

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP****Ref.: PROCESSO Nº 0000685-05.2018.8.26.0704****CONTROLE: 2014/002714****AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS****REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA DORIA****REQUERIDO: RICARDO SERZI SANDANO CARVALHO E FATIMA REGINA
ATANAZIO SANDANO CARVALHO**

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 – DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA DORIA, em face de RICARDO SERZI SANDANO CARVALHO e FATIMA REGINA ATANAZIO SANDANO CARVALHO, 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

SUMÁRIO

- 1. RESUMO DO VALOR**

- 2. OBJETIVO**

- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Situação**
 - 3.2. Mapa Fiscal**
 - 3.3. Zoneamento**
 - 3.4. Melhoramentos Públicos**
 - 3.5. Circunvizinhança**

- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**

- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: **apartamento nº 121, no 12º andar ou 15º pavimento do Edifício Villa Doria, situado à Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 740, esquina com a R. Custódio de Oliveira, Vila Suzana, 13º Subdistrito - Butantã, São Paulo-SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 690.000,00, para o mês de NOVEMBRO de 2023.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 460, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Certidão de Penhora às fls. 379/381), objeto da presente ação, a saber:

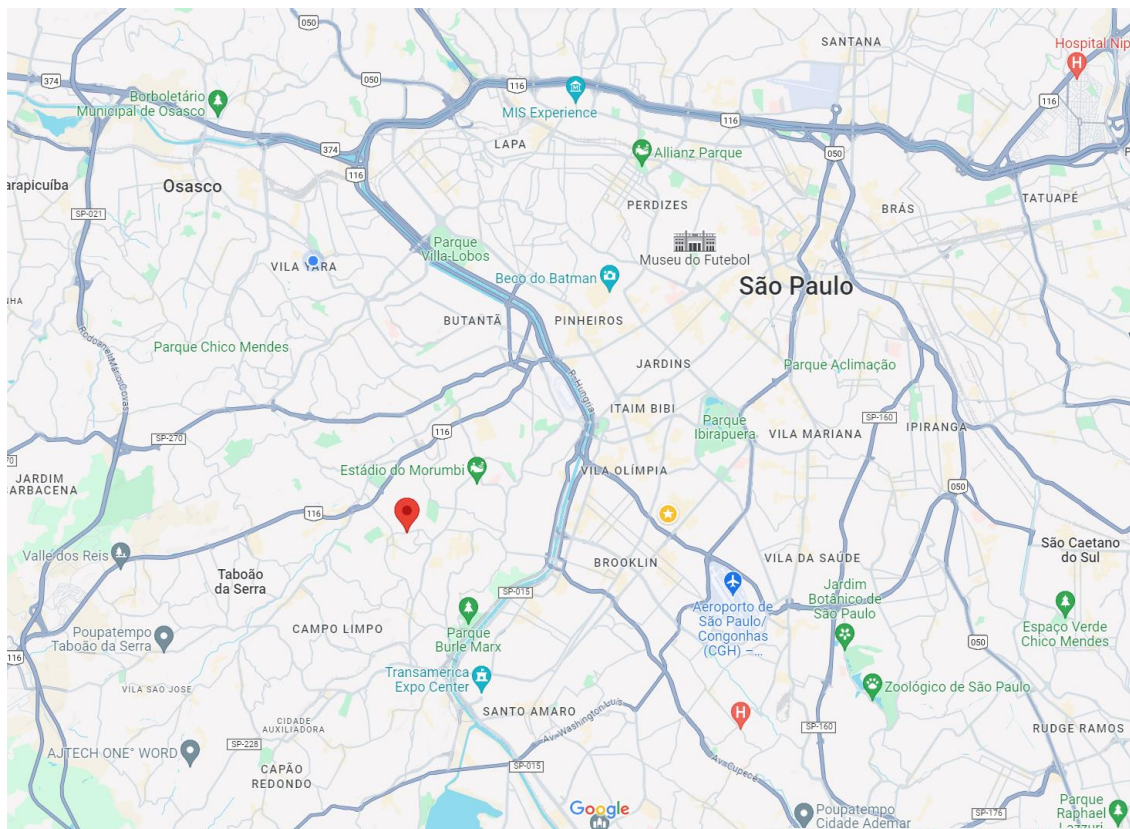
Apartamento nº 121, no 12º andar ou 15º pavimento do Ed. Vila Borghese, situado na Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 740, Vila Suzana, 13º Subdistrito - Butantã, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 740
Número da matrícula:	nº 158.717 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	171.071.0276-0
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Custodio de Oliveira, Rua Dr. Martins de Oliveira, Rua Francisco Marcondes Vieira e Avenida Dr. Guilherme Dumont Vilares
Bairro:	Vila Suzana, 13º Subdistrito – Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 171.

Quadra: 071.

Índice Fiscal: R\$ 998,00, para o exercício fiscal de 2023.

3.3. Zoneamento

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

3.4. Melhoramentos Públicos

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

3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região sudoeste da capital, distando cerca de 15,5 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso predominantemente residencial, com densidade demográfica baixa, sendo composto por edifícios residenciais de padrão alto, além de residências térreas e assobradadas, nos bairros vizinhos, e construções para uso comercial e de prestação de serviços junto das avenidas principais. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Giovanni Gronchi, Av. Dr. Guilherme Dumont Vilares, Av. Prof. Francisco Morato, os cemitérios da Paz e Gethsêmani Morumbi, o Shopping Portal do Morumbi e a comunidade Paraisópolis.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

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



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Edifício Villa Doria apresenta frentes de 23,00m para a Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira e Rua Custodio de Oliveira, encerrando a área total de 2.144,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria nas divisas com os lotes vizinhos, além de gradil metálico e áreas ajardinadas nas divisas com os passeios públicos, por onde são feitos os acessos ao condomínio.

4.2. Benfeitorias

O Condomínio Edifício Villa Doria foi construído há 23 anos e é constituído por bloco único, com 13 andares de apartamentos, mais térreo, com 02 apartamentos por andar, totalizando 26 unidades habitacionais.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	01 BLOCO	
Nº PAVIMENTOS	13 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	02 NÍVEIS DE SUBSSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	23 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SUPERIOR	

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto às calçadas da Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira e da R. Custodio de Oliveira. O controle de acesso se dá nas guaritas/portarias posicionadas junto aos portões.

A edificação está implantada de forma a manter recuos de todas as divisas do terreno. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres, com piso revestido por mosaico português, granito, cerâmica e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa e cerâmica.

O condomínio possui vagas de estacionamento e depósito distribuídos por 02 níveis de garagem no subssolo. As vagas de estacionamento possuem matrículas independentes dos apartamentos. No presente caso, **apenas o apartamento nº 121 do 12º andar do Ed. Villa Doria, foi penhorado**. As 03 vagas relacionadas ao apartamento em questão não foram incluídas na penhora.

Como itens de lazer, o condomínio oferece: piscina, academia, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca e playground. 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.

As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores, sendo um social e um de serviço, com circulações independentes.

O hall social, no pavimento térreo do Condomínio Edifício Villa Doria, apresenta piso revestido por cerâmica, paredes com pintura sobre massa, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da diligência de vistoria pericial realizada ao imóvel, não foi possível acessar o imóvel objeto da avaliação, mesmo diante do agendamento prévio juntado aos autos, à fl. 530.

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

As pesquisas demonstraram que os apartamentos-tipo do Condomínio Edifício Villa Doria apresentam a seguinte configuração: sala para dois ambientes, varanda, copa, cozinha, dependência de serviço com banheiro, 4 dormitórios, sendo 3 suítes, e banheiro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 158.717**, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento nº 121**, do 12º andar ou 15º pavimento do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA DORIA**, apresenta as seguintes áreas:

Área útil	= 163,7720m²;
Áreas comum	= 145,4163m²;
Área Total	= 309,1883m²;
Fração ideal de terreno	= 3,481813%.

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 do imóvel avaliando recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: apartamento
- Padrão construtivo: superior com elevador, coeficiente médio, Pc = 6,827
- Idade estimada: 23 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessita reparos simples (d), depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação: Foc = 0,7403

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O critério adotado no presente trabalho consiste na avaliação do conjunto formado pelo apartamento mais as vagas de garagem. Assim, a partir do valor apurado é possível estabelecer o valor do apartamento, somente, 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.

O valor do conjunto (apto. + 03 vagas) em questão foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no EDIFÍCIO VILLA DORIA 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 VILLA DORIA, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

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

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **novembro de 2023**, o valor unitário de **R\$ 4.627,16/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 03 vagas.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

V = S x q, onde:

V = valor do imóvel

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 163,7720 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.627,16/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 757.800,00$$

Desta forma, adotando-se o valor unitário para área construída privativa do apartamento com as vagas, juntamente com as áreas privativas dos referidos imóveis, adotando-se 31,02m² para as 03 vagas, a partir da recomendação acima transcrita foi possível a determinação de seus valores separadamente.

Assim, temos as duas expressões:

- 1) $V_{\text{vaga}} = V_{\text{apto}} \times 0,5$
- 2) Valor total imóvel (apto + vagas) = $V_{\text{vaga}} \times \text{área vagas} + V_{\text{apto}} \times \text{área apto}$

Substituindo-se, obtém-se:

$$\text{Valor total imóvel (apto + vagas)} = V_{\text{apto}} \times 0,5 \times \text{área vagas} + V_{\text{apto}} \times \text{área}$$

apto

$$R\$ 757.800,00 = V_{u_{apto}} \times 0,5 \times 31,020 \text{ m}^2 + V_{u_{apto}} \times 163,772 \text{ m}^2$$

$$R\$ 757.800,00 = V_{u_{apto}} \times 179,28 \text{ m}^2$$

$$V_{u_{apto}} = R\$ 4.226,86/\text{m}^2$$

Aplicando-se novamente a fórmula normativa: $V = S \times q$; obtém-se, para o apartamento (sem vaga):

$$V_{apto} = 163,7720 \text{ m}^2 \times R\$ 4.226,86/\text{m}^2$$

$$V_{apto} = R\$ 692.241,39$$

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

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 690.000,00

(SEISCENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

NOVEMBRO/2023

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: 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2023 às 19:57, sob o número WRBT23701561648. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000685-05.2018.8.26.0704 e código YN1UMBKN.

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 16 (dezesesseis) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I com fotos do edifício; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 01 de novembro de 2023.

**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 Villa Doria, situado à Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 740, Vila Suzana, no 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo – SP.

**Foto 01****Foto 02**

Fotos 03 a 17. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Villa Doria.

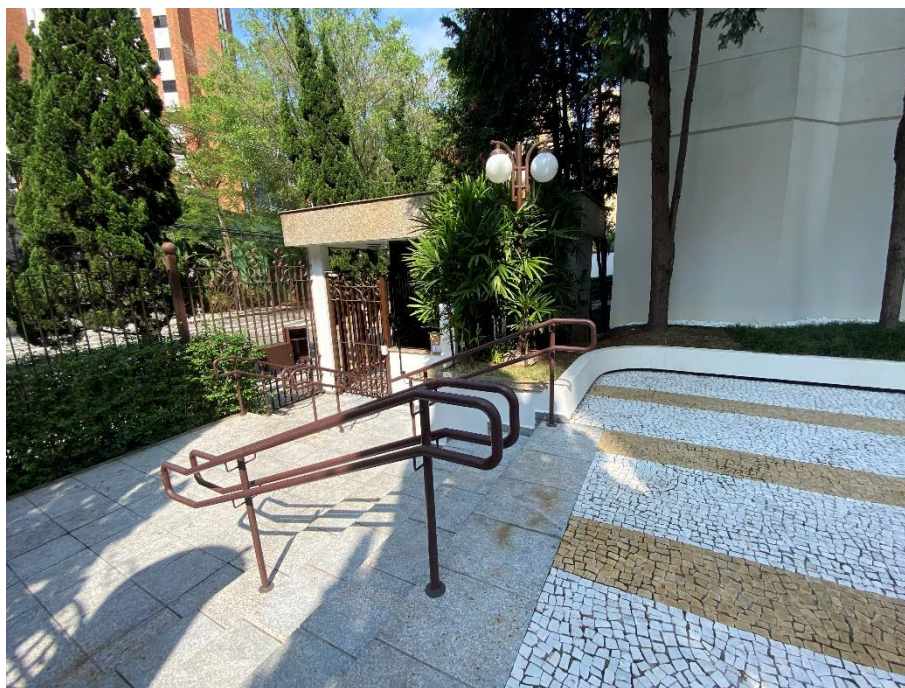


Foto 03



Foto 04

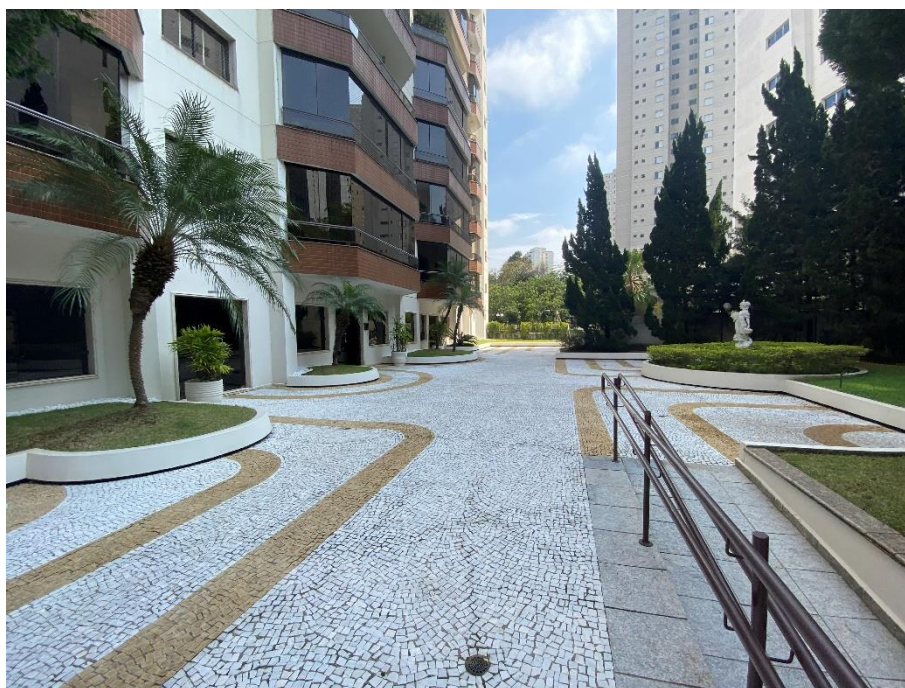


Foto 05



Foto 06



Foto 07

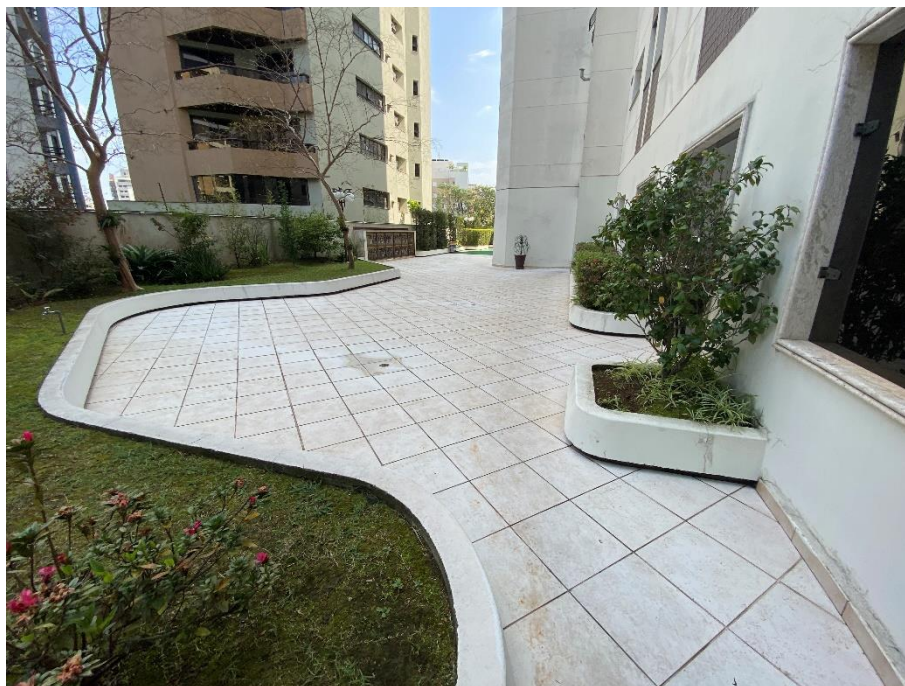


Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

**Foto 17**

Fotos 18 a 23. Vistas gerais da garagem do subsolo do Edifício Villa Doria.

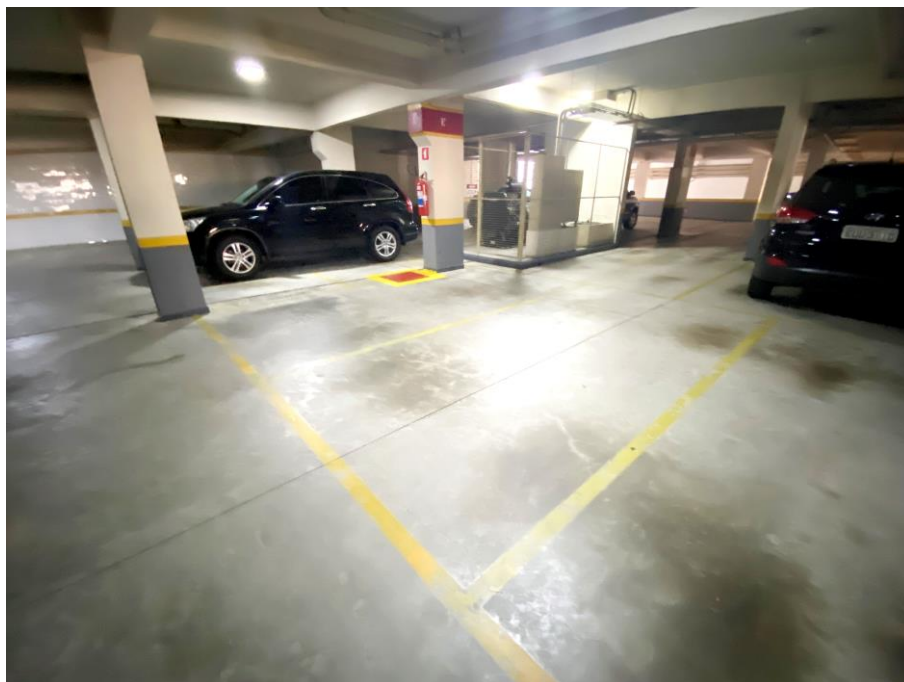
**Foto 18**



Foto 19

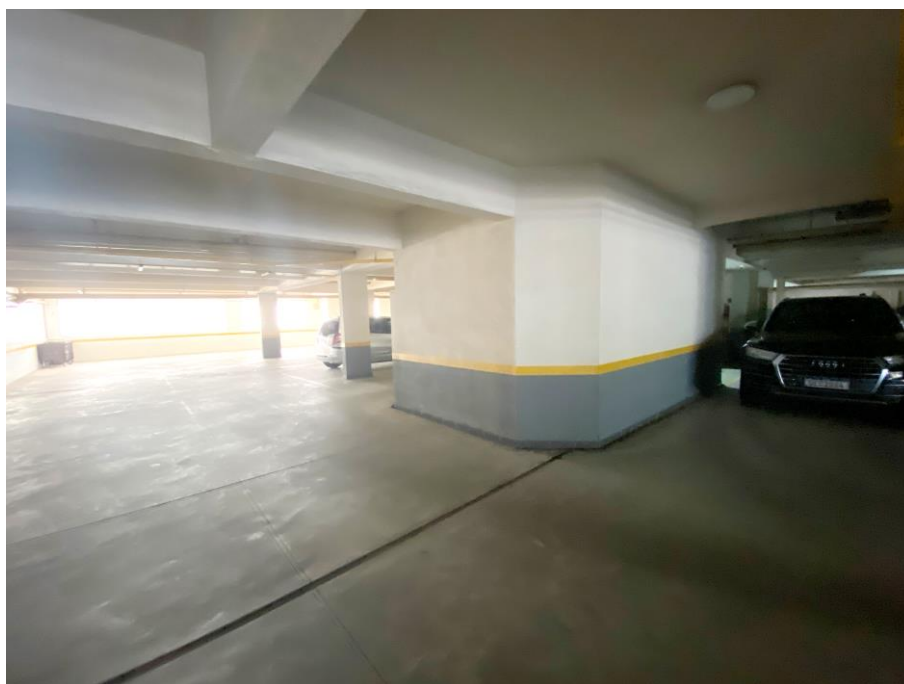


Foto 20



Foto 21

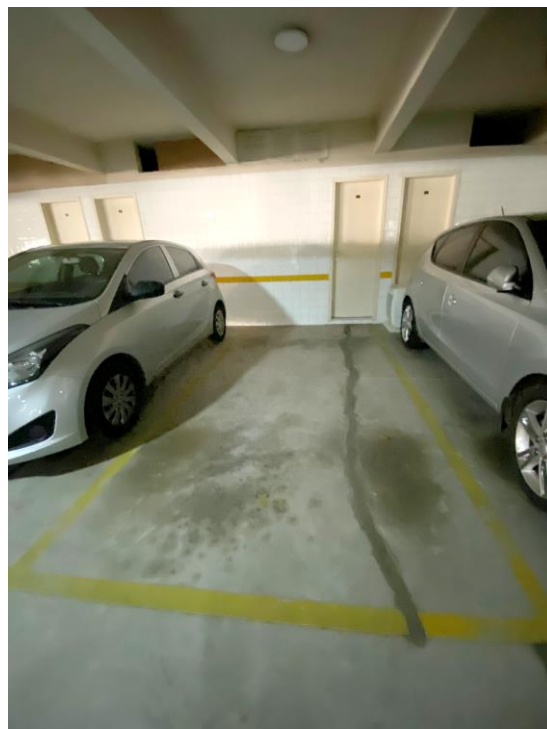


Foto 22



Foto 23

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA PROF. JOSÉ HORÁCIO MEIRELLES TEIXEIRA, Nº 740, APTO. 121, VILA SUZANA, NO 13º SUBDISTRITO – BUTANTÃ, SÃO PAULO – SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de apartamentos colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao 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 (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:

$$Q = (Vo / A) \times 0,9 + [Vuc \times (Fp - 1 + Foc - 1) + Vut \times (FI - 1)], \text{ onde:}$$

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\$);

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

Vuc = valor correspondente à construção no valor unitário do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação;

Vut = valor correspondente ao terreno no valor unitário do imóvel;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 740, apartamento nº 121, localizado no 12º andar ou 15º pavimento do Edifício Villa Doria, Vila Suzana, no 13º Subdistrito - Butantã, São Paulo – SP
- Índice Fiscal = 998,00, para o exercício fiscal de 2023
- Padrão construtivo: apartamento superior, com elevador, coef. médio, Pc = 6,827
- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)
- Idade estimada: 23 anos
- Adequação ao obsolescimento: Foc = 0,7403
- Área privativa: 163,7720m²
- Vagas de garagem: 03 vagas

Todos os elementos comparativos pertencem ao Edifício Villa Doria, 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 (03 suítes) e 03 vagas de garagem no Edifício Villa Doria

Área Privativa: 163,7720 m²

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

Informante: Imóveis Lux Negócios Imobiliários (11) 97678-5333

Origem: local

Data: novembro/2023

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.846,81/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 04 dormitórios (03 suítes) e 03 vagas de garagem no Edifício Villa Doria

Área Privativa: 163,7720 m²

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

Informante: Monteiro Rizzo Consultoria Imobiliária – Adriana (11) 98106-2063

Origem: local

Data: novembro/2023

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.220,67 /m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 04 dormitórios (03 suítes) e 03 vagas de garagem no Edifício Villa Doria

Área Privativa: 163,7720 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 850.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Viver Morumbi – Sandra (11) 99215-0284

Origem: local

Data: novembro/2023

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.671,13 /m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 04 dormitórios (03 suítes) e 03 vagas de garagem no Edifício Villa Doria

Área Privativa: 163,7720 m²

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

Informante: QuintoAndar Vendas – Imobiliária Digital

Origem: local

Data: novembro/2023

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.121,58 /m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento com 03 dormitórios (03 suítes) e 03 vagas de garagem no Edifício Villa Doria

Área Privativa: 163,7720 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 960.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Revenda imóveis – Isaac (11) 98882-8352

Origem: local

Data: novembro/2023

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.275,63 /m²



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
Elemento	Preço (R\$)	Área (m ²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²)		Amostra Saneada
Avaliando		163,77				
1	700.000,00	163,77	0,9	3.846,81	1	3.846,81
2	950.000,00	163,77	0,9	5.220,67	1	5.220,67
3	850.000,00	163,77	0,9	4.671,13	1	4.671,13
4	750.000,00	163,77	0,9	4.121,58	1	4.121,58
5	960.000,00	163,77	0,9	5.275,63	1	5.275,63
Média				4.627,16		
Desvio padrão				640,17		
CV				13,8%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 3.239,02
lim. superior: +30% =	R\$ 6.015,31
Média Saneada =	R\$ 4.627,16
lim. inferior: -30% =	R\$ 3.239,02
lim. superior: +30% =	R\$ 6.015,31
Desvio Padrão: s =	640,17
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	438,94
Lim Min =	R\$ 4.188,22
Lim. Max =	R\$ 5.066,11
Coef. de Variação =	13,8%
Coef. Student: t =	1,533
Amplitude (e) =	19,0%

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 3.846,81 /m²

Elemento Nº 02 = R\$ 5.220,67 /m²

Elemento Nº 03 = R\$ 4.671,13 /m²

Elemento Nº 04 = R\$ 4.121,58 /m²

Elemento Nº 05 = R\$ 5.275,63 /m²

Média = R\$ 4.627,16 /m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 6.015,31/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 3.239,02/m²

Por não haver elementos que ultrapassam os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 4.627,16/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 640,17/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 640,17/\text{m}^2 / \text{R\$ } 4.627,16/\text{m}^2 = 13,8\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times \text{R\$ } 640,17/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 438,94/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 4.627,16/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 438,94/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **novembro/2023** e pagamento à vista, será de **R\$ 4.627,16/m²**.