

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL
CENTRAL DO FÓRUM JOÃO MENDES JR. – SÃO PAULO/SP**

REF.: PROCESSO Nº 0204392-73.2012.8.26.0100

CONTROLE: 2012/002216

AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA CLARA

**REQUERIDO: JURACI DE ANDRADE CAMPOS E ENI BRAGA DE SIQUEIRA
CAMPOS**

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 CÍVEL - DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA CLARA, em face de JURACI DE ANDRADE CAMPOS, 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**
 - 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 para venda do imóvel: **apartamento nº 31, no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Dona Clara, situado na Rua Cantareira, nº 568, Luz, no 5º Subdistrito - Santa Efigênia, São Paulo - SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 445.000,00, para o mês de JULHO de 2024.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 288, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado, objeto da presente ação, a saber:

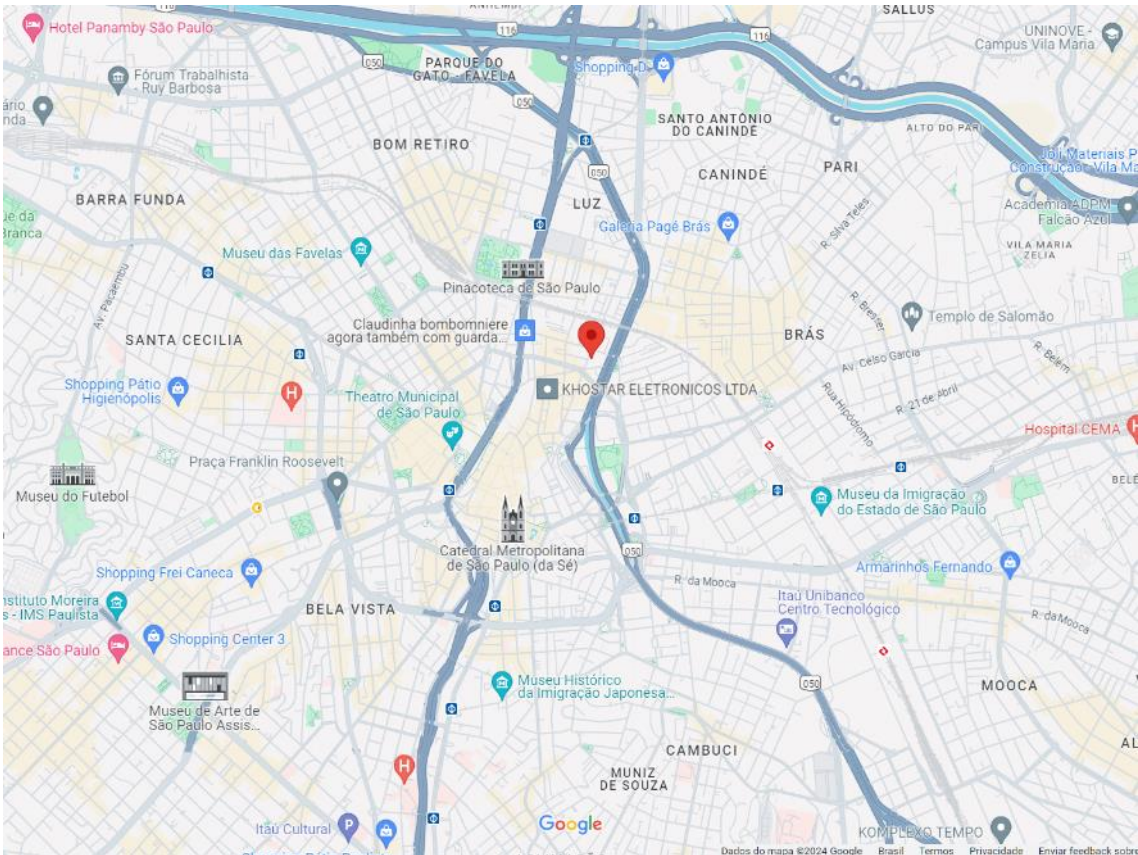
Apartamento nº 31, no 3º andar do Edifício Dona Clara, situado à Rua Cantareira, nº 568, Luz, Distrito - Santa Ifigênia, São Paulo - SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Cantareira, nº 568
Número da matrícula:	Nº 84.748 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	002.027.0142-5
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Paula Sousa, Avenida do Estado e Rua Carlos de Sousa Nazaré
Bairro:	Luz, Distrito de Santa Ifigênia
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: 002.

Quadra: 027.

Índice Fiscal: R\$ 6.154,00, para o exercício fiscal de 2024.

3.3. Zoneamento

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

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região central da capital, distando cerca de 1,5 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica alta, sendo composto, majoritariamente, por construções para uso comercial e de prestação de serviços, além de edifícios residenciais e comerciais, geralmente de padrão simples e residências térreas e assobradadas. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida do Estado, Av. Senador Queirós, Av. Prestes Maia, Rua Vinte e Cinco de Março, Rua do Gasômetro, a Pinacoteca de São Paulo, o Museu Catavento, a Estação Luz do metrô e o Terminal de ônibus Parque Dom Pedro II.

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 Dona Clara apresenta frente de 11,00m para a Rua Cantareira, encerrando a área total de 550,00 m². Encontrase guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de portão metálico na divisa com o passeio público, por onde é feito o acesso ao condomínio.

4.2. Benfeitorias

O Edifício Dona Clara foi construído há cerca de 71 anos e está em área envoltória, zonas de proteção adjacentes aos bens tombados, sujeita a restrições de ocupação e intervenção, segundo o Decreto Estadual nº 13.426, de março 1979.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	01 BLOCO	
Nº PAVIMENTOS	05 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	NÃO POSSUI	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
IDADE REAL	71 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SIMPLES	

O condomínio é constituído por bloco único com 05 andares, sendo 04 andares de apartamentos, com 04 apartamentos por andar, totalizando 16 unidades habitacionais, o edifício também dispõe de salão comercial, no andar térreo, com acesso independente diretamente a partir da rua.

O acesso para pedestres ocorre através de portão metálico, junto à calçada da Rua Cantareira. O controle de acesso se dá na portaria eletrônica posicionada junto ao acesso.

A edificação está implantada de forma que não mantém recuo dos limites do terreno. As paredes externas do edifício possuem revestimento de massa com pintura e peças cerâmicas no nível térreo.

O condomínio não possui estacionamento. **O imóvel avaliando – apto. nº 31 do 3º andar – não possui vaga de garagem.**

O condomínio não conta com itens de lazer. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento e portaria eletrônica/interfone de comunicação com os apartamentos.

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

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Dona Clara, apresenta piso revestido por cerâmica, paredes e teto com pintura sobre massa.

De acordo com a vistoria pericial realizada ao apto. 31 do 3º andar do Ed. Dona Clara, imóvel objeto da avaliação, foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA

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

DORMITÓRIO

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

BANHEIRO

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

COZINHA

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

ÁREA DE SERVIÇO

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

DORMITÓRIO DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura, sobre massa;
- porta de madeira e 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 **Matrícula Nº 84.748**, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 31**, no 3º andar ou 4º pavimento, do **Edifício Dona Clara**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 97,32 m²;
Área comum	= 17,78 m²;
Área total de construção	= 115,10 m²;
Fração ideal de terreno	= 3,93%.

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: simples, com elevador, coef. médio, $P_c = 3,958$
- Idade estimada: 55 anos
- Estado de conservação: necessitando de reparos importantes (g), depreciação 52,60% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsolescência: $F_{oc} = 0,2461$

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do Imóvel em questão foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no EDIFÍCIO DONA CLARA 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 DONA CLARA, 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 simples, 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 **julho de 2024**, o valor unitário de **R\$ 4.567,88/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times q$, onde:

V = valor do imóvel;

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 97,32 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.567,88/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 444.545,75$$

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

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL = R\$ 445.000,00
(QUATROCENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)
JULHO/2024

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: 07

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 2,0

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**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 16 (dezesseis) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 31 de julho de 2024.

**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

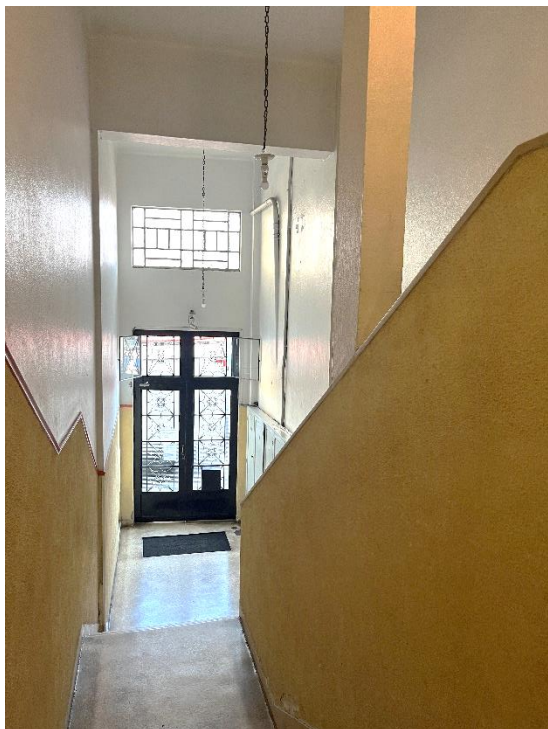
Fotos 01 a 03. Vistas gerais do Edifício Dona Clara, situado à Rua Cantareira, nº 568, Luz, no 5º Subdistrito – Santa Ifigênia, São Paulo - SP.

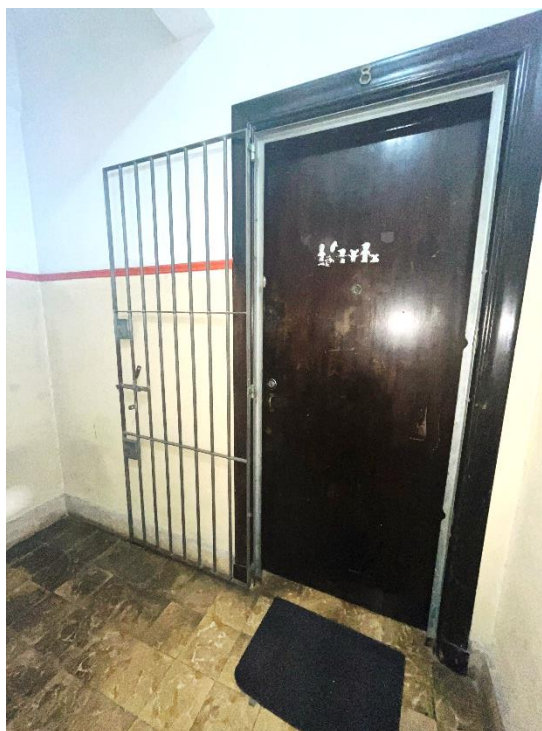


Foto 01

**Foto 02****Foto 03**

Fotos 04 a 08. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Dona Clara.

**Foto 04****Foto 05**

**Foto 06****Foto 07****Foto 08**

Fotos 09 a 15. Vistas gerais do apartamento nº 31, no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Dona Clara, imóvel objeto da avaliação.



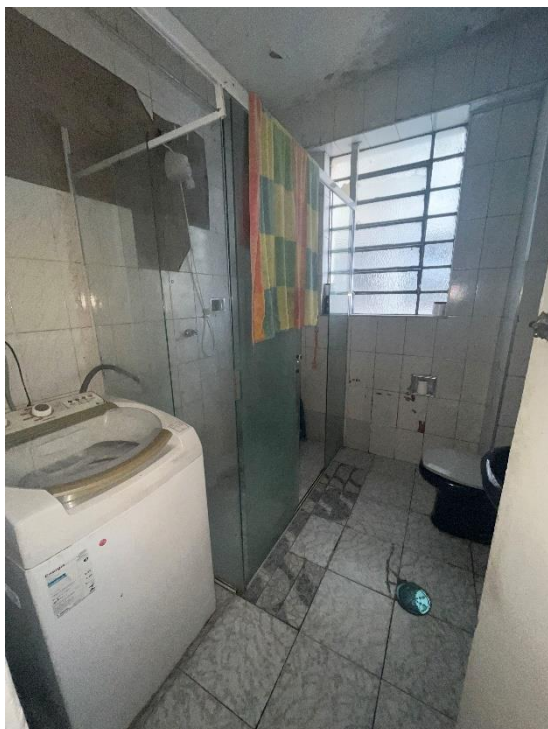
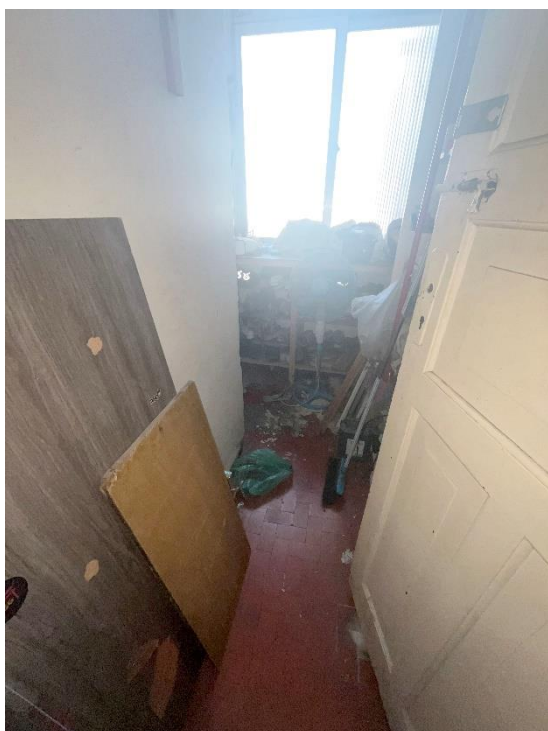
Foto 09



Foto 10



Foto 11

**Foto 12****Foto 13****Foto 14****Foto 15**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA CANTAREIRA, nº 568, APTO. Nº 31, LUZ, DISTRITO – SANTA EFIGÊNIA, 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 “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. 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.

1.7. Influência do terreno e da benfeitoria – conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, os fatores aplicáveis às benfeitorias *“devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria,”* assim como os fatores referentes ao terreno *“devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno”*. Assim, os percentuais dos valores correspondentes às benfeitorias e aos terrenos foram estimados com a utilização dos valores atribuídos pela municipalidade aos imóveis contantes deste trabalho.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

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

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

Q = valor unitário de m² do apartamento pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

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

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

C% = percentual correspondente à construção no valor do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

T% = percentual correspondente ao terreno no valor 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 Cantareira, nº 568, apartamento nº 31, no 3º andar do Edifício Dona Clara, Luz, no Distrito – Santa Efigênia, São Paulo – SP
- Índice Fiscal = 6.154,00, para o exercício fiscal de 2024
- Padrão construtivo: apartamento simples, coef. médio, com elevador, Pc = 3,958
- Estado de conservação: necessitando de reparos importantes (g), depreciação 52,60% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck
- Idade estimada: 55 anos
- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,2461
- Área privativa: 97,32 m²
- Vagas de garagem: não possui

ELEMENTO Nº 01

Localização: Rua da Cantareira, 672, Luz, São Paulo - SP

Índice Fiscal: 6.080,00

Situação: Apartamento com 02 dormitórios e sem vaga de garagem no Edifício Pimentel

Área Privativa: 79,00 m²

Padrão construtivo: apartamento simples, com elevador, Pc = 3,958

Idade aparente: 57 anos

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

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,2542

Valor Ofertado para Venda: R\$ 500.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Digital QuintoAndar (11) 4020-1955

Origem: local.

Data: julho/2024

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.696,20/m²

Q1 homogêneo: R\$ 5.628,64/m²



ELEMENTO Nº 02

Localização: Rua Cantareira, 700, Luz, São Paulo - SP

Índice Fiscal: 6.080,00

Situação: Apartamento com 03 dormitórios e sem vaga de garagem

Área Privativa: 130,00 m²

Padrão construtivo: apartamento econômico, Pc = 2,748

Idade aparente: 60 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos importantes (g)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,2000

Valor Ofertado para Venda: R\$ 470.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Paulo Roberto Leardi (11) 2385-6966

Origem: local.

Data: julho/2024

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.253,85/m²

Q2 homogêneo: R\$ 4.061,93/m²



ELEMENTO Nº 03

Localização: Rua Cantareira, 1119, Luz, São Paulo - SP

Índice Fiscal: 1.410,00

Situação: Apartamento com 02 dormitórios e sem vagas de garagem

Área Privativa: 65,00 m²

Padrão construtivo: apartamento econômico, Pc = 2,748

Idade aparente: 54 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,3547

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

Informante: Conquistare Negócios Imobiliários – Patrícia (11) 96923-0780

Origem: local.

Data: julho/2024

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.430,77/m²

Q3 homogêneo: R\$ 4.650,76/m²



ELEMENTO Nº 04

Localização: Rua Paula Sousa, 105, Luz, São Paulo - SP

Índice Fiscal: 8.989,00

Situação: Apartamento com 01 dormitório e sem vaga de garagem no Edifício Margarida

Área Privativa: 69,00 m²

Padrão construtivo: apartamento simples, com elevador, Pc = 3,958

Idade aparente: 54 anos

Estado de conservação: necessitando reparos simples (e)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,2950

Valor Ofertado para Venda: R\$ 350.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Bella Casa – Eloísa (11) 2081-1461

Origem: local.

Data: julho/2024

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.565,22/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 4.284,91/m²



ELEMENTO Nº 05

Localização: Avenida Senador Queirós, 579, Luz, São Paulo - SP

Índice Fiscal: 9.705,00

Situação: Apartamento com 02 dormitórios e sem vaga de garagem no Edifício Yazigi

Área Privativa: 80,00 m²

Padrão construtivo: apartamento simples, com elevador, Pc = 3,958

Idade aparente: 55 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes (f)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,2649

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

Informante: Imobiliária Marcos Pimenta Imóveis – Leonardo (11) 99655-9346

Origem: local.

Data: julho/2024

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.725,00/m²

Q5 homogêneo: R\$ 4.600,46/m²



ELEMENTO Nº 06

Localização: Rua São Caetano, 163, Luz, São Paulo - SP

Índice Fiscal: 3.637,00

Situação: Apartamento com 02 dormitórios e sem vagas de garagem no Edifício Alice

Área Privativa: 70,00 m²

Padrão construtivo: apartamento econômico, Pc = 2,748

Idade aparente: 55 anos

Estado de conservação: necessitando reparos simples (e)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,2796

Valor Ofertado para Venda: R\$ 300.000,00, à vista

Informante: Conquistare Negócios Imobiliários – Patrícia (11) 96923-0780

Origem: local.

Data: julho/2024

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.857,14/m²

Q6 homogeneizado: R\$ 4.314,67/m²



ELEMENTO Nº 07

Localização: Rua São Caetano, 629, Luz, São Paulo - SP

Índice Fiscal: 2.726,00

Situação: Apartamento com 02 dormitórios e sem vagas de garagem no Residencial São Caetano

Área Privativa: 60,00 m²

Padrão construtivo: apartamento simples, sem elevador, Pc = 3,533

Idade aparente: 08 anos

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

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,8797

Valor Ofertado para Venda: R\$ 380.000,00, à vista

Informante: Imobiliária B12 Imóveis – Josenilton (11) 99000-3039

Origem: local.

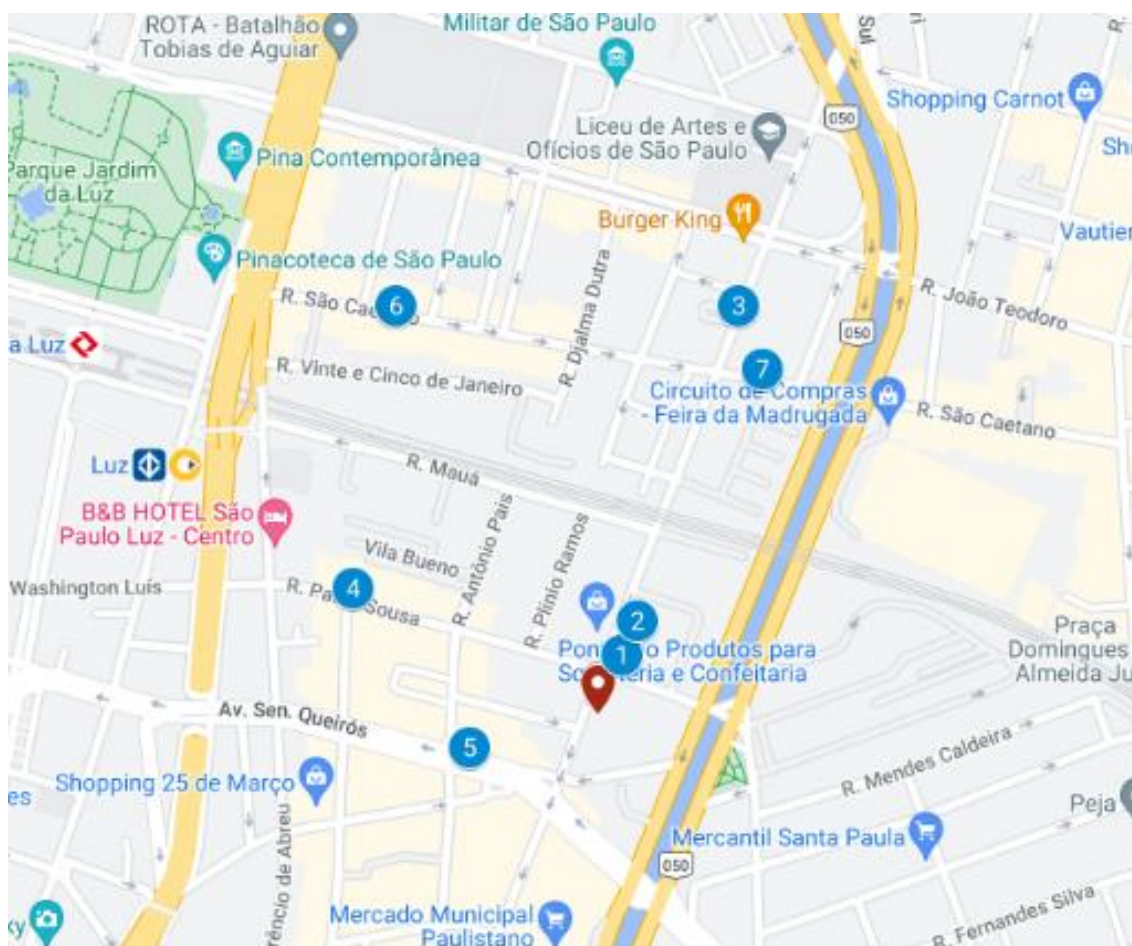
Data: julho/2024

Q7 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.700,00/m²

Q7 homogêneo: R\$ 4.433,76/m²



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



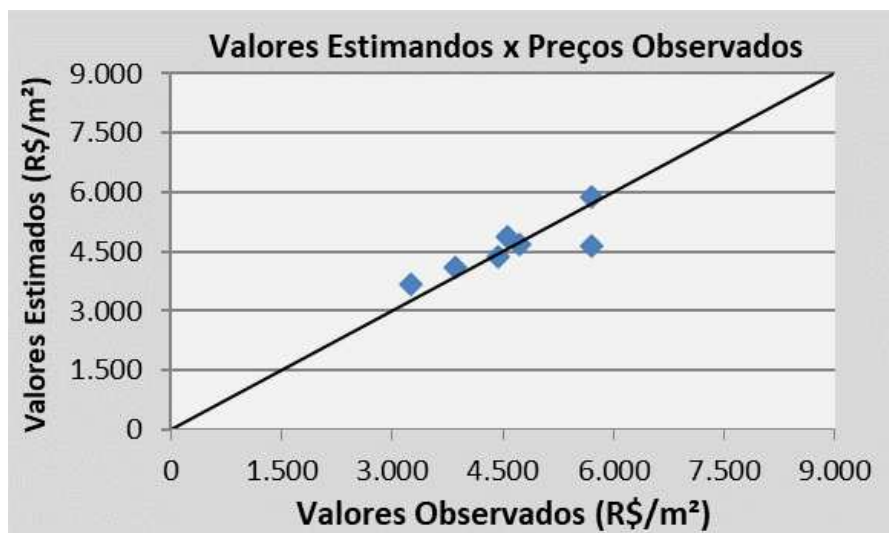
imóvel avaliando



imóveis comparativos

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos																				
Elemento	Dados dos Imóveis				Valor unit. deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fatores aplicáveis às benfeitorias				Fatores aplicáveis ao terreno				Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)				
	Valor (R\$)	Índice Fiscal	Índice do padrão construtivo	Foc		Área privativa ou equivalente (m²)	Fator Oferta	Fator Padrão - Fp		Fator Obsol. e Conserv. - Foc		Fator Localização - Fl								
								Fp	Variação 1 (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Foc	Variação 2 (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)				Fl	Variação 3 (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)	
Avaliando	6.154,00	3,958	0,2461	97,32			37%			37%		63%								
1	500.000,00	6.080,00	3,958	0,2542	79,00	0,9	5.696,20	1,00	0,00	5.696,20	0,97	-67,56	5.628,64	1,01	43,66	5.739,86	0,988	5.628,64	1	5.628,64
2	470.000,00	6.080,00	2,748	0,2000	130,00	0,9	3.253,85	1,44	530,48	3.784,33	1,23	277,60	3.531,44	1,01	24,94	3.278,79	1,248	4.061,93	1	4.061,93
3	320.000,00	1.410,00	2,748	0,3547	65,00	0,9	4.430,77	1,44	722,36	5.153,13	0,69	-502,37	3.928,40	4,36	9.387,87	13.818,64	1,050	4.650,76	1	4.650,76
4	350.000,00	8.989,00	3,958	0,2950	69,00	0,9	4.565,22	1,00	0,00	4.565,22	0,83	-280,31	4.284,91	0,68	-906,70	3.658,51	0,939	4.284,91	1	4.284,91
5	420.000,00	9.705,00	3,958	0,2649	80,00	0,9	4.725,00	1,00	0,00	4.725,00	0,93	-124,54	4.600,46	0,63	-1.088,73	3.636,27	0,974	4.600,46	1	4.600,46
6	300.000,00	3.637,00	2,748	0,2796	70,00	0,9	3.857,14	1,44	628,84	4.485,98	0,88	-171,31	3.685,83	1,69	1.681,00	5.538,14	1,119	4.314,67	1	4.314,67
7	380.000,00	2.726,00	3,533	0,8797	60,00	0,9	5.700,00	1,12	253,88	5.953,88	0,28	-1.520,12	4.179,88	2,26	4.513,90	10.213,90	0,778	4.433,76	1	4.433,76
Média					4.604,03			4.909,11		4.262,80						6.554,87		4.567,88		
Desvio Padrão					896,38			749,10		703,15						3.989,33		508,48		
CV					19,5%			15,3%		16,5%						60,9%		11,1%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 3.197,51
lim. superior: +30% =	R\$ 5.938,24
Média Saneada = R\$	4.567,88
lim. inferior: -30% =	R\$ 3.197,51
lim. superior: +30% =	R\$ 5.938,24
Desvio Padrão: s =	508,48
n =	7
Intervalo de Confiança: e=	276,70
Lim Min =	R\$ 4.291,17
Lim. Max =	R\$ 4.844,58
Coef. de Variação =	11,13%
Coef. Student: t =	1,440
Amplitude (e) =	12%



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 5.628,64/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 4.061,93/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 4.650,76/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 4.284,91/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 4.600,46/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 4.314,67/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 4.433,76/m²

Média = R\$ 4.567,88/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 5.938,24 /m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 3.197,51 /m²

Por não haver elementos que ultrapassem os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 4.567,88/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 508,48 / \text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 508,48 / \text{m}^2 / \text{R\$ } 4.567,88 / \text{m}^2 = 11,13\%$$

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

$$T[(n-1): p/2] = t(6), (10\%) = 1,440$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,440 \times \text{R\$ } 508,48 / \text{m}^2) / 7^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 276,70 / \text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 4.567,88 / \text{m}^2 +/- \text{R\$ } 276,70 / \text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **julho/2024** e pagamento à vista, será de **R\$ 4.567,88/m²**.