

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL – JOÃO MENDES JR. – SÃO PAULO/SP**

Ref.: PROCESSO Nº 0069234-70.2017.8.26.0100

CONTROLE: 2012/000301

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ESPÉCIES DE CONTRATOS

REQUERENTE: MONICA DE MATTOS FERRAZ

REQUERIDO: CLÁUDIO ENGLER VALENTE

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 – ESPÉCIES DE CONTRATOS, requerida por MONICA DE MATTOS FERRAZ, em face de CLÁUDIO ENGLER VALENTE, 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. PRELIMINARES

1.1. Resumo do valor

1.2. Objetivo

1.3. Vistoria Técnica

2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

2.1. Informações Básicas

2.2. Mapa Fiscal

2.3. Zoneamento

2.4. Melhoramentos Públicos

2.5. Circunvizinhança

3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

3.1. Terreno

3.2. Benfeitorias

3.3. Áreas e classificação das benfeitorias

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

6. ENCERRAMENTO

1. PRELIMINARES

1.1. Resumo do Valor

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: ***apartamento nº 43, no 4º andar do Edifício Orquídea - Bloco C, com uma vaga, no Residencial Altos de Santana, situado à Rua Franklin do Amaral, nº 1.051, Vila Nova Cachoeirinha, no 8º Subdistrito de Santana, São Paulo-SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 223.000,00, para o mês de FEVEREIRO de 2024.

1.2. Objetivo

Em estrita observância aos respeitáveis despachos de fls. 1001/1003, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor dos imóveis penhorados, objetos da presente ação, a saber:

Apartamento nº 43, no 4º andar do Edifício Orquídea - Bloco C, e uma vaga, no Residencial Altos de Santana, à Rua Franklin do Amaral, nº 1.051, Vila Nova Cachoeirinha, no 8º Subdistrito – Santana, São Paulo-SP



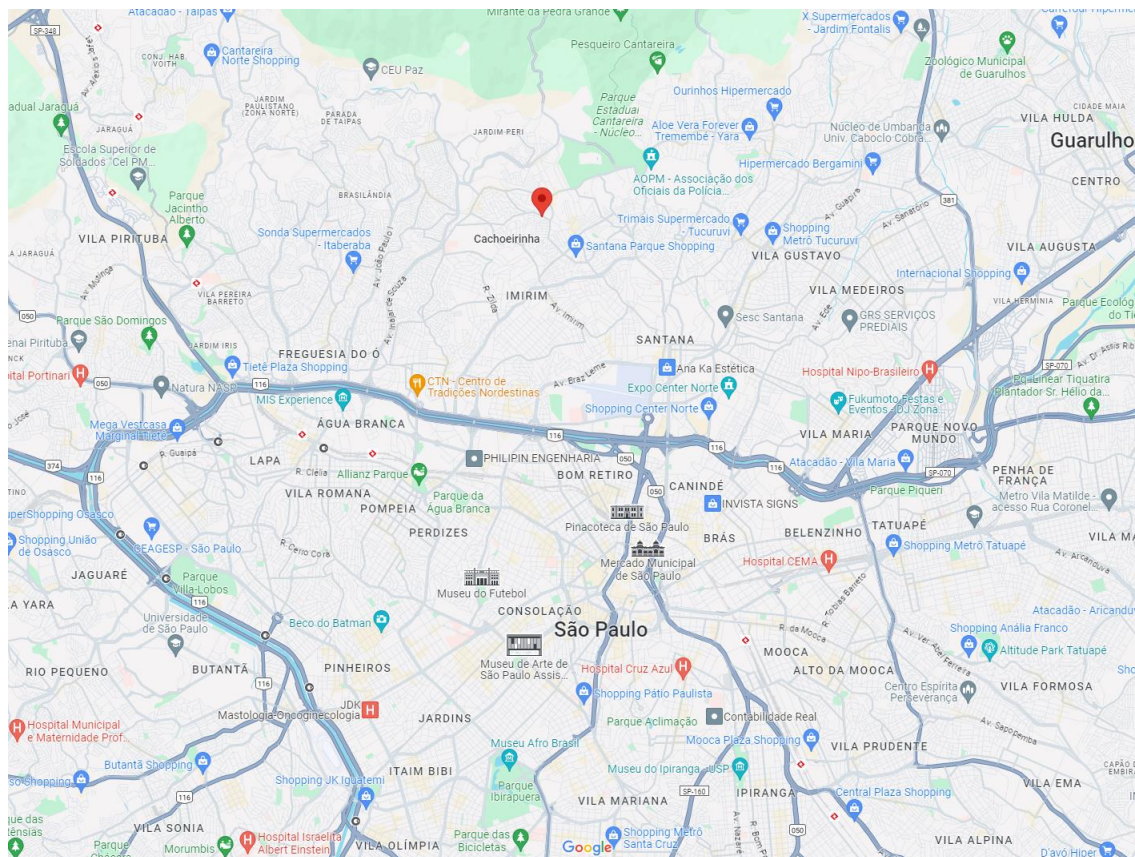
1.3. Vistoria Técnica

A vistoria técnica realizada no local, em 07 de dezembro de 2023, contou com a presença deste signatário e do Requerido, Sr. Cláudio Engler Valente, que impediu a Requerente, Sra. Monica de Mattos Ferraz, de acessar o condomínio para acompanhar a vistoria.

2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

2.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Franklin do Amaral, nº 1.051
Número da matrícula:	nº 64.535 (apto.) e nº 64.536 (vaga) do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital
Número do contribuinte:	305.131.0121-4 e 305.131.0306-3
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Angola, Rua Pedro Osório Filho, Rua Aquarela e Rua Conselheiro Moreira de Barros
Bairro:	Vila Nova Cachoeirinha, 8º Subdistrito de Santana
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



2.2. Mapa Fiscal

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

Setor: 305.

Quadra: 131.

Índice Fiscal: R\$ 1.384,00, para o exercício fiscal de 2024.

2.3. Zoneamento

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

2.4. 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	

2.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na zona norte da capital, distando cerca de 11 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso residencial com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, residências térreas e assobradadas e por edifícios residenciais, geralmente de padrão médio, além de construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Parada Pinto, Avenida Imirim, Av. Direitos Humanos, o Parque Estadual Alberto Löfgren - Horto Florestal e o Cemitério Vila Nova Cachoeirinha.

3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

3.1.Terreno

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



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Residencial Altos de Santana apresenta frente de 120,00m para Rua Franklin do Amaral e frente para a Rua Angola. Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico nos acessos.

3.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	03 BLOCOS	
Nº PAVIMENTOS	08 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	01 NÍVEL DE SUBSOLO + TÉRREO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	35 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SIMPLES	

O Condomínio Residencial Altos de Santana apresenta 35 anos e é constituído por 03 blocos, com 08 andares de apartamentos, mais térreo e 01 nível de subsolo, com 04 apartamentos por andar, totalizando 96 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Rua Franklin do Amaral. O controle de acesso se dá na portaria, posicionada entre os acessos.

As edificações estão implantadas de forma que mantém recuos de todas as divisas do terreno. No ambiente externo do térreo, estão áreas pavimentadas de circulação de pessoas, com piso revestido por blocos intertravados e concreto. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre tijolos.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 02 níveis de garagem, no andar térreo e subsolo. As vagas têm matrículas independentes dos apartamentos, sendo que o **imóvel avaliando é constituído pelo apto. nº 43, do 4º andar do Edifício Orquídea - Bloco C, mais uma vaga individual localizada no subsolo do Condomínio Residencial Altos de Santana.**

Como itens de lazer, o condomínio oferece: piscina, quadra poliesportiva, *playground*, churrasqueira e salão de festas. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento, cercas elétricas e interfone de comunicação com os apartamentos. Cada torre é dotada de apenas 01 elevador.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Orquídea - Bloco C, apresenta piso com revestimento vinílico, paredes com pintura à látex, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio com vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA

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

02 DORMITÓRIOS

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

BANHEIRO

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

COZINHA

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

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por cerâmica;

- teto revestido por massa e pintura;
- janelas de alumínio e vidro.

3.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destacam as **Matrículas nº 64.535 e nº 64.536**, do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, o imóvel objeto da avaliação apresenta as seguintes áreas:

Apartamento 43		Vaga	
Área útil	= 42,60m²;	Área útil e total	= 17,132m²;
Áreas comuns	= 33,261m²;	Fração ideal de terreno	= 0,1648%.
Área Total	= 75,861m²;		
Fração ideal de terreno	= 0,8197%.		

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, coef. médio, com elevador, Pc = 3,958
- Idade estimada: 35 anos
- Estado de conservação: *entre regular e necessitando reparos simples (d)*, com depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,5957

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Os valores de mercado dos imóveis em questão foram alcançados com a aplicação da recomendação constante do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, item VI:

VI.9 – Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliados à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.

Assim, a partir do valor de avaliação do conjunto formado pelo apartamento mais a vaga de garagem foi possível a determinação dos valores do apartamento e vaga separadamente.

O valor do conjunto (apto. + 01 vaga) em questão, por sua vez, foi alcançado coma aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTANA 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 RESIDENCIAL ALTOS DE SANTANA, 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 **fevereiro de 2024**, o valor unitário de **R\$ 5.242,05/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 01 vaga.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

V = S x q, onde:

V = valor total do imóvel;

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 42,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.242,05/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 223.311,19$$

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

VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO + VAGA = R\$ 223.000,00

(DUZENTOS E VINTE E TRÊS MIL REAIS)

FEVEREIRO/2024

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

Assim, temos as duas expressões:

- 1) $Vu_{vaga} = Vu_{apto} \times 0,5 \Rightarrow Vu_{apto} = Vu_{vaga} / 0,5$
- 2) Valor total imóvel (apto + vaga) = $Vu_{vaga} \times \text{área vaga} \times n^{\circ} \text{ de vagas} + Vu_{apto} \times \text{área apto}$

Substituindo-se, obtém-se:

$$V (\text{Valor total imóvel: apto + vaga}) = Vu_{vaga} \times \text{área vaga} \times n^{\circ} \text{ de vagas} + Vu_{vaga} / 0,5 \times \text{área apto}$$

$$R\$ 223.311,19 = Vu_{vaga} \times 17,132m^2 \times 1 + Vu_{vaga} / 0,5 \times 42,60m^2$$

$$Vu_{vaga} = R\$ 2.182,22/m^2$$

$$\text{Ou seja, } Vu_{apto} = Vu_{vaga} / 0,5 \Rightarrow Vu_{apto} = R\$ 4.364,44/m^2$$

Aplicando-se a fórmula, obtém-se:

$$V_{apto} = 42,60m^2 \times R\$ 4.364,44/m^2$$

$$V_{apto} = R\$ 185.925,36$$

$$V_{vaga} = 17,132m^2 \times R\$ 2.182,22/m^2$$

$$V_{vaga} = R\$ 37.385,84$$

Nestas condições, os valores de mercado dos imóveis em questão, em números redondos, passam a ser de:

VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO = R\$ 186.000,00

(CENTO E OITENTA E SEIS MIL REAIS)

FEVEREIRO/2024

VALOR DE MERCADO DA VAGA = R\$ 37.000,00

(TRINTA E SETE MIL REAIS)

FEVEREIRO/2024

5. 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 número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

6. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 18 (dezoito) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento vistoriado; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 23 de fevereiro 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 e 02. Vistas gerais do Residencial Altos de Santana, situado à Rua Franklin do Amaral, nº 1.051, Vila Nova Cachoeirinha, 8º Subdistrito – Santana, São Paulo – SP.



Foto 01

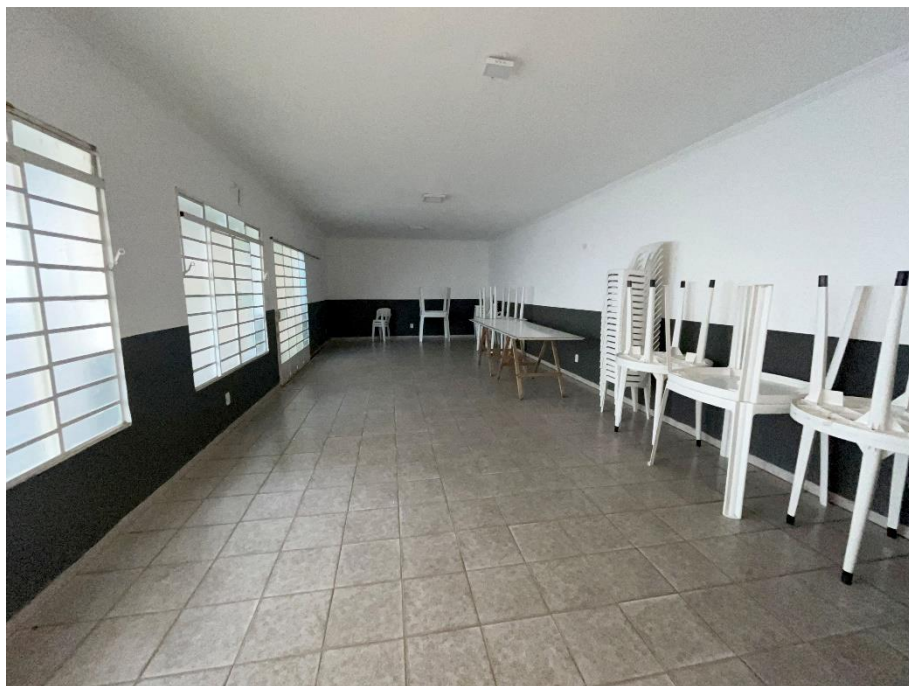
**Foto 02**

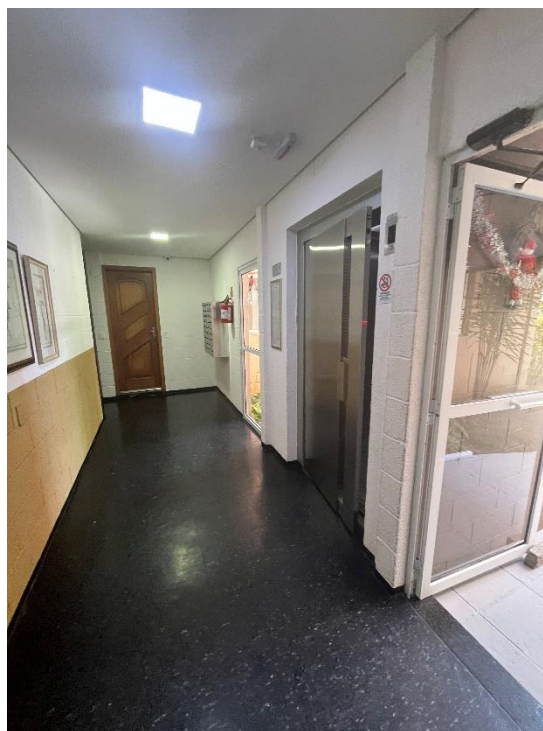
Fotos 03 a 14. Vistas gerais das áreas comuns do Residencial Altos de Santana.

**Foto 03**

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

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

**Foto 08****Foto 09****Foto 10**

**Foto 11****Foto 12****Foto 13****Foto 14**

Fotos 15 a 21. Vistas gerais do apartamento nº 43, do 4º andar do Edifício Orquídea – Bloco C – do Residencial Altos de Santana, imóvel objeto da avaliação.



Foto 15



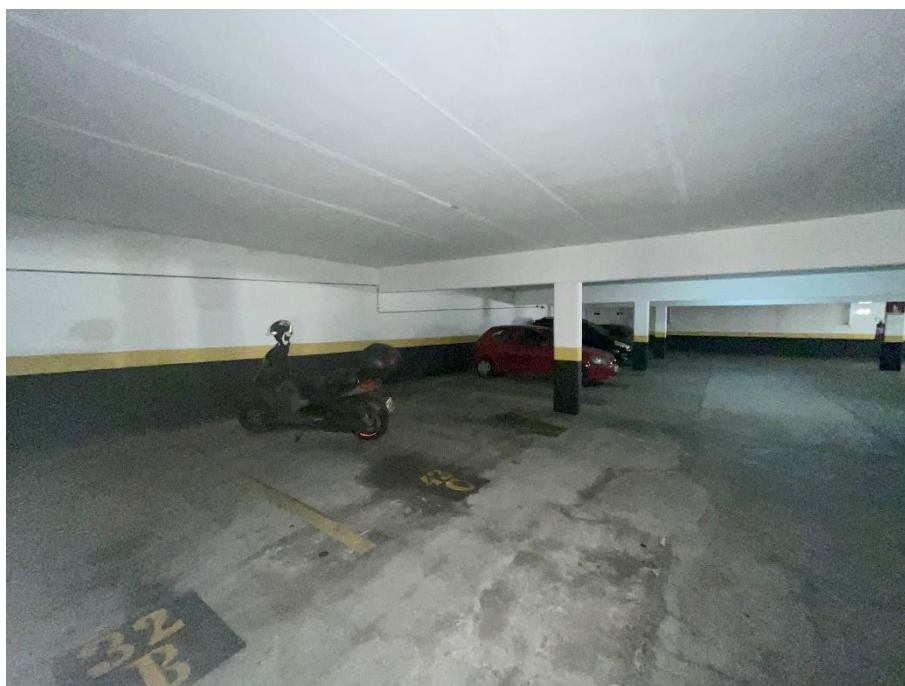
Foto 16

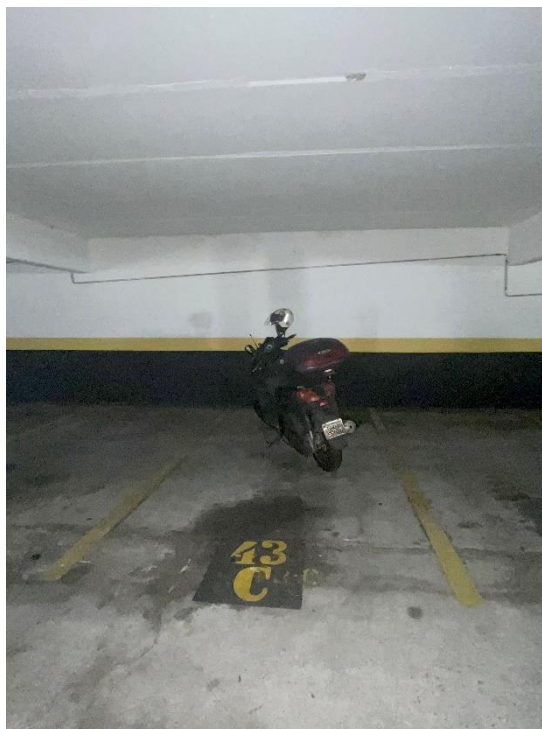
**Foto 17****Foto 18****Foto 19**

**Foto 20****Foto 21**

Fotos 22 a 25. Vistas gerais da garagem do subsolo do Condomínio Residencial Altos de Santana.

**Foto 22**

**Foto 23****Foto 24**

**Foto 25**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA FRANKLIN DO AMARAL, Nº 1051, APTO. 43-B, VILA NOVA CACHOEIRINHA, 8º SUBDISTRITO - SANTANA, 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.

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:

$Q = (Vo / A) \times 0,9 + [Vuc \times (Fp - 1 + Foc - 1) + Vut \times (FI - 1)]$, 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 Franklin do Amaral, nº 1.051, apto. 43, no 4º andar do Edifício Orquídea – Bloco C - do Residencial Altos de Santana, Vila Nova Cachoeirinha, 8º Subdistrito – Santana, São Paulo-SP

- Índice Fiscal = 1.384,00, para o exercício fiscal de 2024

- Padrão construtivo: apartamento simples coef. médio, com elevador, Pc = 3,958

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

- Idade estimada: 35 anos

- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,5957

- Área privativa: 42,60m²

- Vagas de garagem: 01 vaga

Todos os elementos comparativos pertencem ao Residencial Altos de Santana, 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 no Residencial Altos de Santana

Área Privativa: 49,00m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 270.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Maxtal Administração de Imóveis – Silvia (11) 2167-2043

Origem: local

Data: fevereiro/2024

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.959,18/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Residencial Altos de Santana

Área Privativa: 50,00m²

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

Informante: Imobiliária Carlos Ferrari Imóveis - Sergio (11) 96272-6666

Origem: local

Data: fevereiro/2024

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.760,00/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Residencial Altos de Santana

Área Privativa: 49,00m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 270.000,00, à vista

Informante: Numes Administração de Condomínios – Reinaldo (11) 98959-3007

Origem: local

Data: fevereiro/2024

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.959,18/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Residencial Altos de Santana

Área Privativa: 45,00m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 280.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Carlos Ferrari Imóveis - Sergio (11) 96272-6666

Origem: local

Data: fevereiro/2024

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.600,00/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Residencial Altos de Santana

Área Privativa: 46,00m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 290.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Sh Prime Imóveis – Monica (11) 98335-5518

Origem: local

Data: fevereiro/2024

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.673,91/m²



ELEMENTO Nº 06

Situação: apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem no Residencial Altos de Santana

Área Privativa: 50,0m²

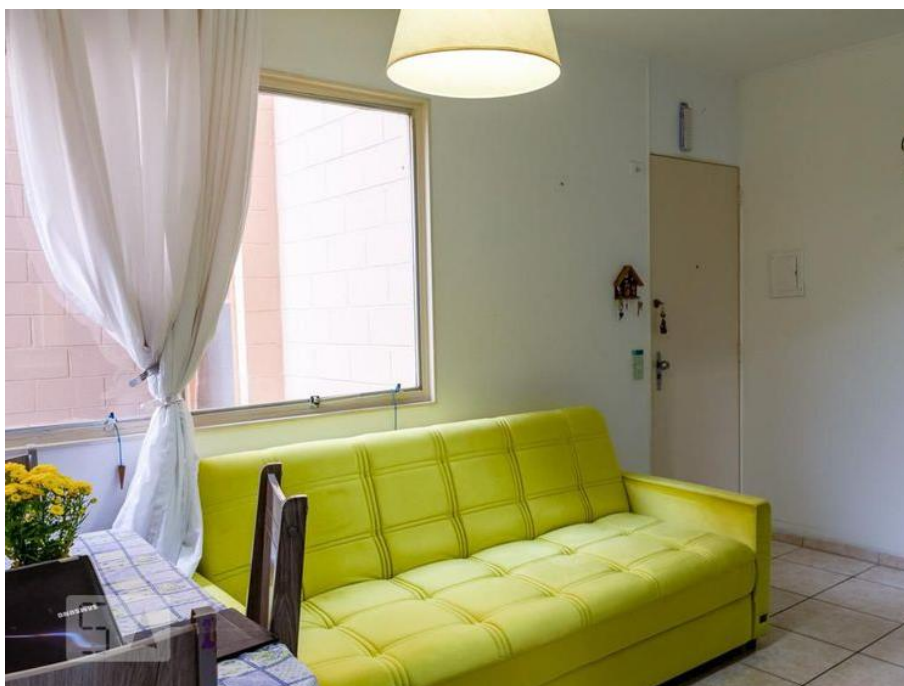
Valor Ofertado para Venda: R\$ 250.000,00, à vista

Informante: Imobiliária QuintoAndar Vendas (11) 3230-4186

Origem: local

Data: fevereiro/2024

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.500,00/m²



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
E l e m e n t o	Preço (R\$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)	Amostra Saneada	
Avaliando		42,60				
1	270.000,00	49,00	0,9	4.959,18	1	4.959,18
2	320.000,00	50,00	0,9	5.760,00	1	5.760,00
3	270.000,00	49,00	0,9	4.959,18	1	4.959,18
4	280.000,00	45,00	0,9	5.600,00	1	5.600,00
5	290.000,00	46,00	0,9	5.673,91	1	5.673,91
6	250.000,00	50,00	0,9	4.500,00	1	4.500,00
Média				5.242,05		
Desvio padrão				508,64		
CV				9,7%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 3.669,43
lim. superior: +30% =	R\$ 6.814,66
Média Saneada =	R\$ 5.242,05
lim. inferior: -30% =	R\$ 3.669,43
lim. superior: +30% =	R\$ 6.814,66
Desvio Padrão: s =	508,64
n =	6
Intervalo de Confiança: e=	306,47
Lim Min =	R\$ 4.935,58
Lim. Max =	R\$ 5.548,52
Coef. de Variação =	9,7%
Coef. Student: t =	1,476
Amplitude (e) =	11,7%

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 4.959,18/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 5.760,00/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 4.959,18/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 5.600,00/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 5.673,91/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 4.500,00/m²

Média = R\$ 5.242,05/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 6.814,66/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 3.669,43/m²

Por não haver elementos que ultrapassem os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 5.242,05/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 508,64/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 508,64/\text{m}^2 / \text{R\$ } 5.242,05/\text{m}^2 = 9,7\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times \text{R\$ } 508,64/\text{m}^2) / 6^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 306,47/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 5.242,05/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 306,47/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **fevereiro/2024** e pagamento à vista, será de **R\$ 5.242,05/m²**.