

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

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 15ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR – SÃO PAULO/SP

Ref.: PROCESSO Nº 0004973-24.2002.8.26.0100

Número de ordem: 2002/000093

TJSP-15ª OF. CÍVEL-22/OUT/2015 17:40 003699

100 F.H.J.15.01360119-2 191015 1608 00

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação – PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida por CONDOMINIO EDIFICIO M. MARCONDES DE MATTOS, em face de WILSON GUIDELI GIGLIO – ESPÓLIO e outro, 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. OBJETIVO**

### **2. CARACTERÍSTICAS GERAIS**

#### **2.1. Situação**

#### **2.2. Mapa Fiscal**

#### **2.3. Melhoramentos Públicos**

#### **2.4. Circunvizinhança**

### **3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**

#### **3.1. Terreno**

#### **3.2. Benfeitorias**

### **4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **5. ENCERRAMENTO**

480

(



**AÇÃO: PROCEDIMENTO SUMÁRIO**

**PROCESSO: 0004973-24.2002.8.26.0100**

**15ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR – SÃO PAULO/SP**

**REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO M. MARCONDES DE MATTOS**

**REQUERIDO: WILSON GUIDELI GIGLIO – ESPÓLIO e outro**

**1. OBJETIVO**

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 454, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fl. 240), objeto da presente ação, a saber:

***O apartamento nº 71, localizado no 7º andar do Edifício “M. MARCONDES DE MATTOS”, situado à Rua Piauí nº 247, no 7º Subdistrito-Consolação, São Paulo-SP.***



UBV  
C

**2. CARACTERÍSTICAS GERAIS**

**2.1. Situação:** O imóvel localiza-se no endereço acima especificado, na quadra de formato irregular compreendida pela Rua Itambé, Rua da Consolação, Rua Dona Antônia de Queirós, Rua Deputado José Armando Afonseca e Rua Piauí, em Higienópolis, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo, Capital.

**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:** 010.

**Quadra:** 011.

**Índice Fiscal:** 4.337,00, para o exercício fiscal de 2015.

**Zoneamento:** Zona de Centralidade Polar – ZCP-b/05, nos termos da Lei Municipal 13.885, de 25 de agosto de 2004.

**2.3. Melhoramentos Públicos:** O local é dotado de todos os equipamentos e serviços de infraestrutura destinados ao uso urbano.

**2.4. Circunvizinhança:** Trata-se de região central da capital. Apresenta características de uso misto, com densidade demográfica alta, formada por edifícios comerciais e residenciais de padrão predominantemente alto, além de estabelecimentos de comércio e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Universidade Presbiteriana Mackenzie, o Cemitério da Consolação, o Parque Buenos Aires a Estação Santa Cecília do Metrô (Linha 3 – Vermelha), a Rua da Consolação, a Av. Higienópolis, a Av. Angélica, e outras importantes vias

de tráfego da cidade. Quanto ao acesso ao transporte público, as vias mencionadas acima constituem rota de várias linhas de transporte coletivo.

### **3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**

#### **3.1. Terreno**

O EDIFÍCIO M. MARCONDES de MATTOS foi implantado em terreno urbano, com topografia em ligeiro desnível e formato de polígono irregular. Tem solo de constituição aparentemente firme e seca, com condições adequadas para a edificação de edifício residencial.

Apresenta frente de 23,00 m para a Rua Piauí, encerrando a área total de 896,00 m<sup>2</sup>. Encontra-se na esquina entre as ruas Piauí e Itambé, estando guarnecido por muro de alvenaria, nas divisas com os lotes vizinhos, e gradil metálico, nas divisas com o passeio público.

#### **3.2. Benfeitorias**

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO M. MARCONDES de MATTOS tem 60 anos e é constituído por bloco único, com 10 andares, mais pavimento térreo e um nível de subsolo, com 02 apartamentos por andar, do térreo ao 9º andar, sendo as duas unidades do térreo menores que as demais, e um apartamento de área maior no 10º andar, totalizando 21 unidades residenciais.

O condomínio conta com vagas de estacionamento localizadas no nível do subsolo. **O apartamento nº 71, objeto da avaliação, possui uma vaga.**

A edificação está implantada de forma que mantêm recuos dos limites do terreno, com exceção de uma lateral (a lateral esquerda para quem olha da Rua Piauí) que não tem recuo. Nos afastamentos do térreo existem canteiros ajardinados e as áreas de acesso.

Os acessos de pedestres e veículos ao condomínio são independentes. Os veículos acessam por dois portões posicionados junto às divisas com os lotes vizinhos, um na R. Piauí e outro na R. Itambé. Já o acesso de pedestres está posicionado exatamente na esquina entre as duas ruas e ocorre através de portão em gradil metálico, com confinamento.

O controle de acesso se dá na portaria. Como itens de segurança, o condomínio também conta com câmeras de vídeo, alarmes e interfone de comunicação com os apartamentos.

As unidades habitacionais são atendidas por 02 elevadores, um social e um de serviço. Não há itens de lazer ou áreas de convívio social no condomínio.

O hall social, no pavimento térreo do Ed. M. Marcondes de Mattos apresenta piso em granilite, paredes pintadas à látex, sobre massa, com painel revestido com pastilhas de vidro, forro e roda teto de

484  
C

gesso e esquadrias de madeira e vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o apartamento nº 71, imóvel objeto da avaliação, apresenta os seguintes cômodos e respectivos acabamentos:

### **SALA (03 ambientes)**

- piso revestido com tacos de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- laje de concreto com rodapê de gesso; e,
- esquadrias de ferro e vidro.

### **DORMITÓRIOS (02)**

- piso revestido com tacos de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- laje de concreto com rodapê de gesso; e,
- esquadrias de madeira e metal.

### **SUÍTE**

- piso revestido com tacos de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- laje de concreto com rodapê de gesso;
- esquadrias de madeira; e,
- varanda com guarda corpo metálico.

UBS

1

**BANHEIROS (02, sendo um deles da suíte)**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas com azulejos cerâmicos;
- laje de concreto com rodapê de gesso; e,
- esquadrias metálicas.

**COZINHA**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas com azulejos cerâmicos;
- laje de concreto com rodapê de gesso; e,
- esquadrias de ferro e vidro.

**ÁREA DE SERVIÇO**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes pintadas a látex;
- laje de concreto com rodapê de gesso; e,
- esquadrias de ferro.

**QUARTO DE SERVIÇO**

- piso revestido com tacos de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- laje de concreto; e,
- esquadrias de madeira.

**BANHEIRO DE SERVIÇO**

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas com azulejos cerâmicos;

486

(



- laje de concreto com rodapê de gesso; e,
- janela em alumínio e vidro.

### ÁREAS:

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a Matrícula Nº 55.850, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o apartamento 71, do 7º andar, do EDIFÍCIO M. MARCONDES DE MATTOS, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 222,30 m <sup>2</sup> ;
Áreas comuns	= 34,53 m <sup>2</sup> ;
Área Total	= 256,83 m <sup>2</sup> ;
Fração ideal de terreno	= 4,32655%.

O imóvel se enquadra no padrão construtivo superior, de conformidade com o item 1.3.4, do Grupo 1.3 - Apartamento, da classificação do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, elaborado em 2002 e atualizado em agosto de 2007. Seu estado de conservação enquadra-se na classificação *regular (c)*, depreciação 2,52% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 50 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,384.

**4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

O valor do Imóvel foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre os negócios realizados e ofertas para a venda de unidades no EDIFÍCIO M. MARCONDES DE MATTOS e nas imediações, obtidas junto a 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 Rua Piauí e em suas imediações, onde se verifica consolidada verticalização, com 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.

As pesquisas de valores efetuadas no condomínio e região encontram-se especificadas no Anexo III do presente Laudo e forneceram, para **outubro de 2015**, o valor unitário de **R\$ 7.124,79/m<sup>2</sup>** para área construída privativa de apartamento no local.

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

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

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times q$ , onde:

$S = \text{área do apartamento} = 222,30 \text{ m}^2$ ;

$q = \text{valor unitário médio da construção} = \text{R\$ } 7.124,79$ .

Substituindo-se, obtém-se:

$V = 222,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.124,79/\text{m}^2$

$V = \text{R\$ } 1.583.840,67$ .

Nestas condições, o valor final apurado para venda, em números redondos, passa a ser de:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.585.000,00**  
**(UM MILHÃO, QUINHENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)**

**OUTUBRO/2015**

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

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

**5. ENCERRAMENTO**

Vai o presente Laudo em 12 (doze) folhas digitadas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I com a localização do imóvel; Anexo II com fotos do edifício e do interior do apartamento avaliado; e Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 15 de outubro de 2015.



**ARO. 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

16ª turma – Pós-graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP

Perito Judicial com atuação em Varas das Comarcas do interior e Capital, desde 1997

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

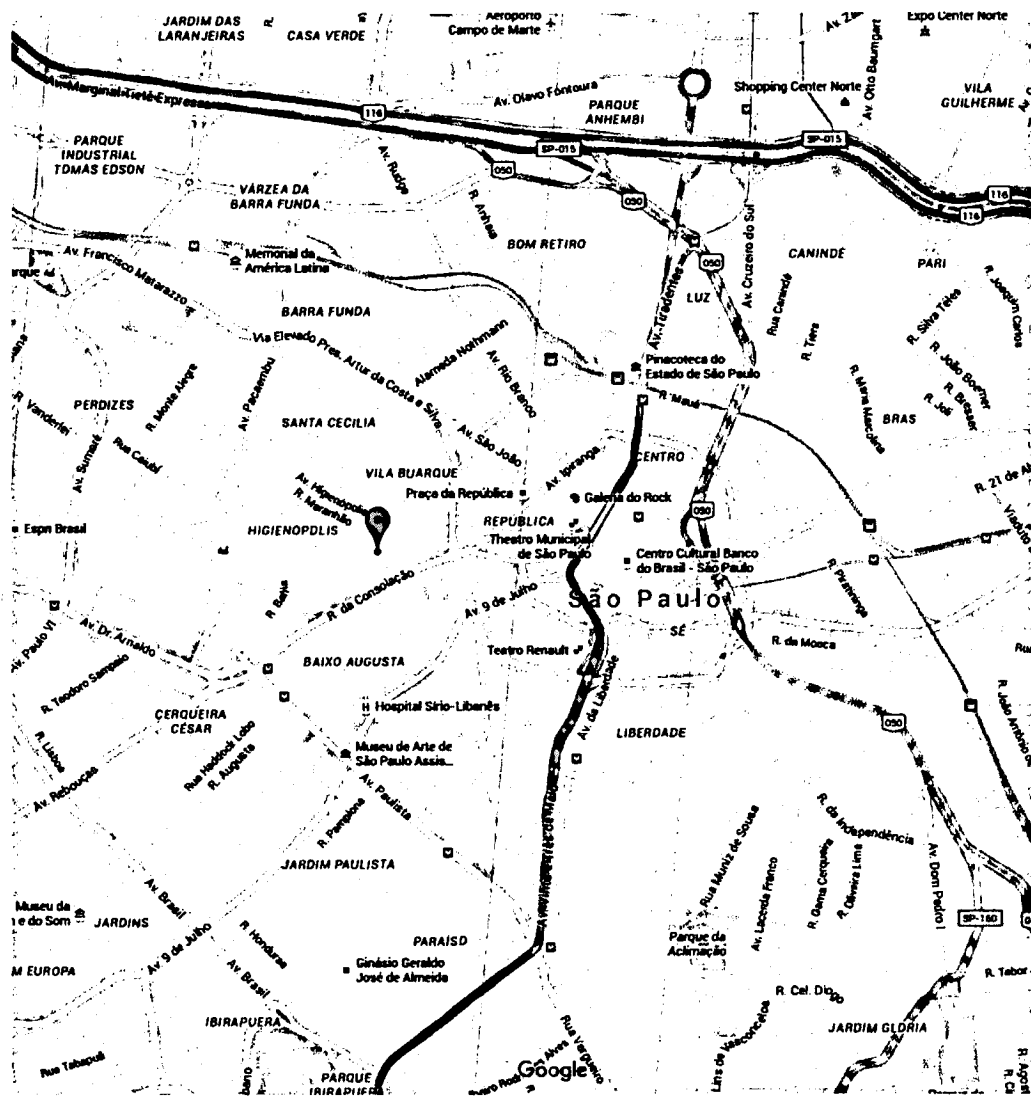
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

491

C

**ANEXO I – LOCALIZAÇÃO**

**Rua Piauí, nº 247, Higienópolis, no 7º Subdistrito Consolação, São Paulo-SP.**



4

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

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

**Rua Piauí, nº 247, Higienópolis, no 7º Subdistrito Consolação,  
São Paulo-SP.**

492  
L



Handwritten signature or initials.

**ANEXO II – FOTOGRAFIAS**

Fotos 01 a 03. Vistas gerais do EDIFÍCIO M. MARCONDES DE MATTOS, situado à Rua Piauí, nº 247, Higienópolis, no 7º Subdistrito Consolação, São Paulo-SP. O imóvel objeto da avaliação é o apartamento nº 71, do 7º andar do referido condomínio.



01

*[Handwritten signature]*

*483*  
*(*

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

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

494  
C



02



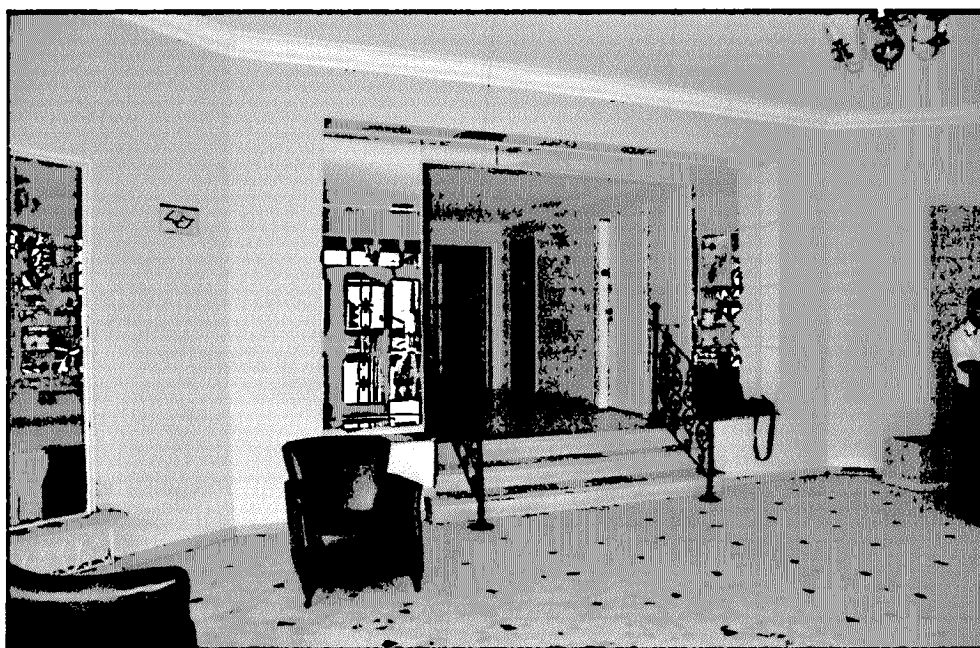
03

Fotos 04 a 09. Vistas gerais das áreas comuns do térreo do Edifício M. Marcondes de Mattos e do hall do 7º andar.

495  
C



04



05

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

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



496  
C

06



07

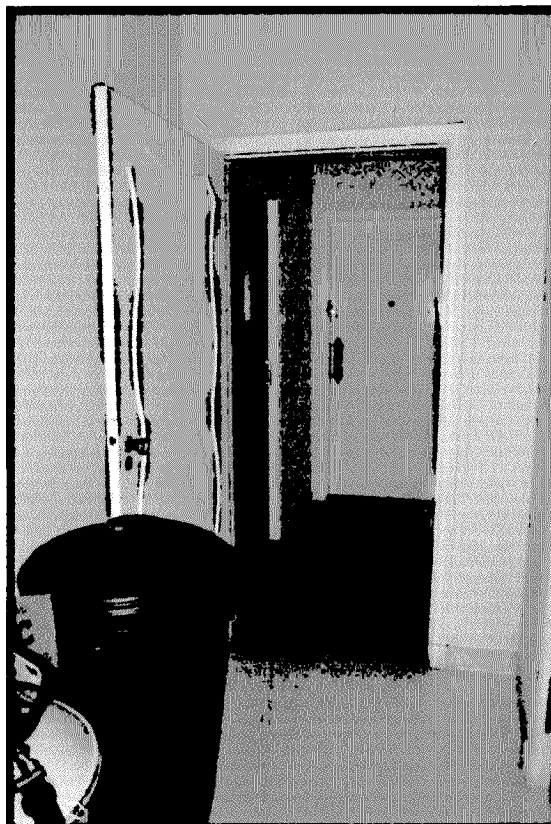
CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

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

497  
(



08



09

*[Handwritten signature]*

Fotos 10 a 21. Aspectos internos do apartamento 71, do 7º andar do Edifício M. Marcondes de Mattos, imóvel objeto da avaliação.

498  
C



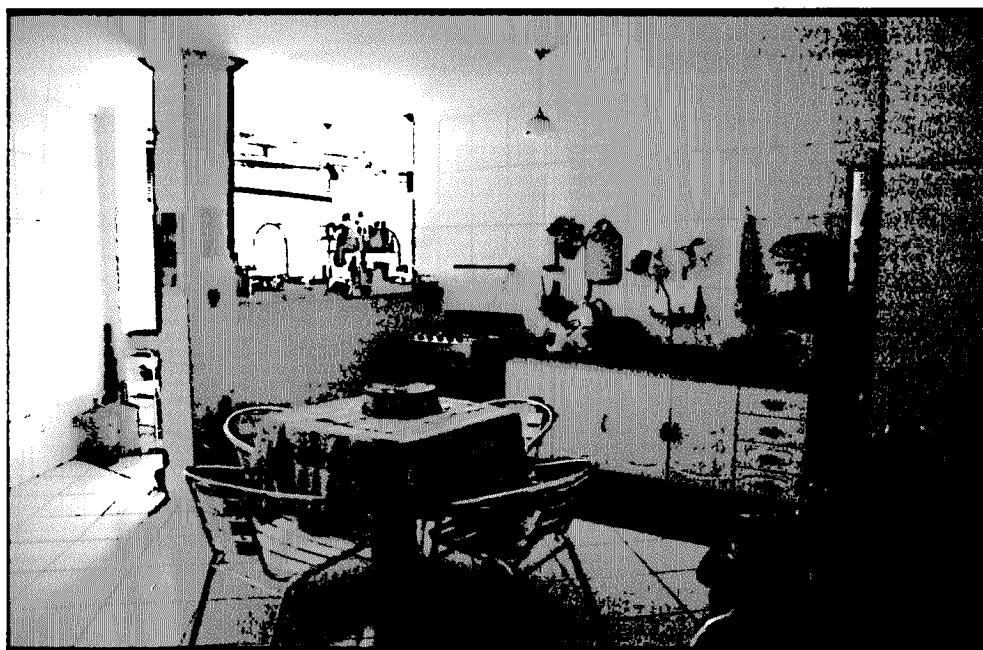
10



11

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

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



499  
C

12



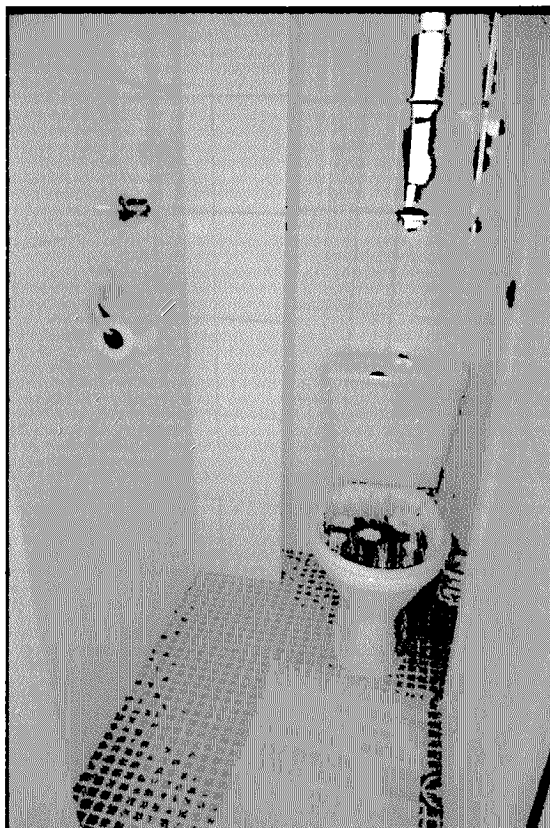
13

f

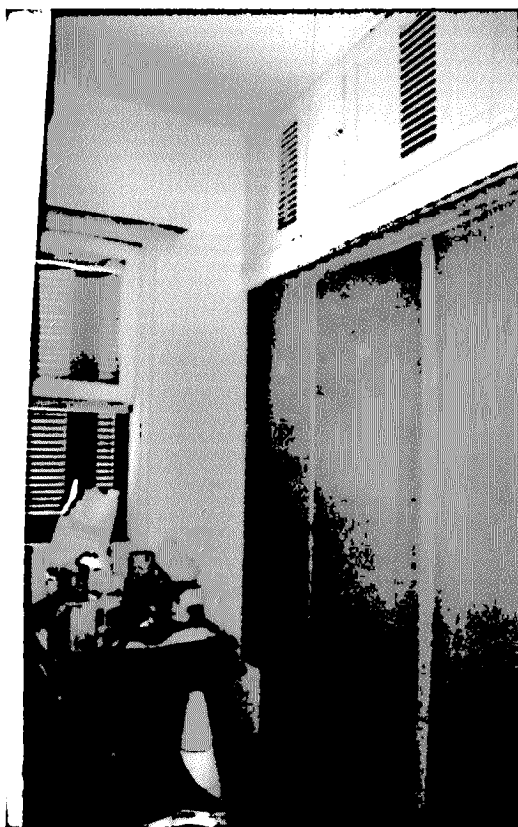
CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

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

500  
L



14



15

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

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

504  
C



16

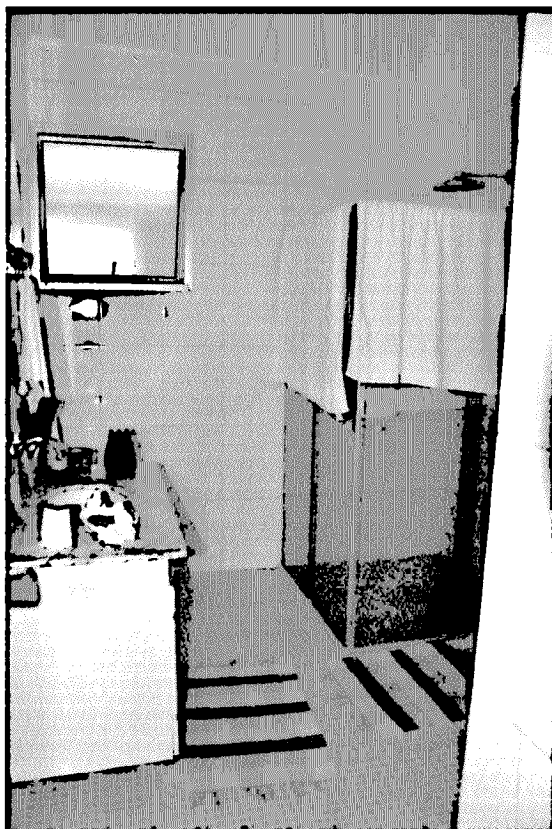


17

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

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

508  
L



18



19

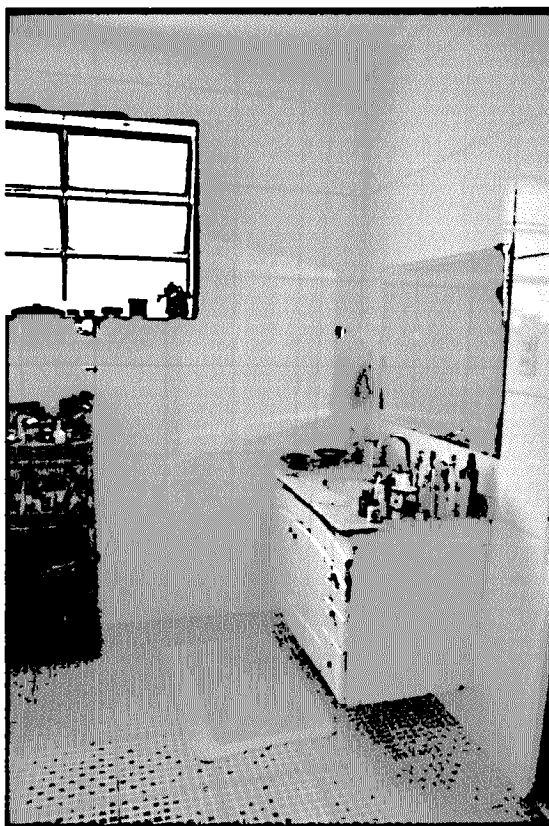
CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 -4

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

503  
C



20



21

**ANEXO III****PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA PIAUÍ, HIGIENÓPOLIS, 7º SUBDISTRITO DA CONSOLAÇÃO, SÃO PAULO-SP****1. Condições Básicas**

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de apartamentos colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas 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 ofertas de venda à vista.

**1.2. Fator de Obsolescência (Foc)** – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

**1.3. 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. Localização** – 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** – conforme recomendação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007”, do IBAPE-SP, o valor unitário das garagens coletivas equivale a 50% do valor unitário da edificação a que se refere. Portanto, quando necessário, nos cálculos de homogeneização, foi acrescido ou diminuído o valor referente à metade da área de uma vaga comum (12,5m<sup>2</sup>) às áreas privativas dos apartamentos com número de vagas diferente do 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:

$q = (Vo/A) \times 0,9 \times \{0,8 \times [1 + (Fp - 1) + (Foc - 1)] + 0,2 \times [1 + (FI - 1)]\}$ , onde:

q = valor unitário homogeneizado de m<sup>2</sup> do apartamento pesquisado, em reais;

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

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

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

0,8 = porcentagem representativa do valor da construção no valor total do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

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

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

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

### 3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

#### Dados Referenciais do Imóvel

- Endereço: Rua Piauí, nº 247, ap. 71, do 7º andar, do Edifício M. Marcondes de Mattos, Higienópolis, no 7º Subdistrito – Consolação, São Paulo-SP.

- Padrão construtivo: superior, Fp<sub>a</sub> = 2,406 R<sub>8</sub>N.

- Idade aparente: 50 anos.

- Estado de conservação: regular (c), depreciação 2,52% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

- Adequação ao obsolescência: Foc<sub>a</sub> = 0,384.

- Índice Fiscal = 1.853,00, para o exercício fiscal de 2010.

- Área privativa: 222,30 m<sup>2</sup>.

- Vagas de garagem: 01 vaga.

506  
L

507  
L

**OFERTA Nº 01**

---

**Local:** Rua Piauí, nº 247, ap. 31, do 3º andar, do Edifício M. Marcondes de Mattos, Higienópolis, São Paulo-SP.

**Área Privativa:** 222,30 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 03 dormitórios (01 suíte) e 01 vaga de garagem.

- Índice Fiscal = 1.853,00;

- Padrão construtivo: superior, Fp = 2,406R<sub>8</sub>N;

- Idade aparente: 50 anos;

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

- Foc<sub>o</sub> = 0,374.

**Valor:** R\$ 1.650.000,00, à vista.

**Ofertante:** no local. T.: 3258-0204, Sr. Severino.

**Origem:** local.

**Data:** outubro/2015.

**q1:** R\$ 6.823,05/m<sup>2</sup>.



508  
l

**OFERTA Nº 02**

---

**Local:** Rua Piauí, nº 247, ap. 21, do 2º andar, do Edifício M. Marcondes de Mattos, Higienópolis, São Paulo-SP.

**Área Privativa:** 222,30 m<sup>2</sup>. Área equivalente com 01 vaga: 216,05 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 03 dormitórios (01 suíte) e sem vaga de garagem.

- Índice Fiscal = 1.853,00;
- Padrão construtivo: superior, Fp = 2,406R<sub>8</sub>N;
- Idade aparente: 50 anos;
- Estado de conservação: regular (c);
- Foc<sub>o</sub> = 0,384.

**Valor:** R\$ 1.800.000,00, à vista.

**Ofertante:** no local. T.: 3258-0204, Sr. Severino.

**Origem:** local.

**Data:** outubro/2015.

**q2:** R\$ 7.498,26/m<sup>2</sup>.



**OFERTA Nº 03**

**Local:** Rua Itambé, nº 315, Edifício Meyer J. Nigri, Higienópolis, São Paulo-SP.

**Área Privativa:** 210,00 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Índice Fiscal = 1.842,00;
- Padrão construtivo: superior, Fp = 2,406R<sub>8</sub>N;
- Idade aparente: 50 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- Foc<sub>o</sub> = 0,355.

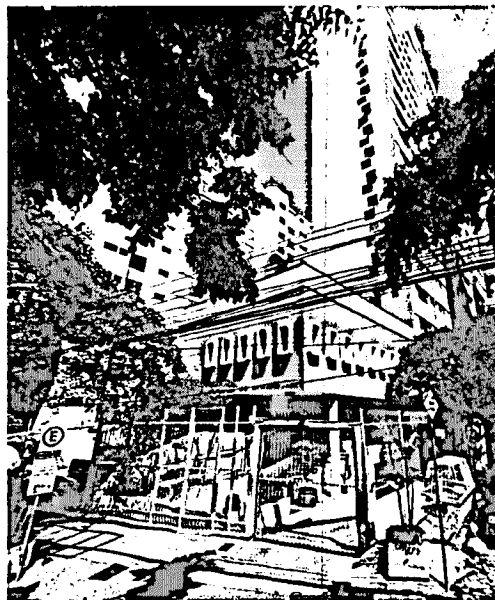
**Valor:** R\$ 1.350.000,00, à vista.

**Ofertante:** proprietária. T.: 99923-4645, Sra. Vânia.

**Origem:** local.

**Data:** outubro/2015.

**q3:** R\$ 6.170,73/m<sup>2</sup>.



509  
l

510  
L

**OFERTA Nº 04**

---

**Local:** Rua Itambé, nº 315, Edifício Meyer J. Nigri, Higienópolis, São Paulo-SP.

**Área Privativa:** 106,00 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 02 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Índice Fiscal = 1.842,00;
- Padrão construtivo: superior, Fp = 2,406R<sub>8</sub>N;
- Idade aparente: 50 anos;
- Estado de conservação: regular (c);
- Foc<sub>0</sub> = 0,384.

**Valor:** R\$ 910.000,00, à vista.

**Ofertante:** proprietária. T.: 99407-0027, Sra. Daniela.

**Origem:** local.

**Data:** outubro/2015.

**q4:** R\$ 7.735,64/m<sup>2</sup>.



**OFERTA Nº 05**

**Local:** Rua Itambé, nº 316, Edifício Higienópolis, Higienópolis, São Paulo-SP.

**Área Privativa:** 186,00 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 03 dormitórios (01 suíte) e 01 vaga de garagem.

- Índice Fiscal = 2.225,00;

- Padrão construtivo: superior, Fp = 2,406R<sub>8</sub>N;

- Idade aparente: 45 anos;

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

- Foc<sub>o</sub> = 0,453.

**Valor:** R\$ 1.800.000,00, à vista.

**Ofertante:** corretor autônomo. T.: 99422-9076, Sr. Carlos.

**Origem:** local.

**Data:** outubro/2015.

**q5:** R\$ 7.357,13/m<sup>2</sup>.



511  
C

**OFERTA Nº 06**

**Local:** Rua Itambé, nº 96, Edifício Limoges, Higienópolis, São Paulo-SP.

**Área Privativa:** 155,00 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 03 dormitórios e 01 vaga de garagem.

- Índice Fiscal = 2.126,00;
- Padrão construtivo: superior, Fp = 2,406R<sub>8</sub>N;
- Idade aparente: 45 anos;
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);
- Foc<sub>0</sub> = 0,425.

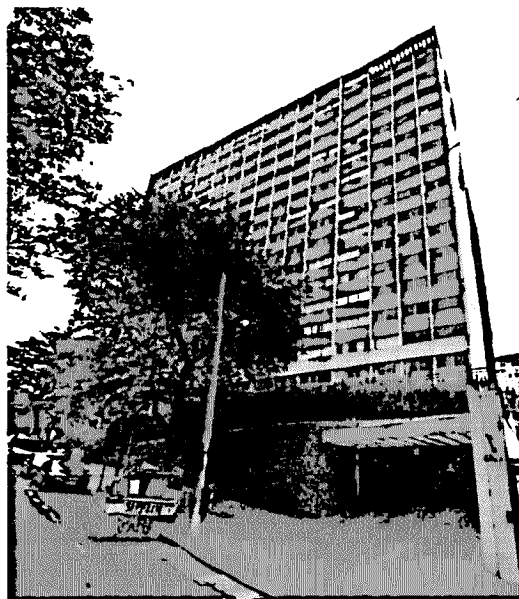
**Valor:** R\$ 1.300.000,00, à vista.

**Ofertante:** corretor autônomo. T.: 99422-9076, Sr. Carlos.

**Origem:** local.

**Data:** outubro/2015.

**q6:** R\$ 6.771,97/m<sup>2</sup>.



518  
L

**OFERTA Nº 07**

**Local:** Rua Piauí, nº 359, Edifício Ouro Verde, Higienópolis, São Paulo-SP.

**Área Privativa:** 148,00 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 03 dormitórios (01 suíte) e 01 vaga de garagem.

- Índice Fiscal = 1.853,00;

- Padrão construtivo: superior, Fp = 2,406R<sub>g</sub>N;

- Idade aparente: 50 anos;

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

- Foc<sub>o</sub> = 0,374.

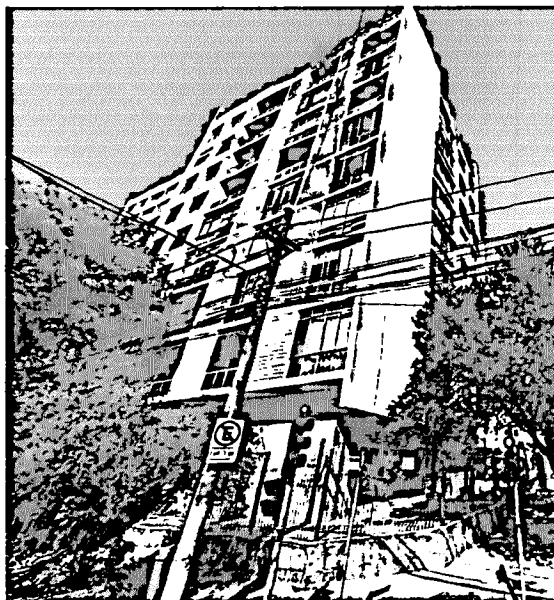
**Valor:** R\$ 1.200.000,00, à vista.

**Ofertante:** corretora. T.: 99932-0536, Sra. Luzinete.

**Origem:** local.

**Data:** outubro/2015.

**q7:** R\$ 7.453,39/m<sup>2</sup>.



**OFERTA Nº 08**

**Local:** Rua Piauí, nº 561, Edifício Rubi, Higienópolis, São Paulo-SP.

**Área Privativa:** 160,00 m<sup>2</sup>. Área equivalente com 01 vaga: 166,25 m<sup>2</sup>.

**Situação:** apartamento com 03 dormitórios e 02 vagas de garagem.

- Índice Fiscal = 1.853,00;

- Padrão construtivo: superior, Fp = 2,406R<sub>8</sub>N;

- Idade aparente: 50 anos;

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

- Foc<sub>o</sub> = 0,374.

**Valor:** R\$ 1.300.000,00, à vista.

**Ofertante:** corretor. T.: 3823-3545, Sr. Waldir.

**Origem:** local.

**Data:** outubro/2015.

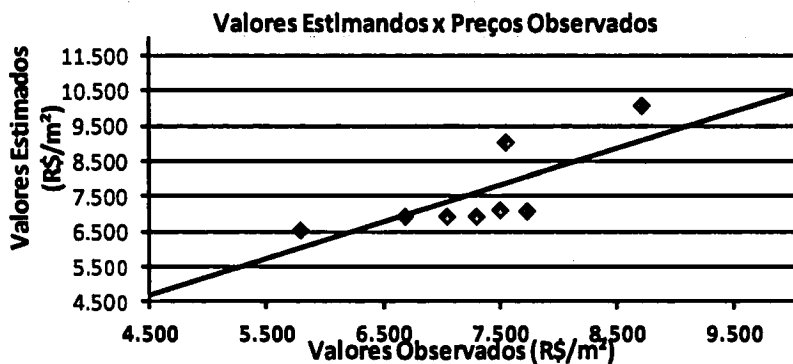
**q8:** R\$ 7.188,13/m<sup>2</sup>.





TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

Ordem	Preço Ofertado (R\$)	Área (m²)	Fator de oferta (90%)	Fator Padrão - Fp			Fator Obsolescência - Foc			Fator Localização - Fl			Fator resultante	Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)	Amostra Saneada					
				Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)	Coef	Fp	Variação 1 (R\$/m²) sobre 80% do valor	VU1 (R\$/m²)	Coef	Foc	Variação 2 (R\$/m²) sobre 80% do valor	VU2 (R\$/m²)				Índice Fiscal	F	Variação 3 (R\$/m²) sobre 20% do valor	VU3 (R\$/m²)	
	<b>Avallando</b>	222,30		2,408			0,384					1.853,00								
1	1.650.000,00	222,30	0,9	6.680,16	2,408	1,00	0,00	6.660,16	0,374	1,03	142,89	6.823,05	1.853,00	1,00	0,00	6.660,16	1,02	<b>6.823,05</b>	1	6.823,05
2	1.600.000,00	216,05	0,9	7.498,26	2,408	1,00	0,00	7.496,26	0,384	1,00	0,00	7.498,26	1.653,00	1,00	0,00	7.498,26	1,00	<b>7.498,26</b>	1	7.498,26
3	1.350.000,00	210,00	0,9	5.765,71	2,408	1,00	0,00	5.765,71	0,355	1,06	376,11	6.163,82	1.642,00	1,01	6,91	5.792,62	1,07	<b>6.170,73</b>	1	6.170,73
4	910.000,00	106,00	0,9	7.726,42	2,408	1,00	0,00	7.726,42	0,384	1,00	0,00	7.726,42	1.842,00	1,01	9,23	7.735,64	1,00	<b>7.735,64</b>	1	7.735,64
5	1.600.000,00	166,00	0,9	6.709,66	2,408	1,00	0,00	6.709,66	0,453	0,85	-1061,31	7.646,37	2.225,00	0,63	-291,24	8.416,44	0,64	<b>7.357,13</b>	1	7.357,13
6	1.300.000,00	155,00	0,9	7.546,39	2,408	1,00	0,00	7.548,39	0,425	0,90	-562,56	6.965,83	2.126,00	0,87	-193,66	7.354,53	0,90	<b>6.771,97</b>	1	6.771,97
7	1.200.000,00	148,00	0,9	7.297,30	2,408	1,00	0,00	7.297,30	0,374	1,03	156,09	7.453,39	1.853,00	1,00	0,00	7.297,30	1,02	<b>7.453,39</b>	1	7.453,39
8	1.300.000,00	166,25	0,9	7.037,59	2,408	1,00	0,00	7.037,59	0,374	1,03	150,54	7.188,13	1.853,00	1,00	0,00	7.037,59	1,02	<b>7.188,13</b>	1	7.188,13
	<b>Média</b>			<b>7.285,44</b>			<b>7.285,44</b>					<b>7.163,41</b>			<b>7.226,62</b>			<b>7.124,79</b>		
	<b>Desvio padrão</b>			<b>846,37</b>			<b>846,37</b>					<b>520,97</b>			<b>771,40</b>			<b>507,70</b>		
	<b>CV</b>			<b>11,6%</b>			<b>11,6%</b>					<b>7,3%</b>			<b>10,7%</b>			<b>7,1%</b>		



lim. inferior: -30% =	R\$ 4.987,35	R\$ 0,00
lim. superior: +30% =	R\$ 9.262,23	R\$ 0,00
<b>Média Saneada =</b>	<b>R\$ 7.124,79</b>	
lim. inferior: -30% =	R\$ 4.987,35	
lim. superior: +30% =	R\$ 9.262,23	
Desvio Padrão: s =	507,70	
n =	8	
Intervalo de Confiança: e =	253,98	
Lim Min =	R\$ 6.870,81	
Lim. Max =	R\$ 7.378,77	
Coef. de Variação =	7%	
Coef. Student: t =	1,415	

516

517  
L

#### 4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Oferta Nº 01 = R\$ 6.823,05/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 02 = R\$ 7.498,26/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 03 = R\$ 6.170,73/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 04 = R\$ 7.735,64/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 05 = R\$ 7.357,13/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 06 = R\$ 6.771,97/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 07 = R\$ 7.453,39/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 08 = R\$ 7.188,13/m<sup>2</sup>

Média = R\$ 7.124,79/m<sup>2</sup>

#### 5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 9.262,23/m<sup>2</sup>

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 4.987,35/m<sup>2</sup>

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na média saneada de **R\$ 7.124,79/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 507,70/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 507,70/\text{m}^2 / \text{R\$ } 7.124,79/\text{m}^2 = 7\%$$

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

$$T[(n-1):p/2] = t(7), (10\%) = 1,415$$

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,415 \times \text{R\$ } 507,70/\text{m}^2) / 8^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 253,98/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 7.124,79/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 253,98/\text{m}^2.$$

Nestas condições, o valor unitário de apartamento, para o mês de março/2015 e pagamento à vista, será de R\$ 7.124,79/m<sup>2</sup>.