

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL – SÃO PAULO/SP**

REF.: PROCESSO Nº 0031349-85.2018.8.26.0100

CONTROLE: 2018/000852

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASABLANCA

REQUERIDO: FREDY GELCER

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, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASABLANCA, em face de FREDY GELCER, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel, 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 para venda do imóvel: ***apartamento nº 35, no 3º andar do Edifício Casablanca, situado à Rua Barão de Tatuí, nº 354, Vila Buarque, 11º Subdistrito de Santa Cecília, São Paulo - SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 385.000,00, para o mês de ABRIL de 2019.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 163, 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. 158), objeto da presente ação, a saber:

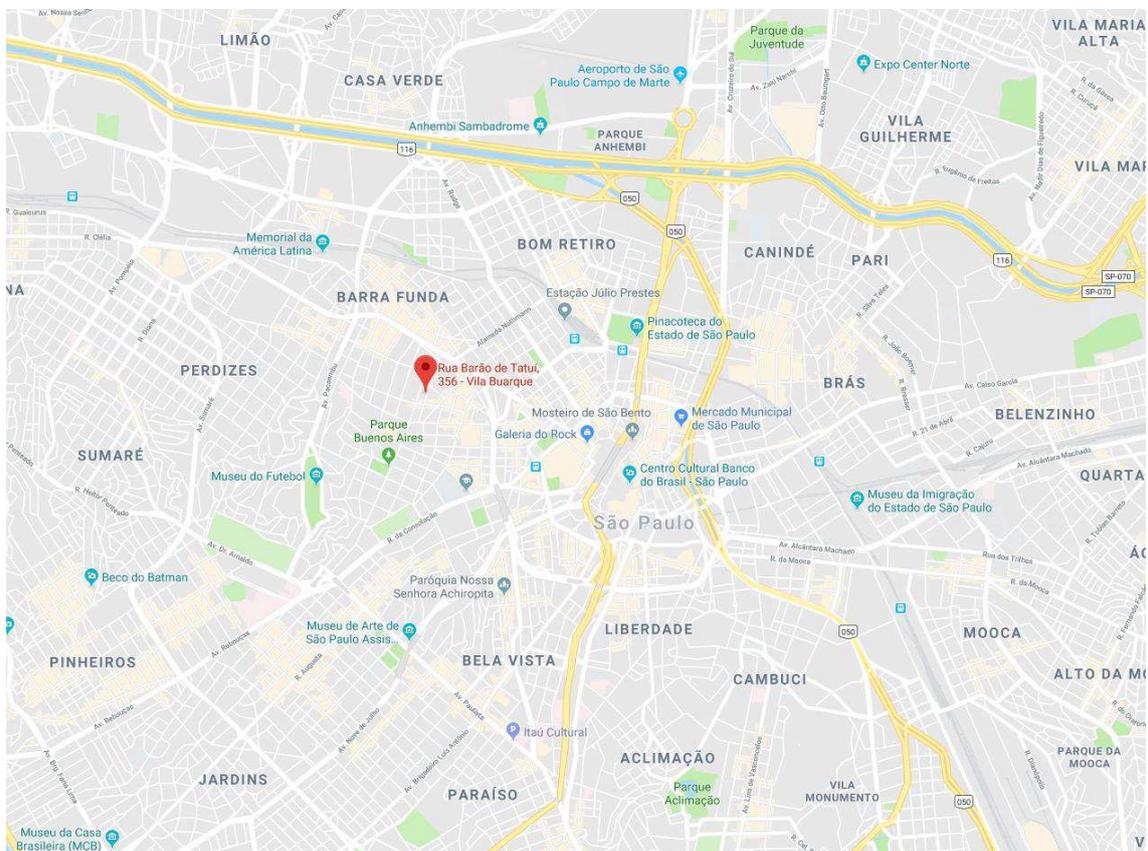
Apartamento nº 35, no 3º andar do Edifício Casablanca, situado à Rua Barão de Tatuí, nº 354, Vila Buarque, 11º Subdistrito de Santa Cecília, São Paulo - SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Barão de Tatuí, nº 354
Número da matrícula:	Inscrição nº 15.239 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Alameda Barros, Avenida Angélica e Rua Baronesa de Itu
Bairro:	Vila Buarque, 11º Subdistrito de Santa Cecília
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/04/2019 às 15:10, sob o número WJMJ19405910493. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031349-85.2018.8.26.0100 e código qhUZLLBC.

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: 007.

Quadra: 010.

Índice Fiscal: R\$ 4.252,00, para o exercício fiscal de 2019.

3.3. 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.

3.4. 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

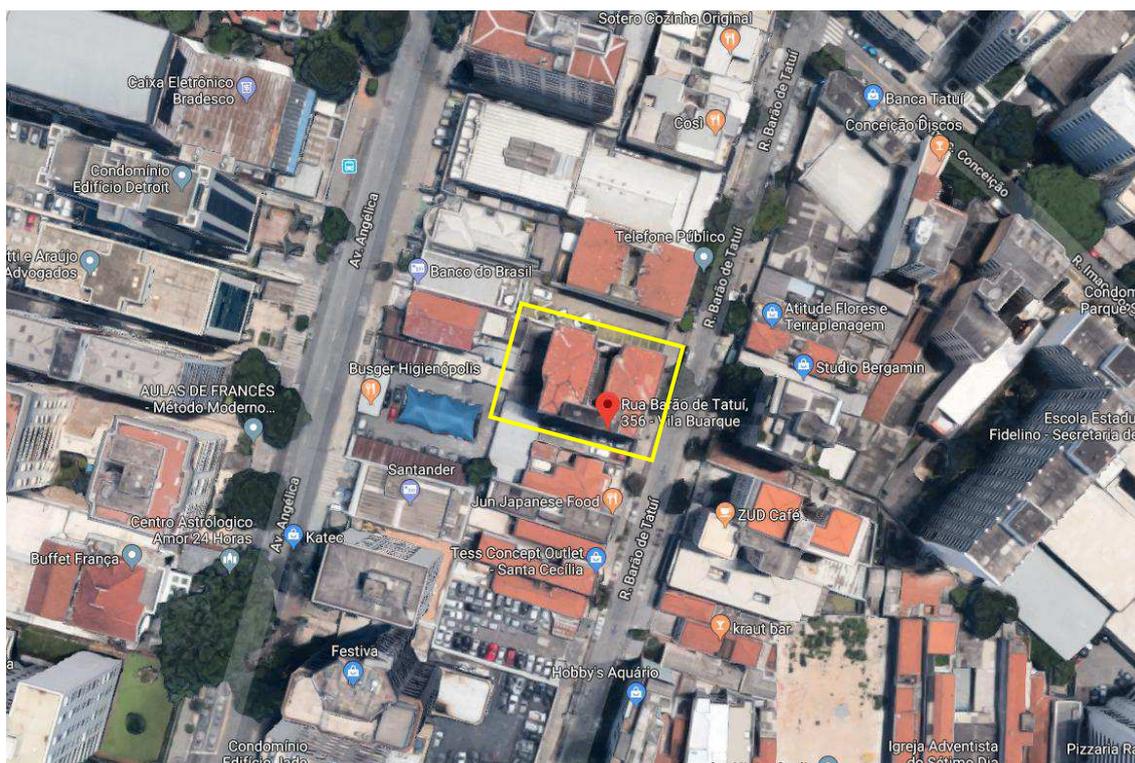
O imóvel localiza-se na região oeste da capital, distando cerca de 3,5 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica alta, sendo composto, majoritariamente, por edifícios residenciais, além de residências térreas e assobradadas, edifícios comerciais e construções para uso comercial e de prestação de serviços nos bairros vizinhos. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Pacaembu, Avenida Angélica, Avenida Higienópolis, Via Elevado Presidente João Goulart (Minhocão), o Parque Buenos Aires, a estação Santa Cecília de Metrô e Hospital Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de São Paulo.

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 FOI DADO A CONHECER		
DECLIVIDADE	NÍVEL	X	
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	

O terreno no qual foi implantado o EDIFÍCIO CASABLANCA apresenta frente de 18,70m para a Rua Barão de Tatuí, encerrando a área total de 590,00 m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de portão metálico na frente, por onde é feito o acesso ao condomínio.



4.2. Benefetorias

O EDIFÍCIO CASABLANCA foi construído há 55 anos e é constituído por bloco único, mais térreo, com 08 apartamentos por andar, totalizando 64 unidades habitacionais.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	08 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	TÉRREA	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	55 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

Os acessos para pedestres e para veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos, juntos à calçada da R. Barão de Tatuí. O controle de acesso se dá na portaria, localizada no hall do térreo.

A edificação está implantada de forma a manter recuo apenas da divisa de fundos do lote. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres e veículos, com piso revestido por cerâmica e concreto. As paredes externas do edifício possuem revestimento de massa com pintura e filetes de pedra, no térreo.

O condomínio possui apenas 06 vagas de estacionamento distribuídas pelo térreo. **O imóvel avaliando – apto. nº 35 do 3º andar – não possui vaga de garagem.**

O condomínio não oferece itens de lazer. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento, cercas concertinas e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na

portaria.

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

O hall social, no pavimento térreo do Cond. Casablanca, apresenta piso revestido por granilite, paredes com pintura sobre massa, teto pintado a látex e esquadrias de ferro com vidro.

De acordo com a vistoria pericial realizada ao imóvel objeto da avaliação – apto. 35, do 3º andar do Ed. Casablanca – foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (02 ambientes)

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

DORMITÓRIO

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

CLOSET / DEPÓSITO

- piso revestido por taco de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;

- teto pintado a látex;
- porta de madeira.

BANHEIRO

- piso revestido por cerâmica;
- paredes revestidas por cerâmica;
- teto pintado a látex;
- porta de madeira e janela de alumínio com vidro.

COZINHA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por cerâmica;
- teto pintado a látex com rodapê em gesso;
- janela de ferro com vidro.

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por cerâmica;
- teto pintado a látex;
- janela de alumínio com vidro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Inscrição Nº 15.239**, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 35**, do 3º andar do **Ed. Casablanca**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 51,805 m²;
Áreas comuns	= 14,767 m²;
Área Total	= 66,572 m²;
Área ideal de terreno	= 12,20238m².

O imóvel se enquadra no padrão construtivo médio, com elevador, de conformidade com o item 1.3.3, 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. Seu estado de conservação enquadra-se na classificação *necessitando de reparos simples (e)*, depreciação 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 45 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,425.

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 Casablanca 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 Casablanca, onde se verifica quantidade

suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo médio, de conformidade com o mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **abril de 2019**, o valor unitário de **R\$ 7.402,37/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

V = S x q, onde:

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio da construção.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 51,805 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.402,37/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 383.479,91$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 385.000,00
(TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)
ABRIL/2019

1. 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: 10

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: 0,5 a 2,00

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 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 2 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**.

2. 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, 29 de abril de 2019.



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 04. Vistas gerais do Edifício Casablanca, situado à Rua Barão de Tatuí, nº 356, Vila Buarque, São Paulo - SP.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04

Fotos 05 a 10. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Casablanca.



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10

Fotos 11 e 14. Vistas gerais da garagem do Edifício Casablanca.



Foto 11



Foto 12

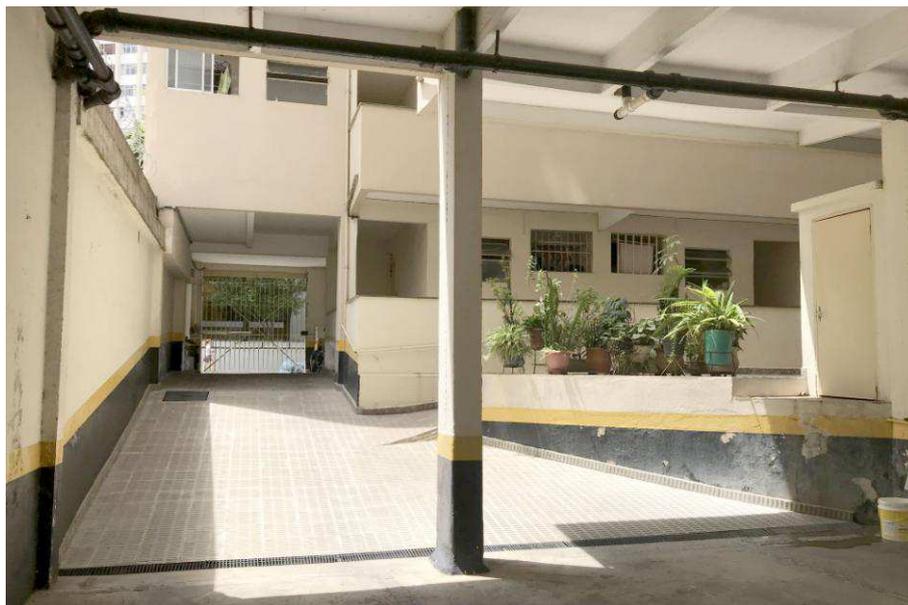


Foto 13



Foto 14

Fotos 15 a 21. Vistas gerais do apartamento nº 35, do 3º andar do Edifício Casablanca, imóvel objeto da avaliação.



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

**Foto 21**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA BARÃO DE TATUÍ, Nº 354, APTO. 35, VILA BUARQUE, 11º SUBDISTRITO DE SANTA CECÍLIA, 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 “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. No presente caso, este fator foi desconsiderado por ser heterogeneizante da amostra.

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:

$$Q = (V_o / A) \times 0,9 \times [1 + 0,2 \times (F_l - 1) + 0,8 \times (F_p - 1 + F_{oc} - 1)], \text{ onde:}$$

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;

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

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = 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 Barão de Tatuí, nº 354, apartamento nº 35, no 3º andar, no Edifício Casablanca, Vila Buarque, 11º Subdistrito de Santa Cecília, São Paulo

- SP.

- Padrão construtivo: médio, Fpa = 1,926R8N.

- Idade aparente: 45 anos.

- Estado de conservação: *necessitando de reparos simples (e)*, depreciação 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

- Adequação ao obsolescência: Foc_a = 0,425.

- Índice Fiscal = 4.252,00, para o exercício fiscal de 2019.

- Área privativa: 51,805m².

- Vagas de garagem: não possui vagas.

ELEMENTO Nº 01

Local: Rua das Palmeiras, 473, Santa Cecília, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 4.813,00.

Área Privativa: 82,00 m².

Situação: apartamento no 5º andar, com 02 dormitórios e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 50 anos;
- Estado de conservação: regular (c);
- Foc₀ = 0,384.

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

Informante: Zimmermann Imóveis - (11) 3868-0255 - Luana.

Origem: local.

Data: abril/2019.

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 7.573,17/m²

Q1 homogeneizado: R\$ 8.220,05/m²



ELEMENTO Nº 02

Local: Rua Barão de Tatuí, 66, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 4.728,00.

Área Privativa: 70,00 m².

Situação: apartamento no 3º andar, com 02 dormitórios e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 40 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- Foc_o = 0,491.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 420.000,00, à vista.

Informante: Centro Vivo Imóveis - (11) 3362-8011 - Edge.

Origem: local.

Data: abril/2019.

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.400,00/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 4.819,31m²



ELEMENTO Nº 03

Local: Rua Barão de Tatuí, 354, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 4.252,00.

Área Privativa: 51,80 m².

Situação: apartamento no 3º andar, com 01 dormitório e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 45 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- Foc_o = 0,425.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 430.000,00, à vista.

Informante: Lello Imóveis - (11) 2090-3055 - Silvia.

Origem: local.

Data: abril/2019.

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 7.471,04/m²

Q3 homogeneizado: R\$ 7.471,04/m²



ELEMENTO Nº 04

Local: Rua Martim Francisco, 472, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 4.202,00.

Área Privativa: 93,00 m².

Situação: apartamento no 6º andar, com 02 dormitórios e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 40 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- Foc₀ = 0,491.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 720.000,00, à vista.

Informante: Antena Imóveis - (11) 3666-5902 - Francisco.

Origem: local.

Data: abril/2019.

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.967,74/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 6.218,46/m²



ELEMENTO Nº 05

Local: Rua Martim Francisco, 420, Santa Cecília, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 4.202,00.

Área Privativa: 76,00 m².

Situação: apartamento no 5º andar, com 02 dormitórios e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 50 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- Foc₀ = 0,355.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 460.000,00, à vista.

Informante: Ivone - (11) 99689-3150.

Origem: local.

Data: abril/2019.

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.447,37/m²

Q5 homogeneizado: R\$ 6.306,67/m²



ELEMENTO Nº 06

Local: Rua Canuto do Val, 157, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 4.245,00.

Área Privativa: 73,00 m².

Situação: apartamento no 6º andar, com 02 dormitórios e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 45 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- Foc₀ = 0,425.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 590.000,00, à vista.

Informante: Antena Imóveis - (11) 3666-5902 - Francisco.

Origem: local.

Data: abril/2019.

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 7.273,97/m²

Q6 homogeneizado: R\$ 7.273,97/m²



ELEMENTO Nº 07

Local: Rua Martim Francisco, 276, Santa Cecília, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 4.132,00.

Área Privativa: 80,00 m².

Situação: apartamento no 5º andar, com 02 dormitórios e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 50 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- Foc₀ = 0,355.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 620.000,00, à vista.

Informante: Vip Imóveis - (11) 3824-0499 - Daniel.

Origem: local.

Data: abril/2019.

Q7 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.975,00/m²

Q7 homogeneizado: R\$ 8.075,28/m²



ELEMENTO Nº 08

Local: Rua Imaculada Conceição, 81, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 4.262,00.

Área Privativa: 75,00 m².

Situação: apartamento no 13º andar, com 02 dormitórios e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 40 anos;
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d);
- Foc₀ = 0,527.

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

Informante: Kasacor Imóveis - (11) 4563-1800 - Joaquina.

Origem: local.

Data: abril/2019.

Q8 original (descontado do fator oferta): R\$ 9.000,00/m²

Q8 homogeneizado: R\$ 7.606,45/m²



ELEMENTO Nº 09

Local: Rua Martim Francisco, 196, Santa Cecília, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 3.965,00.

Área Privativa: 47,00 m².

Situação: apartamento no 3º andar, com 01 dormitório e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 45 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- Foc₀ = 0,425.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 425.000,00, à vista.

Informante: Jaime Imóveis - (11) 3823-3545 - Manoel.

Origem: local.

Data: abril/2019.

Q9 original (descontado do fator oferta): R\$ 8.138,30/m²

Q9 homogeneizado: R\$ 8.138,30/m²



ELEMENTO Nº 10

Local: Rua Martim Francisco, 70, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 4.185,00.

Área Privativa: 97,00 m².

Situação: apartamento no 6º andar, com 02 dormitórios e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 55 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- Foc_o = 0,280.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 595.000,00, à vista.

Informante: Lilian - (11) 99970-2589.

Origem: local.

Data: abril/2019.

Q10 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.520,62/m²

Q10 homogeneizado: R\$ 7.807,73/m²



ELEMENTO Nº 11

Local: Rua Martim Francisco, 58, Vila Buarque, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: 4.185,00.

Área Privativa: 52,00 m².

Situação: apartamento no 4º andar, com 02 dormitórios e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,926;
- Idade aparente: 45 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- Foc₀ = 0,425.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 399.000,00, à vista.

Informante: Antena Imóveis - (11) 3666-5902 – Francisco.

Origem: local.

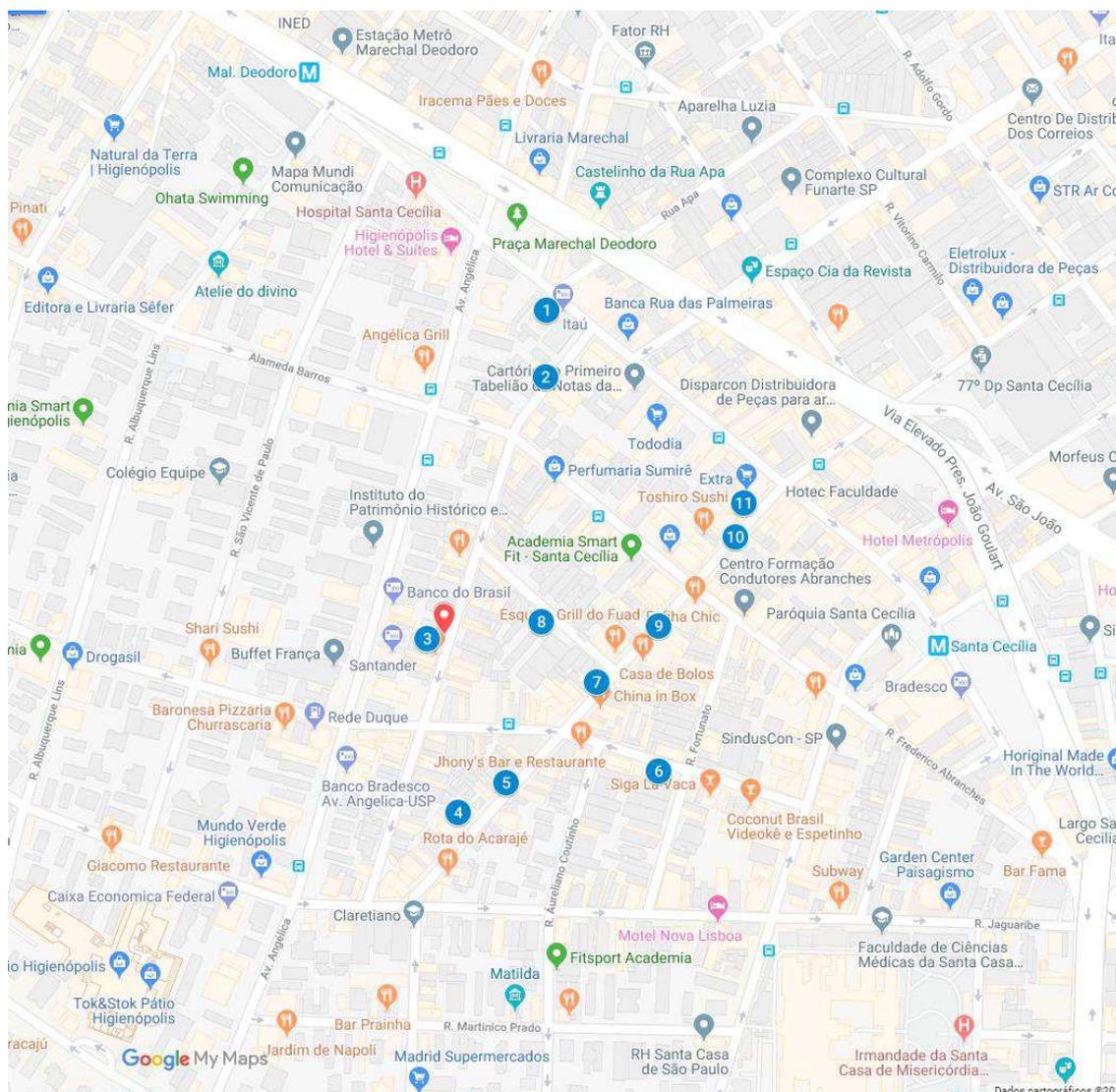
Data: abril/2019.

Q11 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.905,77/m²

Q11 homogeneizado: R\$ 6.905,77/m²



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

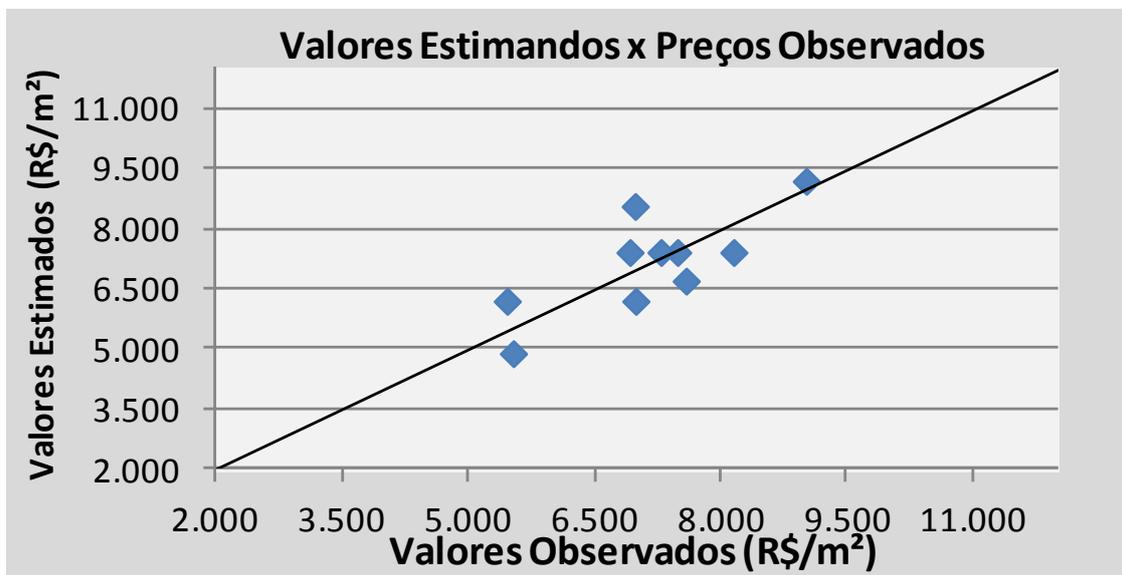


 **imóvel avaliando**

 **imóveis comparativos**

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos																				
Elemento	Valor (R\$)	Fator Oferta	Área privada (m²)	Valor unit. fator oferta - R\$/m²	1				2				3							
					Fator Localização - FI				Fator Padrão - Fp				Fator Obsolescência - Foc							
					Índice Fiscal	Variação 1 (R\$/m²) sobre 20% do valor	Vu1 (R\$/m²)	Coef. Fp	Variação 2 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu2 (R\$/m²)	Coef. Foc	Variação 3 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu3 (R\$/m²)	Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)				
Avaliando			51,81		4.252,00			1,926			0,425									
1	690.000,00	0,9	82,00	7.573,17	4.813,00	0,88	-176,54	7.396,63	1,926	1,00	0,00	7.573,17	0,384	1,11	646,88	8.220,05	1,085	8.220,05	1	8.220,05
2	420.000,00	0,9	70,00	5.400,00	4.728,00	0,90	-108,73	5.291,27	1,926	1,00	0,00	5.400,00	0,491	0,87	-580,69	4.819,31	0,892	4.819,31	0	-
3	430.000,00	0,9	51,80	7.471,04	4.252,00	1,00	0,00	7.471,04	1,926	1,00	0,00	7.471,04	0,425	1,00	0,00	7.471,04	1,000	7.471,04	1	7.471,04
4	720.000,00	0,9	93,00	6.967,74	4.202,00	1,01	16,58	6.984,32	1,926	1,00	0,00	6.967,74	0,491	0,87	-749,28	6.218,46	0,892	6.218,46	1	6.218,46
5	460.000,00	0,9	76,00	5.447,37	4.202,00	1,01	12,96	5.460,33	1,926	1,00	0,00	5.447,37	0,355	1,20	859,30	6.306,67	1,158	6.306,67	1	6.306,67
6	590.000,00	0,9	73,00	7.273,97	4.245,00	1,00	2,40	7.276,37	1,926	1,00	0,00	7.273,97	0,425	1,00	0,00	7.273,97	1,000	7.273,97	1	7.273,97
7	620.000,00	0,9	80,00	6.975,00	4.132,00	1,03	40,51	7.015,51	1,926	1,00	0,00	6.975,00	0,355	1,20	1.100,28	8.075,28	1,158	8.075,28	1	8.075,28
8	750.000,00	0,9	75,00	9.000,00	4.262,00	1,00	-4,22	8.995,78	1,926	1,00	0,00	9.000,00	0,527	0,81	-1.393,55	7.606,45	0,845	7.606,45	1	7.606,45
9	425.000,00	0,9	47,00	8.138,30	3.965,00	1,07	117,82	8.256,11	1,926	1,00	0,00	8.138,30	0,425	1,00	0,00	8.138,30	1,000	8.138,30	1	8.138,30
10	595.000,00	0,9	97,00	5.520,62	4.185,00	1,02	17,68	5.538,30	1,926	1,00	0,00	5.520,62	0,280	1,52	2.287,11	7.807,73	1,414	7.807,73	1	7.807,73
11	399.000,00	0,9	52,00	6.905,77	4.185,00	1,02	22,11	6.927,88	1,926	1,00	0,00	6.905,77	0,425	1,00	0,00	6.905,77	1,000	6.905,77	1	6.905,77
Média				6.970,27				6.964,87				6.970,27				7.167,55		7.167,55		
Desvio Padrão				1.143,73				1.159,12				1.143,73				1.039,45		1.039,45		
CV				16,4%				16,6%				16,4%				14,5%		14,5%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 5.017,28
lim. superior: +30% =	R\$ 9.317,81
Média Saneada =	R\$ 7.402,37
lim. inferior: -30% =	R\$ 5.181,66
lim. superior: +30% =	R\$ 9.623,08
Desvio Padrão: s =	725,64
n =	10
Intervalo de Confiança: e=	317,36
Lim Min =	R\$ 7.085,01
Lim. Max =	R\$ 7.719,73
Coef. de Variação =	10%
Coef. Student: t =	1,383



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 8.220,05/m ²	Elemento Nº 07 = R\$ 8.075,28/m ²
Elemento Nº 02 = R\$ 4.819,31/m ²	Elemento Nº 08 = R\$ 7.606,45/m ²
Elemento Nº 03 = R\$ 7.471,04/m ²	Elemento Nº 09 = R\$ 8.138,30/m ²
Elemento Nº 04 = R\$ 6.218,46/m ²	Elemento Nº 10 = R\$ 7.807,73/m ²
Elemento Nº 05 = R\$ 6.306,67/m ²	Elemento Nº 11 = R\$ 6.905,77/m ²
Elemento Nº 06 = R\$ 7.273,97/m ²	

Média = R\$ 7.167,55/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 9.623,08/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 5.181,66/m²

Por discrepar dos limites acima, o elemento Nº 2 deve ser excluído da amostra, resultando na **média saneada de R\$ 7.402,37/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 725,64/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 725,64/\text{m}^2 / \text{R\$ } 7.402,37/\text{m}^2 = 10\%$$

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

$$T[(n-1): p/2] = t(9), (10\%) = 1,383$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,383 \times \text{R\$ } 725,64/\text{m}^2) / 10^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 317,36/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 7.402,37/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 317,36/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **abril/2019** e pagamento à vista, será de **R\$ 7.402,37/m²**.