

fls. 084
848
/

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

Ref.: PROCESSO Nº 0555228-94.2000.8.26.0100

CONTROLE: 2000/001165

AÇÃO: PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA

REQUERIDO: MARIA AUGUSTA AREND DE MESQUITA E OUTROS

150-1017.2 28/06/2018 14:19 00000126

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 SUMÁRIO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA, em face de MARIA AUGUSTA AREND MESQUITA, 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. Situação

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 do imóvel: ***apartamento nº 112, localizado no 1º andar, com 01 vaga, no Edifício Independência, situado na Avenida Dom Pedro I, nº 219, Cambuci, 12º Subdistrito – Cambuci, São Paulo-SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 320.000,00, para o mês de AGOSTO de 2018

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 833, 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. 795/797), objeto da presente ação, a saber:

Apartamento nº 112, localizado no 1º andar, com 01 vaga de garagem, no Edifício Independência, situado na Avenida Dom Pedro I, nº 219, Cambuci, 12º Subdistrito – Cambuci, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	Avenida Dom Pedro I, nº 219
Número da matrícula:	nº 11.653 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Almirante Pestana, Rua Ibiruba e Avenida do Estado
Bairro:	Cambuci, 12º Subdistrito – Cambuci
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: 035.

Quadra: 099.

Índice Fiscal: R\$ 2.132,00, para o exercício fiscal de 2018.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista – ZM, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

fls. 938
862
p**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 4,5 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 construções residenciais térreas e assobradadas, além de edifícios residenciais, geralmente de padrão médio, mesclados a construções para uso comercial e de prestação de serviços e galpões de uso industrial. Destacam-se, nas proximidades, a Av. do Estado, Av. Teresa Cristina, a Rua da Independência, Av. Lins de Vasconcelos, Rua da Mooca, Av. Alcântara Machado, o HMASP - Hospital Militar de Área de São Paulo, o Parque da Aclimação, Parque Independência e as estações Ipiranga do Metro e Empório Begoti da CPTM.

16

853
P

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 CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA foi implantado em terreno urbano, situado em meio de quadra, com topografia em nível e formato de polígono irregular. Tem solo de constituição não identificada, mas com condições adequadas para a edificação.

Apresenta frentes de 38,55m para a Avenida Dom Pedro I, encerrando a área total de 3.127,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria, nas divisas com os lotes vizinhos, e muro com gradil metálico na divisa com o passeio público.

26

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº TORRES	02 TORRES	
Nº PAVIMENTOS	15 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	43 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA tem 43 anos e é constituído por 02 blocos (unidos fisicamente), com 15 andares cada, mais térreo, com 06 apartamentos por andar, totalizando 180 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e para veículos são independentes e ocorrem através de portões em gradil metálico, posicionados na frente para a Avenida Dom Pedro I. O controle de acesso se dá na guarita / portaria posicionada entre os acessos.

As duas torres (unidas fisicamente) estão implantadas de forma que mantém recuos de todos os limites do terreno. No ambiente externo do

855
p

térreo estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres, com piso revestido por pedra mineira, concretado e canteiros ajardinados. As paredes externas dos edifícios possuem revestimento por massa e pintura.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas pelo térreo e subsolo, sendo **01 vaga para cada apartamento**, inclusive para o imóvel avaliando.

O condomínio conta com itens de lazer como *playground*, salão de festas e quadra poliesportiva. 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 de cada torre são atendidas por 02 elevadores, que suportam 450kg cada um.

O hall, no pavimento térreo do Ed. Independência, apresenta piso revestido por mármore, paredes pintadas a látex sobre massa corrida ou com painéis de madeira, teto com forro de madeira ou gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, o imóvel avaliando apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (02 ambientes)

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

ef

- teto com pintura;
- janela de ferro e vidro e porta de acesso de madeira.

02 DORMITÓRIOS

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

BANHEIRO

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

COZINHA / ÁREA DE SERVIÇO

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

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 11.653**, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel objeto da avaliação apresenta as seguintes áreas:

Apto. 112, 1º andar**Área privativa = 53,13 m²;****Áreas comuns = 29,94 m²;****Área Total = 83,07 m²;****Fração ideal de terreno = 0,55385%.**

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 35 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,553.

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 CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA 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 INDEPENDÊNCIA, 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 III do presente Laudo e forneceram, para agosto de 2018, o valor unitário de R\$ 5.999,85/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:

$$V = 53,13 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.999,85/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 318.772,03$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 320.000,00
(TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)
AGOSTO/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**

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 06

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;

K

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**.

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

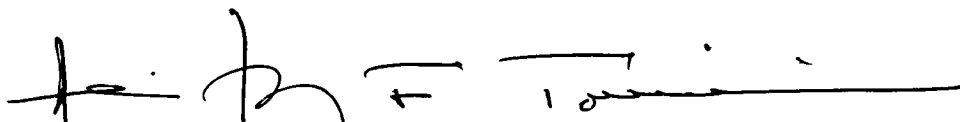
CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 15 (quinze) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I com a localização do imóvel; Anexo II com fotos do edifício e do interior do apartamento; e Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 24 de agosto de 2018.

**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.

HEITOR FERREIRA TONISSI

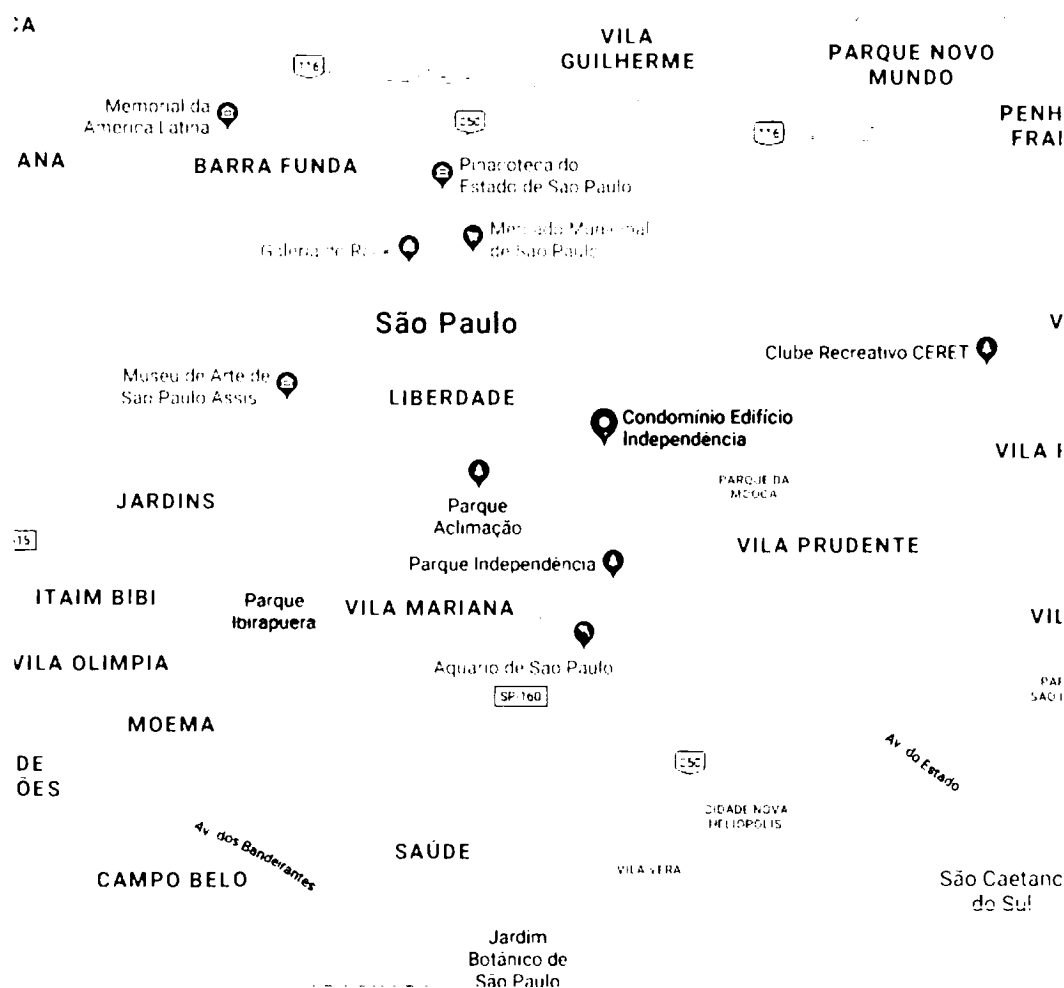
ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ANEXO I – LOCALIZAÇÃO

**Avenida Dom Pedro I, nº 219, Cambuci, no 12º Subdistrito –
Cambuci, São Paulo-SP.**



Avenida Dom Pedro I, nº 219, Cambuci, no 12º Subdistrito –
Cambuci, São Paulo-SP.



ANEXO II – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 04. Vistas gerais do Condomínio Edifício Independência, situado à Avenida Dom Pedro I, nº 219, Cambuci, 12º Subdistrito do Cambuci, São Paulo-SP.



Foto 01

866
p



Foto 02



Foto 03

[Handwritten signature]

**Foto 04**

Fotos 05 a 13. Vistas gerais das áreas comuns do Condomínio Edifício Independência.

**Foto 05**

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

868
p



Foto 06



Foto 07

[Handwritten signature]

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

870
P



Foto 10



Foto 11

df

**Foto 12****Foto 13**

872
P

Fotos 14 a 17. Vistas gerais da garagem do Condomínio Edifício Independência.



Foto 14



Foto 15

H

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

874
p

Fotos 18 a 26. Vistas gerais do apto. 112, do 1º andar do Condomínio Edifício Independência, imóvel objeto da avaliação.



Foto 18

b

875
P



Foto 19



Foto 20

[Handwritten signature]

876
p



Foto 21



Foto 22

[Handwritten signature]

878
7



Foto 23



Foto 24

[Handwritten signature]

879
p



Foto 25

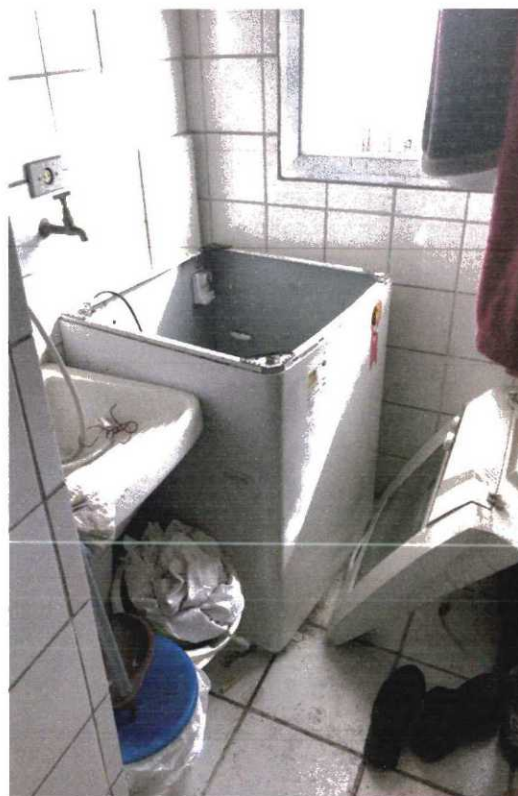


Foto 26

X

880
P

ANEXO III

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – AVENIDA DOM PEDRO I, Nº 219, APTO. 112, CAMBUCI, 12º SUBDISTRITO DO CAMBUCI, 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.

X

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:

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

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\$);

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

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

882
19

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: Avenida Dom Pedro I, nº 219, apartamento nº 112, no 1º andar do Edifício Independência, Cambuci, 12º Subdistrito do Cambuci, São Paulo-SP.

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

- Idade aparente: 35 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 = 0,553.

- Índice Fiscal = 2.132,00, para o exercício fiscal de 2018.

- Área privativa: 53,13m².

- Vagas de garagem: 01 vaga.

10

Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Edifício Independência, 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 02 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio Edifício Independência.

Área Privativa: 55,00m².

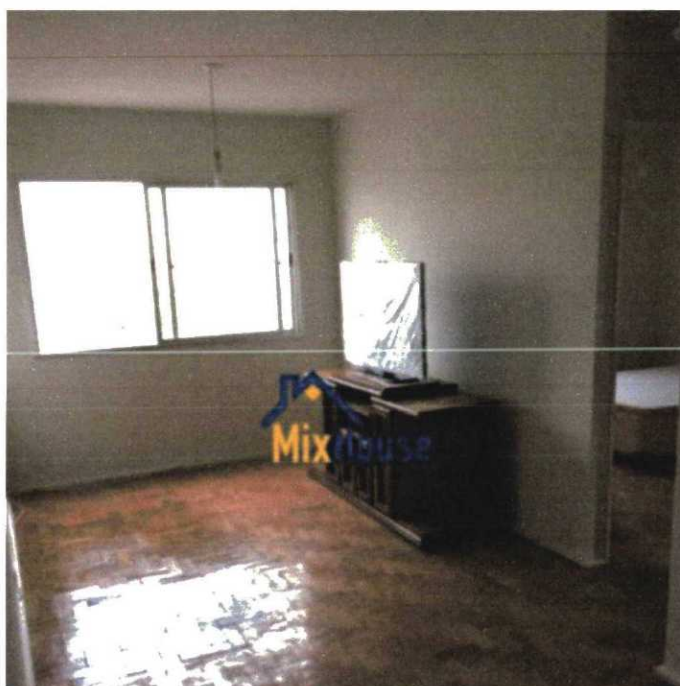
Valor Ofertado para Venda: R\$ 315.000,00, à vista.

Informante: MIX HOUSE - (11) 4861-1796.

Origem: local.

Data: agosto/2018.

q1 homogeneizado: R\$ 5.154,55/m²



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

ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem,
Condomínio Edifício Independência.

Área Privativa: 55,00m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 390.000,00, à vista.

Informante: Prime Brokers – Vera - (11) 5599-3131.

Origem: local.

Data: agosto/2018.

q2 homogeneizado: R\$ 6.381,82/m²



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

ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento no 11º andar com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio Edifício Independência.

Área Privativa: 53,00m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 320.000,00, à vista.

Informante: EZI'S Imoveis – Edineia - (11) 2914-1179.

Origem: local.

Data: agosto/2018.

q3 homogeneizado: R\$ 5.433,96/m²



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

ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento no 8º andar com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio Edifício Independência.

Área Privativa: 53,00m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 330.000,00, à vista.

Informante: Geraldo Alves – Geraldo - (11) 5583-0021.

Origem: local.

Data: agosto/2018.

q4 homogeneizado: R\$ 5.603,77/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento no 9º andar com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio Edifício Independência.

Área Privativa: 60,00m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 415.000,00, à vista.

Informante: Marcelo Kavaleski Imóveis – Marcelo - (11) 2373-1546.

Origem: local.

Data: agosto/2018.

q5 homogeneizado: R\$ 6.225,00/m²



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

ELEMENTO Nº 06

Situação: apartamento no 13º andar com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem, Condomínio Edifício Independência.

Área Privativa: 53,00m².

Valor Ofertado para Venda: R\$ 424.000,00, à vista.

Informante: EZI'S Imoveis – Edineia - (11) 2914-1179.

Origem: local.

Data: agosto/2018.

q6 homogeneizado: R\$ 7.200,00/m²



Avaliando	53,13					
1	315.000,00	55,00	0,9	5.154,55	1	5.154,55
2	390.000,00	55,00	0,9	6.381,82	1	6.381,82
3	320.000,00	53,00	0,9	5.433,96	1	5.433,96
4	330.000,00	53,00	0,9	5.603,77	1	5.603,77
5	415.000,00	60,00	0,9	6.225,00	1	6.225,00
6	424.000,00	53,00	0,9	7.200,00	1	7.200,00
Média				5.999,85		
Desvio padrão				752,14		
CV				12,5%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 4.199,89
lim. superior: +30% =	R\$ 7.799,80
Média Saneada =	R\$ 5.999,85
lim. inferior: -30% =	R\$ 4.199,89
lim. superior: +30% =	R\$ 7.799,80
Desvio Padrão: s =	752,14
n =	6
Intervalo de Confiança: e=	453,19
Lim Min =	R\$ 5.546,66
Lim. Max =	R\$ 6.453,04
Coef. de Variação =	12,5%
Coef. Student: t =	1,476

890
P

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 5.154,55/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 6.381,82/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 5.433,96/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 5.603,77/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 6.225,00/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 7.200,00/m²

Média = R\$ 5.999,85/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 7.799,80/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 4.199,89/m²

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 5.999,85/m²**.

df

891
/

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.

Desvio Padrão: $s = R\$ 752,14/m^2$

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

$cv = R\$ 752,14/m^2 / R\$ 5.999,85/m^2 = 12,5\%$

Coeficiente da Distribuição de Student: t

$T[(n-1): p/2] = t(5), (10\%) = 1,476$

Intervalo de Confiança: (I.C.)

$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times R\$ 752,14/m^2) / 6^{0,5}$

$e = R\$ 453,19/m^2$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

I.C. = Média saneada +/- e

I.C. = $R\$ 5.999,85/m^2 \pm R\$ 453,19/m^2$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de agosto/2018 e pagamento à vista, será de R\$ 5.999,85/m².

/