

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL XV BUTANTÃ – SÃO PAULO – SP****Ref.: PROCESSO Nº 0000250-75.2011.8.26.0704****CONTROLE: 2011/000059****AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - DESPESAS CONDOMINAIS****REQUERENTE: CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI****REQUERIDO: PRISMAN S/A E RENATO DE ALMEIDA LOPETE**

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 CONDOMINAIS, requerida por CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI, em face de PRISMAN S/A E RENATO DE ALMEIDA LOPETE, 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. 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 de venda do imóvel: ***apartamento nº 8-A, localizado no 8º andar do Edifício Castanheira – Bloco D, com 02 vagas, integrante do Condomínio Portal do Morumbi, situado à Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, Vila Suzanna, no 13º Subdistrito do 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\$ 910.000,00, para o mês de JULHO de 2020.**

## 2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 602, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fls. 605), objeto da presente ação, a saber:

***Apto. nº 8-A, do Edifício Castanheira – Bloco D, com 02 vagas, integrante do Condomínio Portal do Morumbi, situado à Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, Vila Suzanna, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.***





### 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:** 177.

**Índice Fiscal:** R\$ 2.292,00, para o exercício fiscal de 2020.

### 3.3. Zoneamento

---

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

### 3.4. Melhoramentos Públicos

---

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

### 3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região oeste da capital, distando cerca de 17 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica alta, sendo composto, majoritariamente, por edifícios residenciais, geralmente de padrão superior, além de residências térreas e assobradadas e construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares, Avenida Giovanni Gronchi, Avenida Professor Francisco Morato, o Cemitério da Paz, o Parque Chácara Jockey e o Shopping Portal do Morumbi.

## 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

### 4.1. 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		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	X



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Portal do Morumbi apresenta frente para a Rua Desembargador Dalmo do Valle Nogueira e frente para a Rua Mar. Hastimphilo de Moura, encerrando a área total de 165.705,00 m<sup>2</sup>. Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas, além de gradil metálico na divisa com o passeio público.

#### 4.2. Benfeitorias

---

O Condomínio Portal do Morumbi apresenta 44 anos e é constituído por 16 Torres, com 25 andares de apartamentos, mais térreo, com 04 apartamentos por andar, totalizando 1.600 unidades habitacionais.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
<b>Nº BLOCOS</b>	08 TORRES DUPLAS, TOTALIZANDO 16 TORRES	
<b>Nº PAVIMENTOS</b>	25 ANDARES + TÉRREO	
<b>GARAGEM</b>	03 NÍVEIS DE SUBSOLO	
<b>TIPO DE CONSTRUÇÃO</b>	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
<b>TIPO DE COBERTURA</b>	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
<b>IDADE</b>	44 ANOS	
<b>CLASSE/ TIPO/ PADRÃO</b>	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SUPERIOR	

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da via de acesso à Rua Desembargador Dalmo do Valle Nogueira. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, posicionadas junto aos acessos.

As edificações estão implantadas de forma a manter recuos de todas as divisas do terreno. No ambiente externo do térreo estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres e veículos, com piso revestido por piso cerâmico de pedra esmaltado e áreas ajardinadas. As paredes externas dos edifícios possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 03 níveis de garagem no subsolo. As vagas possuem matrículas independentes dos apartamentos. No presente caso, **apenas o imóvel avaliando – apto. nº 8-A do 08º andar do Edifício Castanheira – foi penhorado** e, para efeito da avaliação, foi efetuada a homogeneização do número de vagas, removendo a área de

estacionamento da área privativa do imóvel avaliando.

Como itens de lazer, o condomínio oferece: churrasqueira, salão de festas, salão de jogos, playground, quadra poliesportiva, bicicletário, campo de futebol, quadras de tênis, pista de corrida, sala de artes marciais, academia, piscinas, sauna seca, spa, piscina semiolímpica, parquinhos e espaços kids. O condomínio conta, também, com 10.600 m<sup>2</sup> de mata nativa preservada. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento, cercas elétricas e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores em cada bloco.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Castanheira, apresenta piso revestido por cerâmica, paredes e teto com pintura sobre massa 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, às fls. 637./638. Este perito esteve com o requerido que não permitiu o acesso. Foi combinado deste voltar a entrar em contato com o perito a fim deste retornar ao local para realizar a vistoria. No entanto, o requerido não cumpriu o estabelecido.*

*Diante disto, este perito procedeu à avaliação do imóvel em questão sem adentrar à 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, nas áreas comuns e externamente ao imóvel objeto, possibilitaram a aferição do real valor do imóvel em questão.*

De acordo com a vistoria pericial realizada ao apto. 11-A do Ed. Castanheira, integrante do Condomínio Portal do Morumbi, imóvel semelhante ao objeto da avaliação, foi possível constatar os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

### **SALA (02 ambientes)**

- piso de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com forro de gesso;
- janela de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

### **03 DORMITÓRIOS (01 SUÍTE)**

- piso de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com forro de gesso e rodapés;
- janela de alumínio e vidro e porta de madeira.

### **03 BANHEIROS (01 SUÍTE)**

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

**COZINHA**

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

**ÁREA DE SERVIÇO**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto revestido por massa e pintura;
- 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 5.075**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 8-A**, do 08º andar do **EDIFÍCIO CASTANHEIRA**, integrante do **CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI**, apresenta as seguintes áreas:

<b>Área privativa</b>	<b>= 201,8530m<sup>2</sup>;</b>
<b>Áreas comuns</b>	<b>= 31,5637m<sup>2</sup>;</b>
<b>Área comunitária</b>	<b>= 8,6954m<sup>2</sup>;</b>
<b>Área Total</b>	<b>= 242,1121m<sup>2</sup>;</b>
<b>Fração ideal de terreno</b>	<b>= 0,1218943%</b>

De acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, 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: superior, com elevador, coef. médio,  $P_c = 2,406R_8N$
- Idade aparente: 20 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d), depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsoletismo:  $Foc = 0,772$ .

## 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel (apartamento sem a vaga) foi alcançado 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 do valor do

apartamento separadamente.

O valor do conjunto (apto. + 02 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 CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI 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 PORTAL DO MORUMBI, 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 “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **julho de 2020**, o valor unitário de **R\$ 4.744,00/m<sup>2</sup>** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 02 vagas.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

**V = S x q**, onde:

$S = \text{área do apartamento} = 201,853\text{m}^2$ ;

$q = \text{valor unitário médio da construção.}$

$V = \text{valor apartamento com 2 vagas}$

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 201,8530\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.744,00/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 889.568,70/\text{m}^2$$

Desta forma, adotando-se o valor unitário para área construída privativa do apartamento com as 2 vagas, 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:

$$1) Vu_{\text{vaga}} = Vu_{\text{apto}} \times 0,5 \Rightarrow Vu_{\text{apto}} = Vu_{\text{vaga}} / 0,5$$

$$2) \text{Valor total imóvel (apto + vagas)} = Vu_{\text{vaga}} \times \text{área vaga} \times n^{\circ} \text{ de vagas} + Vu_{\text{apto}} \times \text{área apto}$$

Substituindo-se, obtém-se:

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

$$\text{R\$ } 889.568,70 = Vu_{\text{vaga}} \times 9,87\text{m}^2 \times 2 + Vu_{\text{vaga}} / 0,5 \times 201,853\text{m}^2$$

$$Vu_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 4.201,63/\text{m}^2$$

Ou seja,

$$Vu_{\text{apto}} = Vu_{\text{vaga}} / 0,5 \Rightarrow Vu_{\text{apto}} = R\$ 4.201,63/m^2$$

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

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 850.000,00**

**(OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**

**JULHO/2020**

## **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;
- 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 III 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 do interior do apartamento vistoriado; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 17 de julho de 2020.

**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 Condomínio Portal do Morumbi, situado à Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, Vila Suzanna, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo – SP.



**Foto 01**



**Foto 02**



**Foto 03**

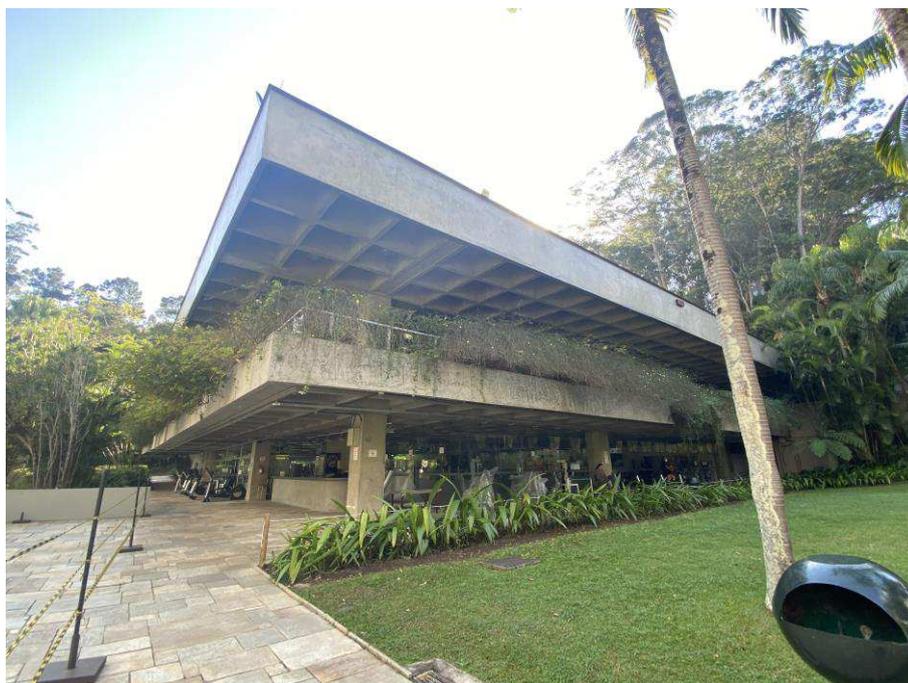
Fotos 04 a 13. Vistas gerais das áreas comuns do Condomínio Portal do Morumbi.



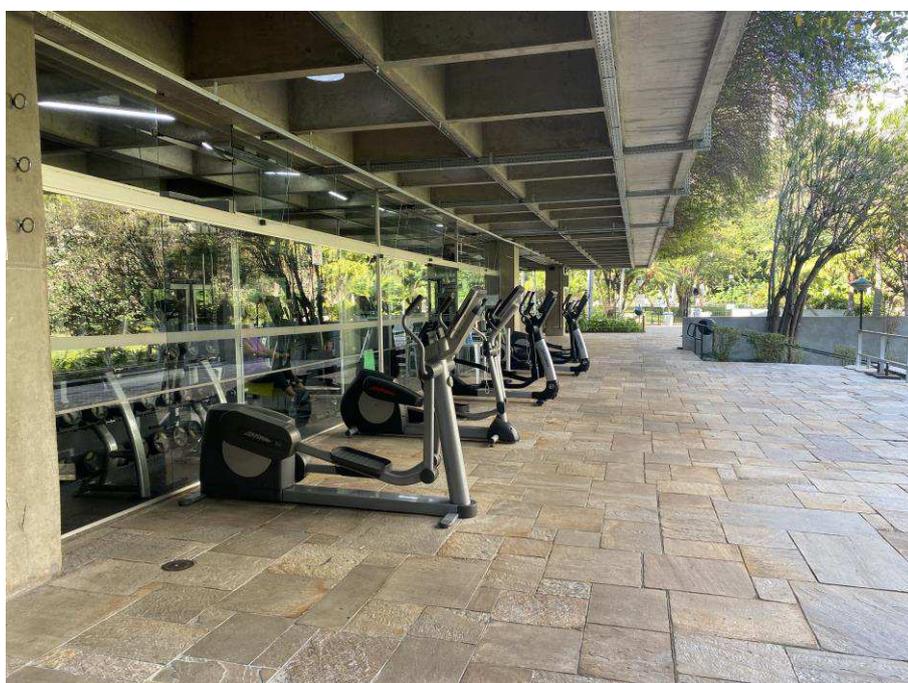
**Foto 04**



**Foto 05**



**Foto 06**



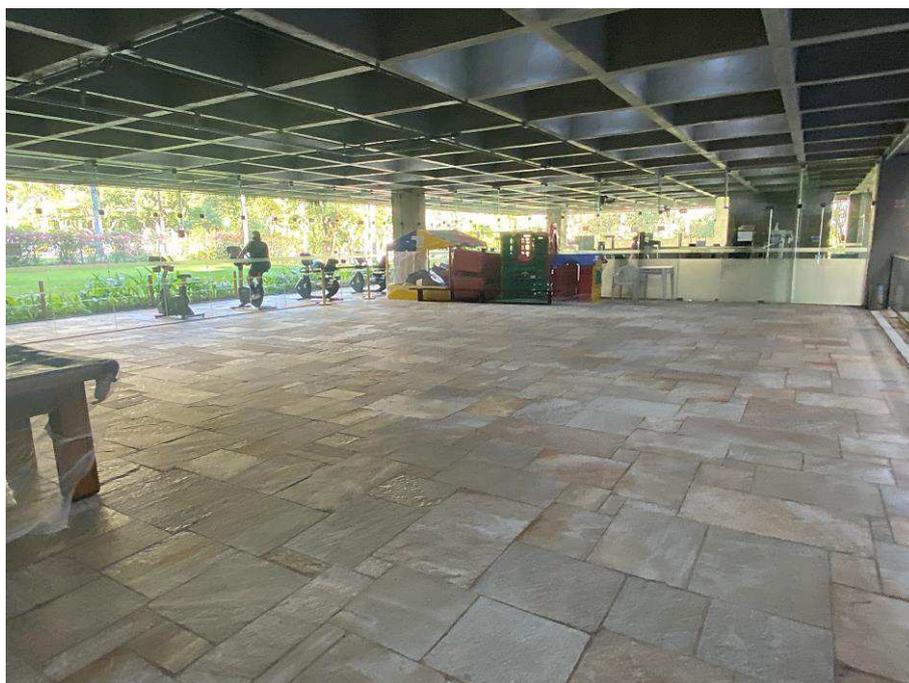
**Foto 07**



**Foto 08**



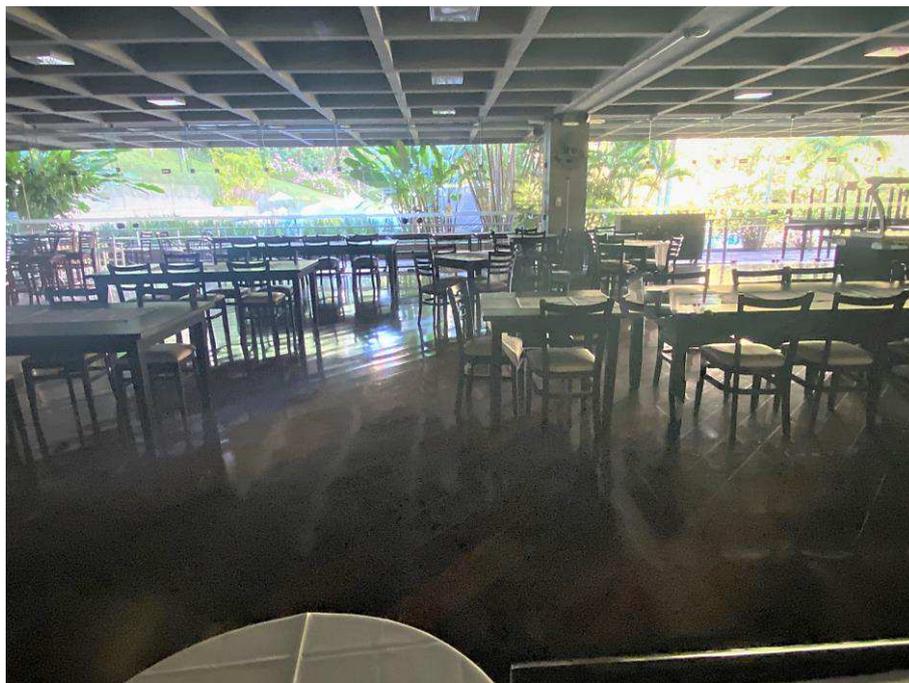
**Foto 09**



**Foto 10**



**Foto 11**



**Foto 12**



**Foto 13**

Fotos 14 a 22. Vistas gerais do apartamento nº 11, do 11º andar do Edifício Castanheira, integrante do Condomínio Portal do Morumbi.



**Foto 14**



**Foto 15**



**Foto 16**



**Foto 17**



**Foto 18**



**Foto 19**



**Foto 20**

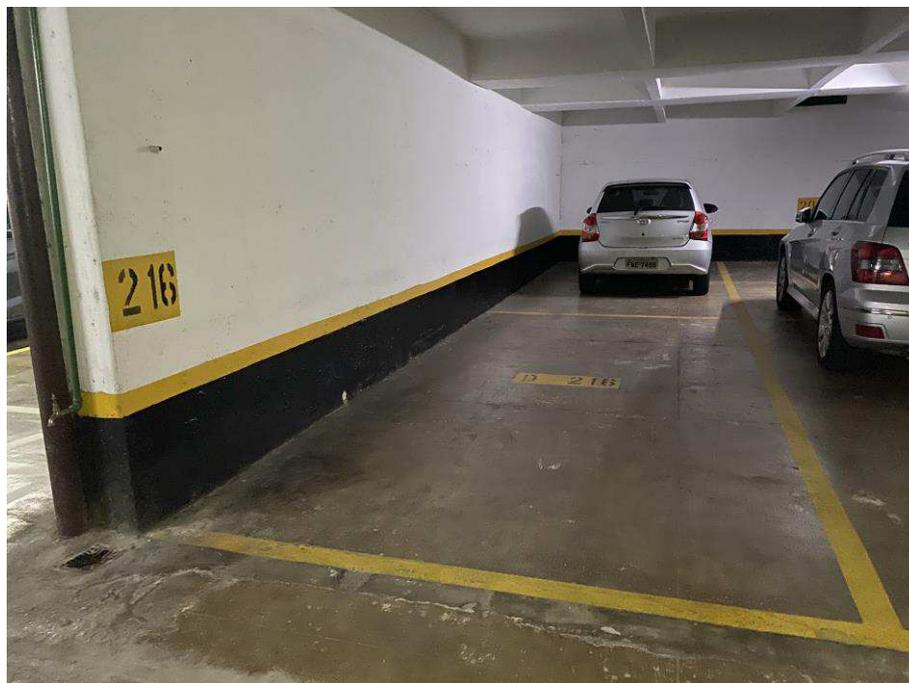


**Foto 21**

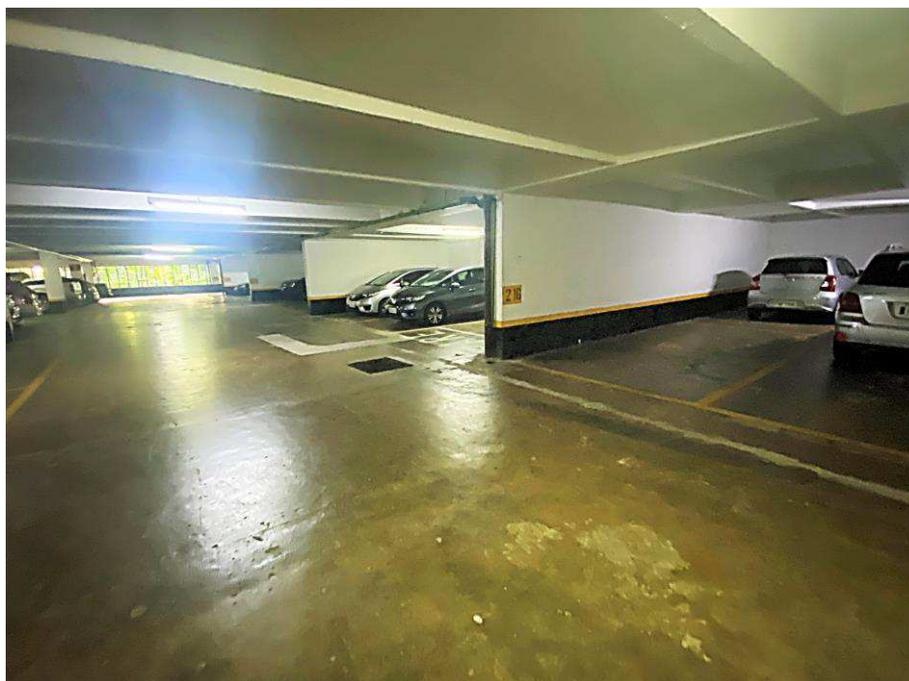


**Foto 22**

Fotos 23 a 25. Vistas gerais da garagem do subsolo do Condomínio Portal do Morumbi.



**Foto 23**



**Foto 24**



**Foto 25**

## ANEXO II

---

### PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA, Nº 338, APTO. 8-A, VILA SUZANNA, NO 13º SUBDISTRITO DO 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 obsoletismo e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

**1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp)** – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**1.4. Fator Localização (Fl)** – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

**1.5. Vagas de Garagem** – foi efetuada a homogeneização do número de vagas de estacionamento dos imóveis comparativos através da área correspondente ao número de vagas apresentadas por cada um deles, considerando-se a área de uma vaga comum média (9,87m<sup>2</sup>, segundo Código de Obras de São Paulo). A área de estacionamento foi removida da área privativa, ponderada pelo fator 0,50 conforme recomendação normativa do IBAPE-SP.

**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 m<sup>2</sup> do apartamento pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m<sup>2</sup>;

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 obsolescência 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 Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, apto. 8-A, Bloco D, no 08º andar do Edifício Castanheira, integrante do Condomínio Portal do Morumbi, na Vila Suzanna, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo/SP

- Índice Fiscal: 2.292,00, para o exercício fiscal de 2020

- Padrão construtivo: apartamento superior, com elevador, coef. médio,  
 $P_c = 2,406R_8N$

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

- Idade aparente: 20 anos

- Adequação ao obsolescimento:  $Foc = 0,772$

- Área privativa: 201,853 m<sup>2</sup>

**Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Portal do Morumbi, 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 3 dormitórios (2 suítes) e 2 vagas de garagem no condomínio Portal do Morumbi.

**Área Privativa:** 205,00 m<sup>2</sup>

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 848.000,00, à vista

**Informante:** 2AP Assessoria Imobiliária – Silvio Inocêncio (11) 93078-0840

**Origem:** local

**Data:** julho/2020

**Q1 original (descontado do fator oferta):** R\$ 3.722,93/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 02**

**Situação:** Apartamento com 4 dormitórios (2 suítes) e 2 vagas de garagem no condomínio Portal do Morumbi.

**Área Privativa:** 202,00 m<sup>2</sup>

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 990.000,00, à vista

**Informante:** Imobiliária LEF Properties – Sara (11) 98179-8599

**Origem:** local

**Data:** julho/2020

**Q2 original (descontado do fator oferta):** R\$ 4.410,89/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 03**

**Situação:** Apartamento com 4 dormitórios (2 suítes) e 2 vagas de garagem no condomínio Portal do Morumbi.

**Área Privativa:** 205,00 m<sup>2</sup>

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.200.000,00, à vista

**Informante:** Imóveislux Negócios Imobiliários (11) 98520-8587

**Origem:** local

**Data:** julho/2020

**Q3 original (descontado do fator oferta):** R\$ 5.268,29/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 04**

**Situação:** Apartamento com 4 dormitórios (2 suítes) e 2 vagas de garagem no condomínio Portal do Morumbi.

**Área Privativa:** 141,00 m<sup>2</sup>

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

**Informante:** 2AP Assessoria Imobiliária – Silvio Inocêncio (11) 93078-0840

**Origem:** local

**Data:** julho/2020

**Q4 original (descontado do fator oferta):** R\$ 3.765,96/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 05**

---

**Situação:** Apartamento com 4 dormitórios (3 suítes) e 2 vagas de garagem no condomínio Portal do Morumbi.

**Área Privativa:** 245,00 m<sup>2</sup>

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.325.000,00, à vista

**Informante:** Corretora Adriana Rizzo (11) 98106-2063

**Origem:** local

**Data:** julho/2020

**Q5 original (descontado do fator oferta):** R\$ 4.867,35/m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 06**

**Situação:** Apartamento com 4 dormitórios (3 suítes) e 2 vagas de garagem no condomínio Portal do Morumbi.

**Área Privativa:** 245,00 m<sup>2</sup>

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.750.000,00, à vista

**Informante:** 2AP Assessoria Imobiliária – Silvio Inocêncio (11) 93078-0840

**Origem:** local

**Data:** julho/2020

**Q6 original (descontado do fator oferta):** R\$ 6.428,57/m<sup>2</sup>



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
E l e m e n t o	Preço (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )		Amostra Saneada
<b>Avaliando</b>		191,85				
1	848.000,00	205,00	0,9	3.722,93	1	3.722,93
2	990.000,00	202,00	0,9	4.410,89	1	4.410,89
3	1.200.000,00	205,00	0,9	5.268,29	1	5.268,29
4	590.000,00	141,00	0,9	3.765,96	1	3.765,96
5	1.325.000,00	245,00	0,9	4.867,35	1	4.867,35
6	1.750.000,00	245,00	0,9	6.428,57	0	-
Média				4.744,00		
Desvio padrão				1.023,52		
CV				21,6%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 3.320,80
lim. superior: +30% =	R\$ 6.167,20
<b>Média Saneada =</b>	<b>R\$ 4.407,08</b>
lim. inferior: -30% =	R\$ 3.084,96
lim. superior: +30% =	R\$ 5.729,21
Desvio Padrão: s =	1.898,31
n =	5
Intervalo de Confiança: e=	1.301,62
Lim Min =	R\$ 3.105,47
Lim. Max =	R\$ 5.708,70
Coef. de Variação =	43,1%
Coef. Student: t =	1,533

#### 4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 3.722,93/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 02 = R\$ 4.410,89/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 03 = R\$ 5.268,29/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 04 = R\$ 3.765,96/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 05 = R\$ 4.867,35/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 06 = R\$ 6.428,57/m<sup>2</sup>

**Média = R\$ 4.744,00/m<sup>2</sup>**

#### 5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 6.167,20/m<sup>2</sup>

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 3.320,80/m<sup>2</sup>

Por ultrapassar os limites acima, o elemento nº 06 deve ser excluído da média, resultando na **média saneada de R\$ 4.407,08/m<sup>2</sup>**.

## 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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 676,88/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 676,88/\text{m}^2 / \text{R\$ } 4.407,08/\text{m}^2 = 15,4\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times \text{R\$ } 676,88/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 464,11/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 4.407,08/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 464,11/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **julho/2020** e pagamento à vista, será de **R\$ 4.407,08/m<sup>2</sup>**.