

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

Ref.: PROCESSO Nº 1005777-20.2013.8.26.0704

CONTROLE: 2013/002257

AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM – DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELLE ÉPOQUE

REQUERIDO: NELSON SECAF JUNIOR

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: PROCEDIMENTO COMUM, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELLE ÉPOQUE, em face de NELSON SECAF JUNIOR, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

- 1. RESUMO DO VALOR**
- 2. OBJETIVO**
- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Informações Básicas**
 - 3.2. Mapa Fiscal**
 - 3.3. Zoneamento**
 - 2.3. Melhoramentos Públicos**
 - 2.4. Circunvizinhança**
- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**
- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**
- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**
- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda dos imóveis: **vaga simples nº 40 e vaga dupla nº 74/74A, localizadas no 1º e 2º subsolo do Edifício Belle Époque, à Rua Marcus Pereira, nº 248, Vila Andrade, São Paulo-SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelos valores aferidos de:

- vaga simples nº 40: R\$ 21.000,00;
 - vaga dupla nº 74/74A: R\$ 42.000,00;
- para o mês de OUTUBRO de 2018.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 306, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor dos imóveis penhorados (Termo de Penhora de fls. 291), objeto da presente ação, a saber:

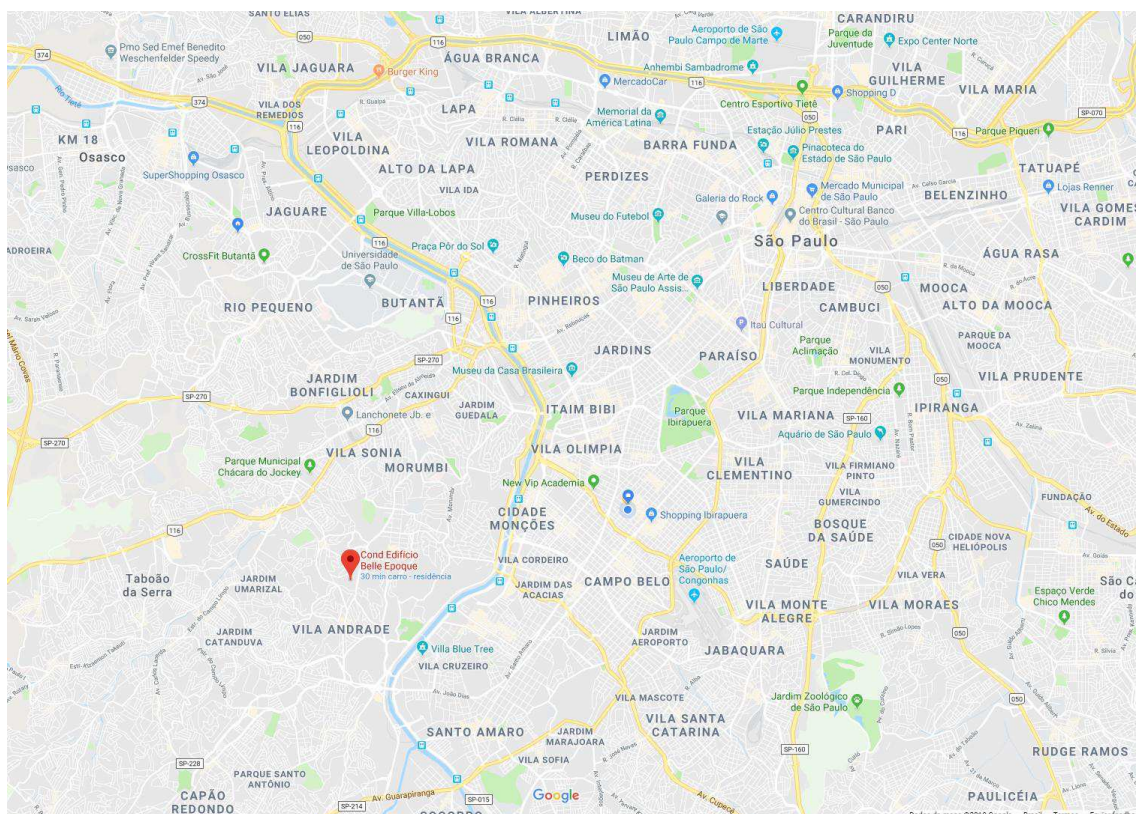
Vaga simples, nº 40, e vaga dupla, nº 74/74A, localizadas no 1º e 2º subsolo do Edifício Belle Époque, situado na Rua Marcus Pereira, nº 248, Vila Andrade, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Marcus Pereira, nº 248
Número da matrícula:	nº 178.651 e nº 178.736 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Av. Giovanni Gronchi, Rua Charles Spencer Chaplin, Praça Cescilda Ambuba, Av. Dr. Guilherme Dumont Vilares, Praça Cidade do Porto e Av. José Galante
Bairro:	Vila Andrade – 29º Subdistrito de Santo Amaro
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: 198.

Índice Fiscal: R\$ 1.692,00, para o exercício fiscal de 2018.

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	

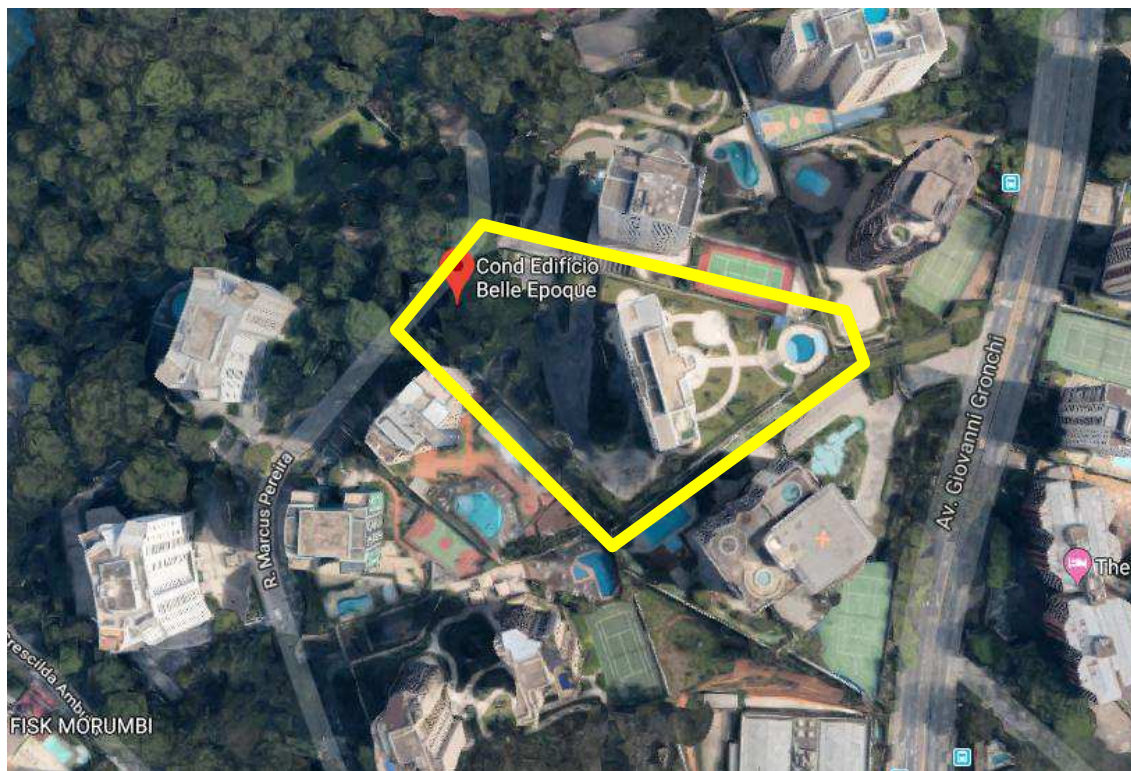
3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região sudoeste da capital, distando cerca de 16 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 de padrão alto, além de algumas construções para uso comercial e de prestação de serviços localizadas, principalmente, ao longo das maiores avenidas. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Giovanni Gronchi, a Av. Dr. Guilherme Dumont Vilares, o Shopping Jardim Sul, o Cemitério do Morumbi, o Parque Burle Marx e a Comunidade Paraísoópolis.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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



O terreno no qual foi implantado o EDIFÍCIO BELLE ÉPOQUE apresenta frente de 30,00m para a Rua Marcus Pereira, encerrando a área total de 5.012,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na frente, por onde é feito o acesso ao condomínio.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	22 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	33 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SUPERIOR	

O EDIFÍCIO BELLE ÉPOQUE apresenta 33 anos de idade e é constituído por bloco único, com 22 andares de apartamentos, mais térreo, com 02 apartamentos por andar, totalizando 44 unidades habitacionais.

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

A edificação está implantada no centro do lote, mantendo recuos de todas as divisas. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres, com piso revestido por pedra portuguesa e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 02 níveis de subsolo, sendo, majoritariamente, 03 vagas por apartamento. As vagas de garagem possuem matrículas independentes dos apartamentos.

Como itens de lazer, o condomínio conta com piscina, *play ground*, salão de jogos e salão de festas. Como itens de segurança, o condomínio conta com cercas elétricas, câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

O apartamento-tipo do EDIFÍCIO BELLE ÉPOQUE apresenta, aproximadamente, 210,00 m² de área privativa e a seguinte configuração: 04 dormitórios, sendo 02 suítes, banheiro, sala com 03 ambientes, lavabo, copa, cozinha e área de serviço com depósito, dormitório e banheiro.

A garagem do subsolo do EDIFÍCIO BELLE ÉPOQUE, onde se localizam as vagas objeto desta avaliação, apresenta os seguintes acabamentos:

- piso de concreto com pintura para demarcação das vagas;
- paredes pintadas à látex, sobre massa;
- teto revestido com pintura, com tubulações aparentes.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destacam as **Matrículas Nº 178.651 e 178.736**, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, as **vagas nº 40 e nº 74/74A**, do subsolo do **EDIFÍCIO BELLE ÉPOQUE**, apresentam as seguintes áreas:

<u>Vaga simples, nº 40</u>		<u>Vaga dupla, nº 74/74A</u>	
Área privativa	= 10,000 m ² ;	Área privativa	= 20,000 m ² ;
Área Comum	= 28,825 m ² ;	Área Comum	= 57,650 m ² ;
Área Total	= 38,825 m ² .	Área Total	= 77,650 m ² .

O apartamento relacionado às vagas objeto da avaliação se enquadra no padrão construtivo superior, de conformidade com o item 1.3.4, do Grupo 1.3 - Apartamento, da classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis

Urbanos”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, elaborado em 2002 e atualizado em agosto de 2007. Para o efeito da referida avaliação, seu estado de conservação enquadra-se na classificação *regular (c)*, depreciação 2,52% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 30 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,687.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Os valores de mercado dos imóveis (vagas) foram 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 as 03 vagas de garagem foi possível a determinação dos valores das vagas separadamente.

O valor do conjunto (apto. + 03 vagas) 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 EDIFÍCIO BELLE ÉPOQUE, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do conjunto foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do EDIFÍCIO BELLE ÉPOQUE, 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 “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 **outubro de 2018**, o valor unitário de **R\$ 4.481,73/m² para a área construída privativa do apartamento em questão.**

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times q$, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 209,655 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.481,73/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 939.616,96$$

Nestas condições, o valor final apurado para venda do conjunto formado pelo apartamento com 03 vagas, no EDIFÍCIO BELLE ÉPOQUE, em números redondos, passa a ser de:

VALOR DE MERCADO DO APTO. + 03 VAGAS = R\$ 940.000,00
(NOVECIENTOS E QUARENTA MIL REAIS)
OUTUBRO/2018

Desta forma, adotando-se o valor unitário para área construída privativa do apartamento com as vagas, 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:

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

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

Substituindo-se, obtém-se:

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

$$R\$ 940.000,00 = Vu_{vaga} \times (10,00m^2 + 20,00m^2) + Vu_{vaga} / 0,5 \times 209,655m^2$$

$$R\$ 940.000,00 = Vu_{vaga} \times 449,31m^2$$

$$Vu_{vaga} = R\$ 2.092,10/m^2$$

Ou seja,

$$Vu_{\text{apto}} = Vu_{\text{vaga}} / 0,5 \Rightarrow Vu_{\text{apto}} = R\$ 4.184,19/m^2$$

Aplicando-se a fórmula normativa:

$V = S \times Vu$, onde:

S = área do imóvel;

Vu = valor unitário da construção.

Obtém-se, para a **vaga simples nº 40**:

$$V_{\text{vaga}} = 10,00m^2 \times R\$ 2.092,10/m^2$$

$$V_{\text{vaga}} = R\$ 20.921,00$$

E para a **vaga dupla nº 74/74A**:

$$V_{\text{vaga}} = 20,00m^2 \times R\$ 2.092,10/m^2$$

$$V_{\text{vaga}} = R\$ 41.842,00$$

Nestas condições, os valores finais dos imóveis em questão, apurados para venda, em números redondos, passam a ser de:

VALOR DE MERCADO DA VAGA SIMPLES Nº 40 = R\$ 21.000,00

(VINTE E UM MIL REAIS)

OUTUBRO/2018

VALOR DE MERCADO DA VAGA DUPLA Nº 74/74A = R\$ 42.000,00

(QUARENTA E DOIS MIL REAIS)

OUTUBRO/2018

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 –
para avaliação do valor total do apartamento com as 03 vagas**

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:

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

São Paulo, 11 de outubro de 2018.



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.

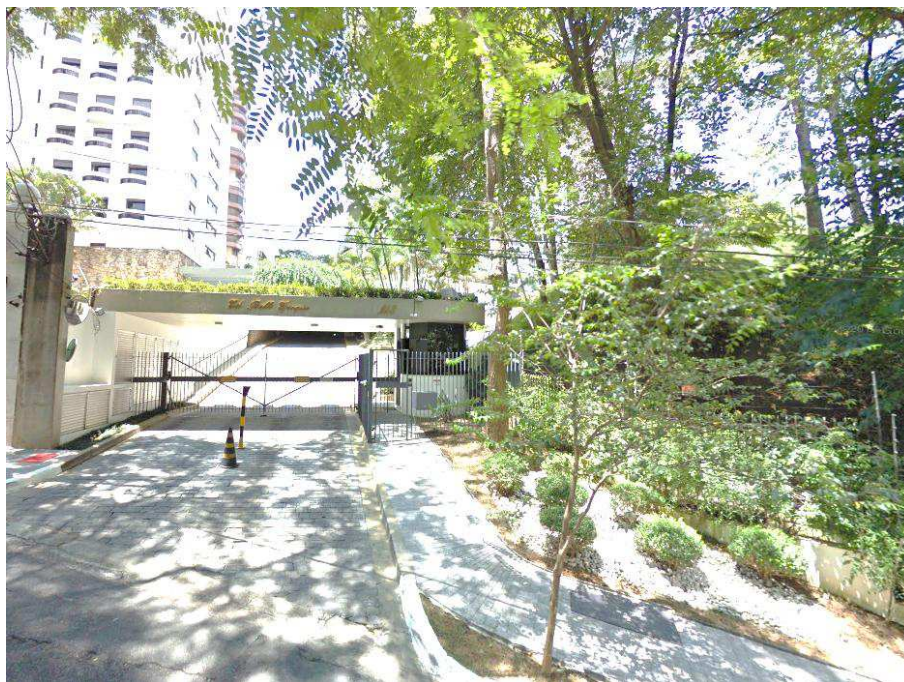
Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 e 02. Vistas gerais do Edifício Belle Époque, situado à Rua Marcus Pereira, nº 248, Vila Andrade, São Paulo-SP.



Foto 01

**Foto 02**

Fotos 03. Vista geral da área comum do Edifício Belle Époque.

**Foto 03**

Fotos 04 a 19. Vistas gerais da garagem e das vagas, nº 40 e nº 74/74A, localizadas no subsolo do Edifício Belle Époque, imóveis objeto da avaliação.

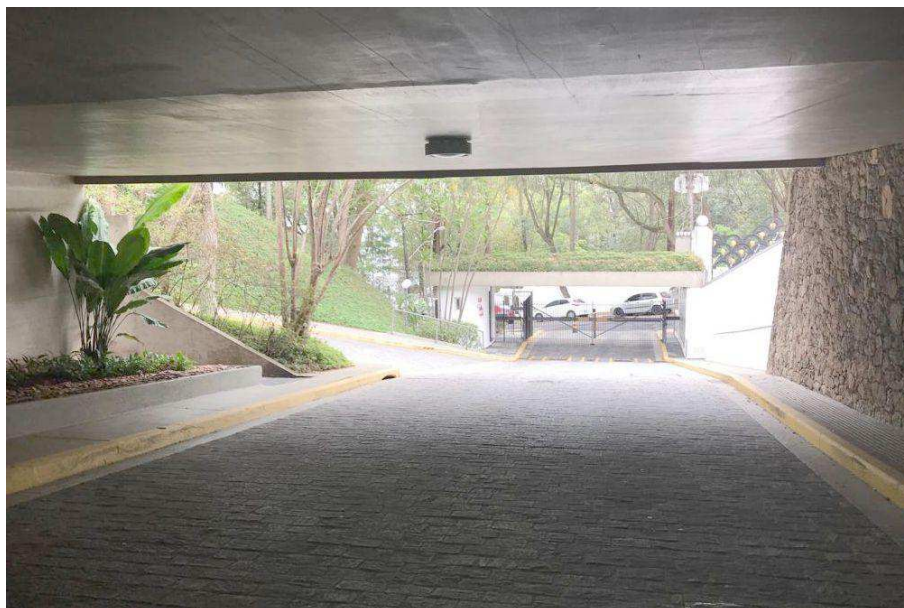
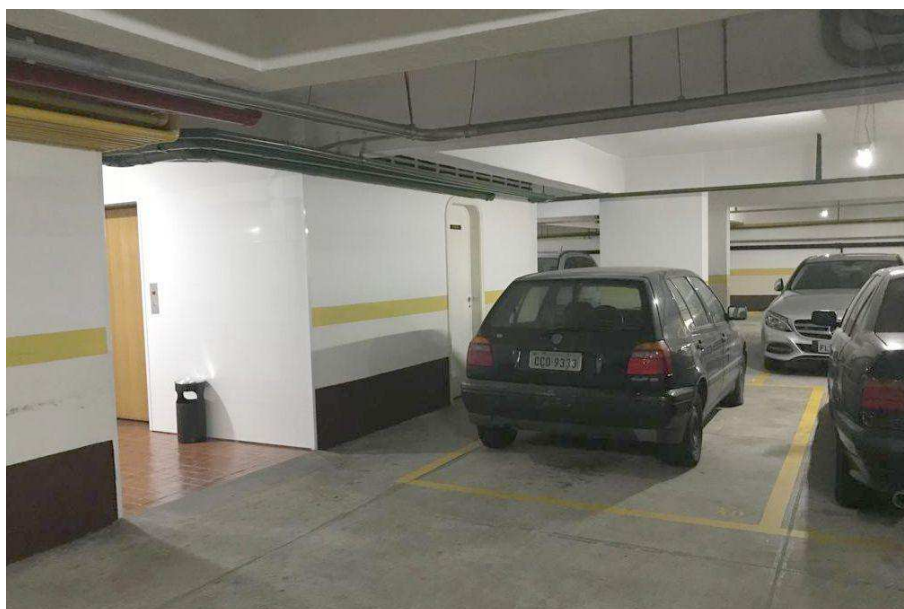


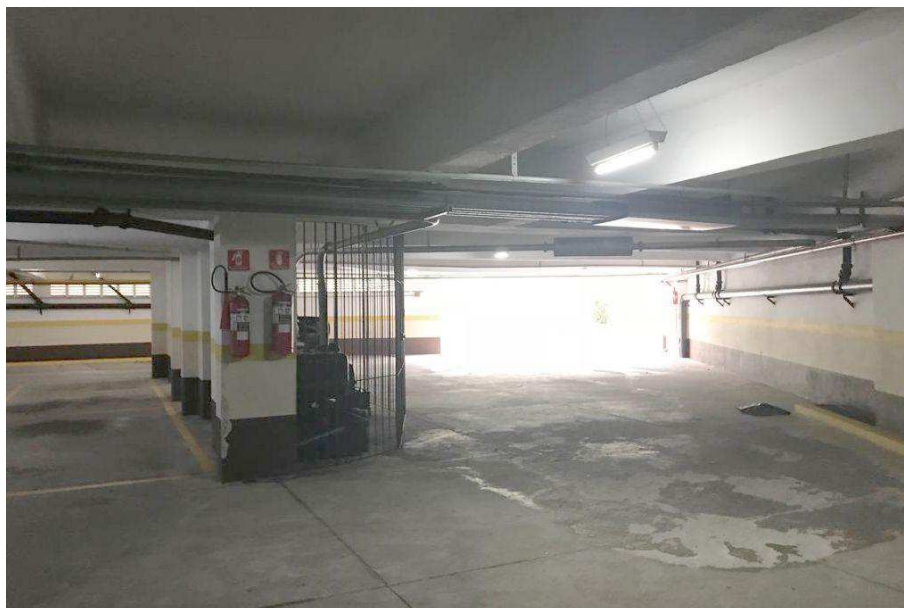
Foto 04



Foto 05

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

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

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

**Foto 12**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA MARCUS PEREIRA, Nº 248, APTO. 141, VILA ANDRADE, 29º SUBDISTRITO – SANTO AMARO, 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 obsolescimento e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4. Fator Localização (Fl) – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

1.5. Vagas de Garagem – todos os elementos comparativos apresentam o mesmo número de vagas do imóvel avaliando.

1.6. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

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

$$q = [(F_p \times F_{oc} \times 0,8) + (F_l \times 0,2)] \times (V_o/A) \times 0,9; \text{ onde:}$$

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;

0,2 = porcentagem representativa do valor do terreno no valor total do imóvel;

F_p = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

F_{oc} = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

0,8 = porcentagem representativa do valor da construção no valor total 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 Marcus Pereira, nº 248, apto. nº 141 do 14º andar do Edifício Béle Époque, Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo-SP.

- Padrão construtivo: superior, $Fp_a = 2,406R_8N$.

- Idade aparente: 30 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 obsolescência: $Foc_a = 0,687$.

- Índice Fiscal = 1.692,00, para o exercício fiscal de 2018.

- Área privativa: 209,655m².

- Vagas de garagem: 03 vagas.

Todos os elementos comparativos pertencem ao Cond. Edifício Béle Époque, 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 no Edifício Belle Époque.

Área Privativa: 220,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.300.000,00, à vista.

Informante: Rase Imóveis – Rodrigo - (11) 3743-4942.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

q1 homogeneizado: R\$ 5.318,18/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem no Edifício Béllé Époque.

Área Privativa: 220,00 m².

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

Informante: Jardim Sul – Donizete - (11) 3773-3303.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

q2 homogeneizado: R\$ 3.886,36/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento no 15º andar com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem no Edifício Belle Époque.

Área Privativa: 220,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 980.000,00, à vista.

Informante: 7G7 Negócios – Carmem Lucia - (11) 4218-0707.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

q3 homogêneo: R\$ 4.009,09/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem no Edifício Béllé Époque.

Área Privativa: 210,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 990.000,00, à vista.

Informante: Viver no Morumbi – Adriele - (11) 4118-2828.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

q4 homogeneizado: R\$ 4.242,86/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem no Edifício Béllé Époque.

Área Privativa: 209,00 m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.150.000,00, à vista.

Informante: Bamberg Brokers – Sueli - (11) 5522-8000.

Origem: local.

Data: outubro/2018.

q5 homogeneizado: R\$ 4.952,15/m²



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
E l e m e n t o	Preço (R\$)	Área (m ²)	Fator ofert a (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²)	Amostra Saneada	
Avaliando		209,66				
1	1.300.000,00	220,00	0,9	5.318,18	1	5.318,18
2	950.000,00	220,00	0,9	3.886,36	1	3.886,36
3	980.000,00	220,00	0,9	4.009,09	1	4.009,09
4	990.000,00	210,00	0,9	4.242,86	1	4.242,86
5	1.150.000,00	209,00	0,9	4.952,15	1	4.952,15
Média				4.481,73		
Desvio padrão				623,67		
CV				13,9%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 3.137,21
lim. superior: +30% =	R\$ 5.826,25
Média Saneada =	R\$ 4.481,73
lim. inferior: -30% =	R\$ 3.137,21
lim. superior: +30% =	R\$ 5.826,25
Desvio Padrão: s =	623,67
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	427,63
Lim Min =	R\$ 4.054,10
Lim. Max =	R\$ 4.909,36
Coef. de Variação =	13,9%
Coef. Student: t =	1,533

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 5.318,18/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 3.886,36/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 4.009,09/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 4.242,86/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 4.952,15/m²

Média = R\$ 4.481,73/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 5.826,25/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 3.137,21/m²

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 4.481,73/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 623,67/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 623,67/\text{m}^2 / \text{R\$ } 4.481,73/\text{m}^2 = 13,9\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times \text{R\$ } 623,67/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 427,63/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 4.481,73/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 427,63/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **outubro/2018** e pagamento à vista, será de **R\$ 4.481,73/m²**.