrow Vu_{apto} = Vu_{vaga} / 0,5$$

$$2) \text{Valor total (apto + vagas)} = Vu_{vaga} \times \text{área vaga} + Vu_{apto} \times \text{área apto}$$

Substituindo-se, obtém-se:

$$\text{Valor total (apto + 3 vagas)} = Vu_{vaga} \times \text{área vagas} + Vu_{vaga} / 0,5 \times \text{área apto}$$

$$R\$ 764.824,83 = Vu_{vaga} \times (3 \times 10,34m^2) + Vu_{vaga} / 0,5 \times 161,3205m^2$$

$$Vu_{vaga} = R\$ 2.162,59/m^2$$

$$\text{Ou seja, } Vu_{apto} = Vu_{vaga} / 0,5 \Rightarrow Vu_{apto} = R\$ 4.325,19/m^2$$

Aplicando-se a fórmula, obtém-se para o **apartamento 22**:

$$V_{\text{apto}} = 161,3205\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.325,19/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto}} = \text{R\$ } 697.741,19$$

E para cada uma das **vagas 53, 54 e 55**:

$$V_{\text{vaga}} = 10,34\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.162,59/\text{m}^2$$

$$V_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 22.361,21$$

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 pt, 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

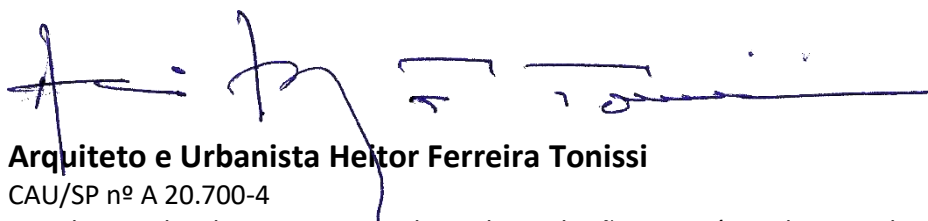
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 19 (dezenove) 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, 10 de maio de 2022.



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 Villa Cad'Oro, situado à Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, Vila Suzana, no 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo – SP.



Foto 01

**Foto 02**

Fotos 03 a 09. Vistas gerais das áreas comuns do Cond. Villa Cad'Oro.

**Foto 03**

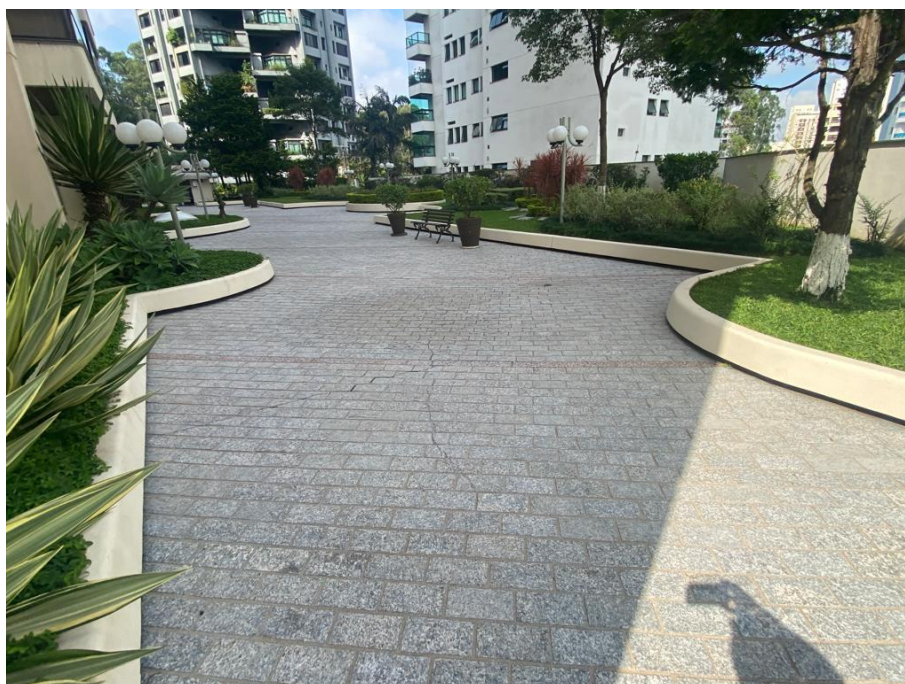


Foto 04

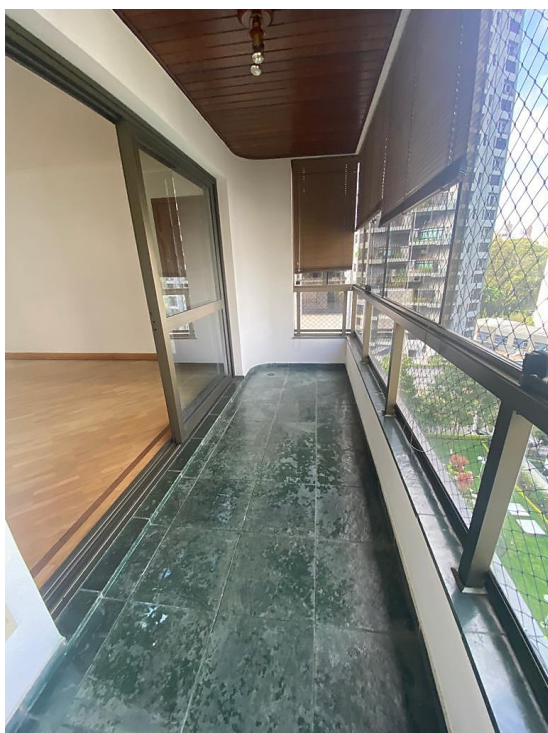
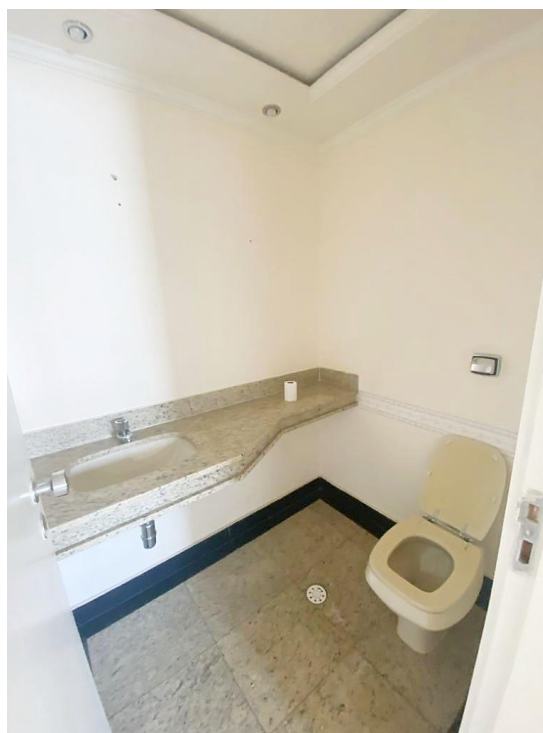


Foto 05

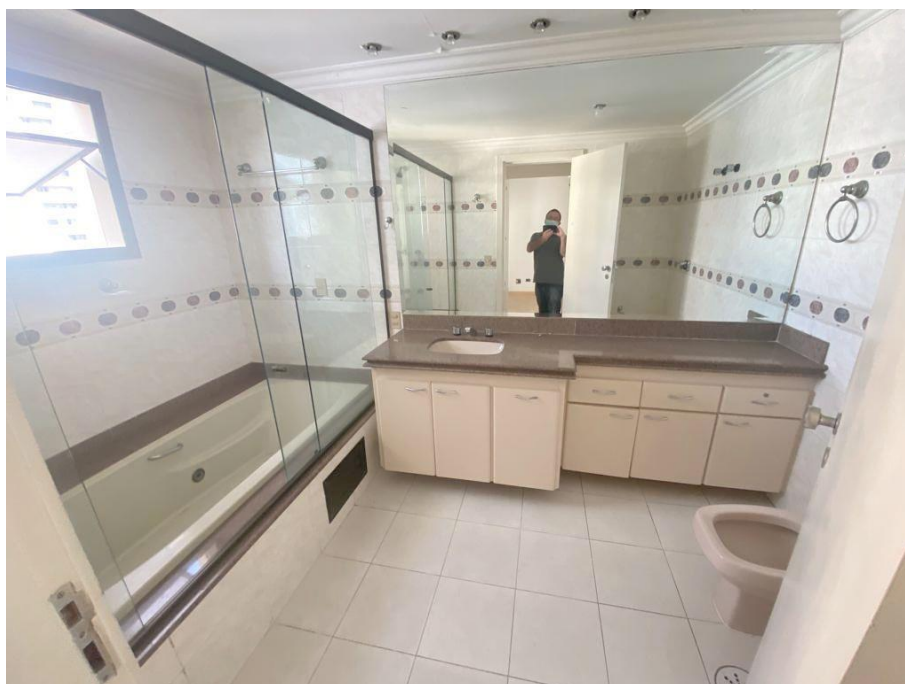
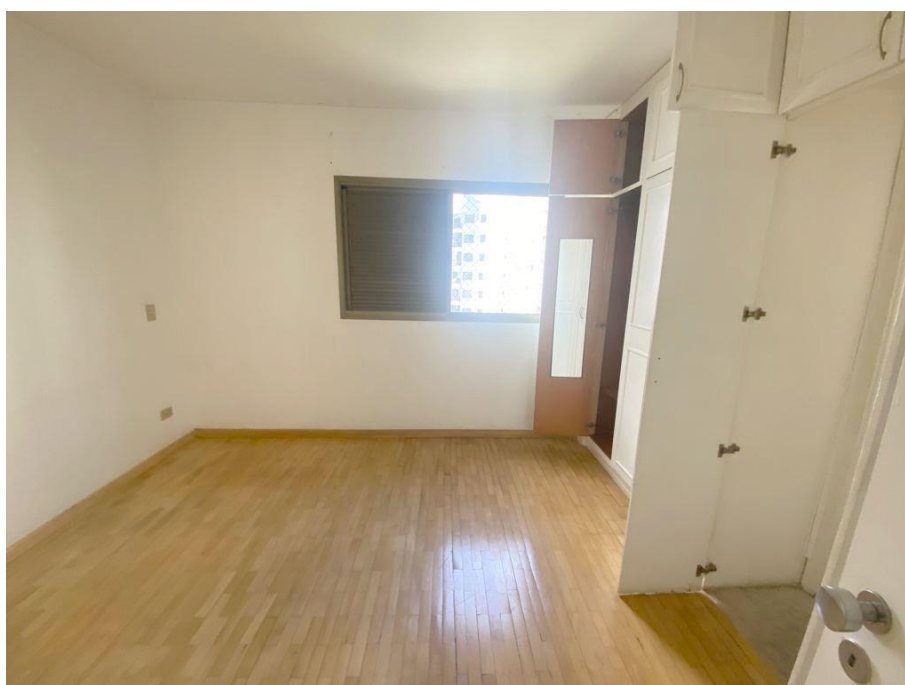
**Foto 06****Foto 07**

**Foto 08****Foto 09**

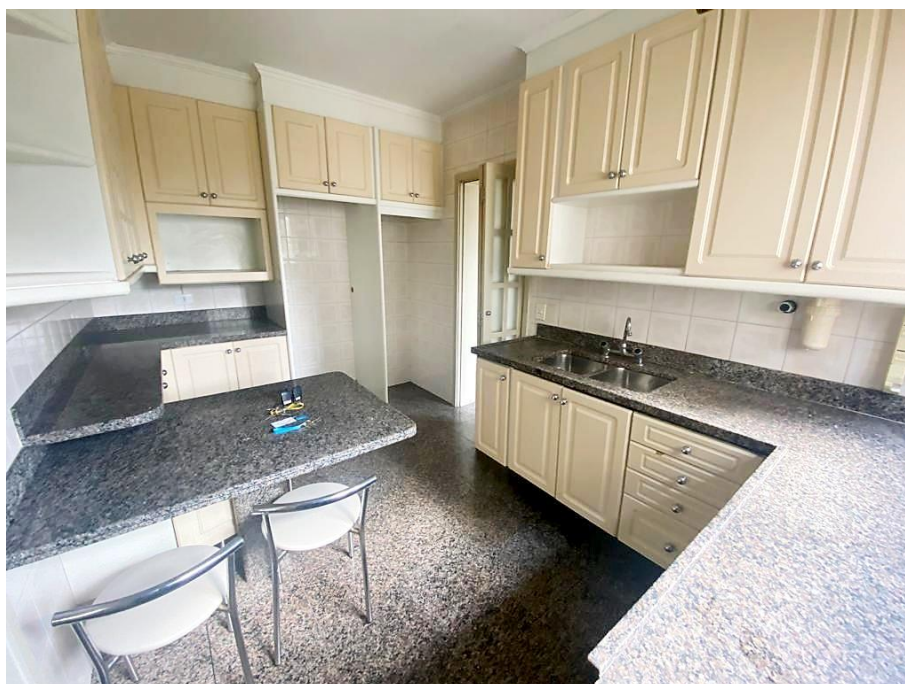
Fotos 10 a 25. Vistas gerais do apartamento nº 62, do 6º andar do Condomínio Villa Cad'Oro, equivalente ao imóvel objeto da avaliação.

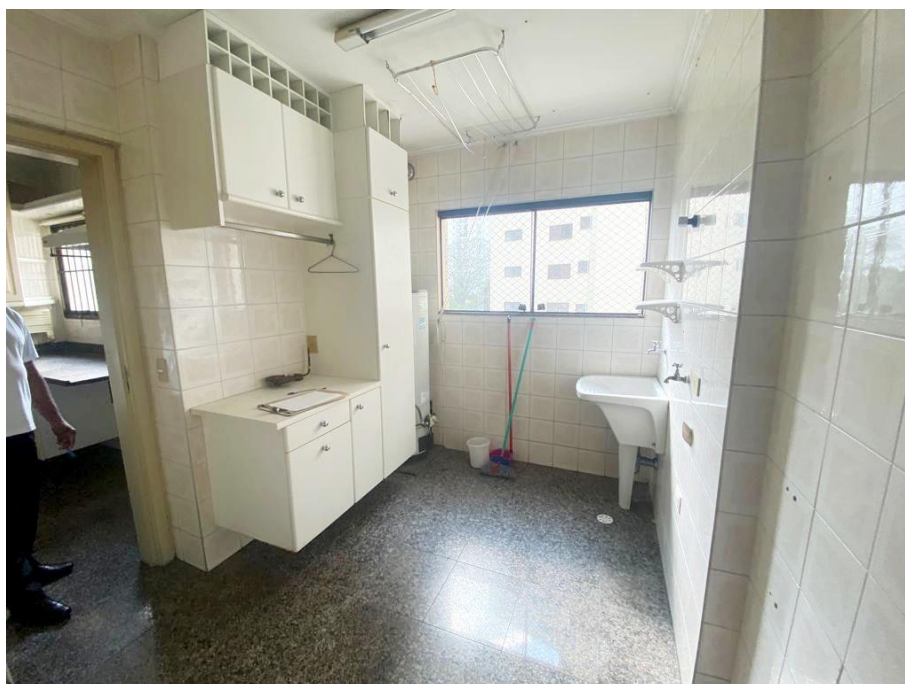
**Foto 10****Foto 11****Foto 12**

**Foto 13****Foto 14****Foto 15**

**Foto 16****Foto 17**

**Foto 18****Foto 19****Foto 20**

**Foto 21****Foto 22**

**Foto 23****Foto 24****Foto 25**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA PROFESSOR JOSÉ HORÁCIO MEIRELLES TEIXEIRA, Nº 640, APTO. 22, VILA SUZANA, 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 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 (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.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$Q = (V_o / A) \times 0,9 \times [V_{uc} \times (F_p - 1 + F_{oc} - 1) + V_{ut} \times (F_l - 1)], \text{ onde:}$$

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 Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, apto. 22, no 2º andar do Edifício Villa Cad'oro, Vila Suzana, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP

- Índice Fiscal = 983,00, para o exercício fiscal de 2022

- Padrão construtivo: apartamento superior, coef. médio, com elevador,
 $P_c = 6,827 R_8N$

- Estado de conservação: regular (c)

- Idade aparente: 20 anos

- Adequação ao obsoletismo: $Foc = 0,807$

- Área privativa: $161,3205m^2$

- Vagas de garagem: 03 vagas

Todos os elementos comparativos pertencem ao Edifício Villa Ca d'oro, 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 04 dormitórios e 03 vagas de garagem

Área Privativa: 164,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 800.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Torres Cordeiro – Gisele Torres (11) 95442-9471

Origem: local

Data: maio/2022

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.390,24/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem

Área Privativa: 165,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.000.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Bossa Nova Sotheby's - Chris Nouer (11) 99997-7697

Origem: local

Data: maio/2022

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.454,55/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem

Área Privativa: 160,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 700.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Bamberg – Juarez Leite (11) 99204-0354

Origem: local

Data: maio/2022

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.937,50/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 03 vagas de garagem

Área Privativa: 165,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 950.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Bamberg – Juarez Leite (11) 99204-0354

Origem: local

Data: maio/2022

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.181,82/m²



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
E l e m e n t o	Preço (R\$)	Área (m ²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²)	Amostra Saneada	
Avaliando		161,32				
1	800.000,00	164,00	0,9	4.390,24	1	4.390,24
2	1.000.000,00	165,00	0,9	5.454,55	1	5.454,55
3	700.000,00	160,00	0,9	3.937,50	1	3.937,50
4	950.000,00	165,00	0,9	5.181,82	1	5.181,82
Média				4.741,03		
Desvio padrão				700,50		
CV				14,8%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 3.318,72
lim. superior: +30% =	R\$ 6.163,33
Média Saneada =	R\$ 4.741,03
lim. inferior: -30% =	R\$ 3.318,72
lim. superior: +30% =	R\$ 6.163,33
Desvio Padrão: s =	700,50
n =	4
Intervalo de Confiança: e=	573,62
Lim Min =	R\$ 4.167,41
Lim. Max =	R\$ 5.314,65
Coef. de Variação =	14,8%
Coef. Student: t =	1,638

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 4.390,24/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 5.454,55/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 3.937,50/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 5.181,82/m²

Média = R\$ 4.741,03/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 6.163,33/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 3.318,72/m²

Por não haver elementos que ultrapassem os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 4.741,03/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 700,50/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 700,50/\text{m}^2 / \text{R\$ } 4.741,03/\text{m}^2 = 14,8\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,638 \times \text{R\$ } 700,50/\text{m}^2) / 4^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 573,62/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 4.741,03/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 573,62/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **maio/2022** e pagamento à vista, será de **R\$ 4.741,03/m²**.