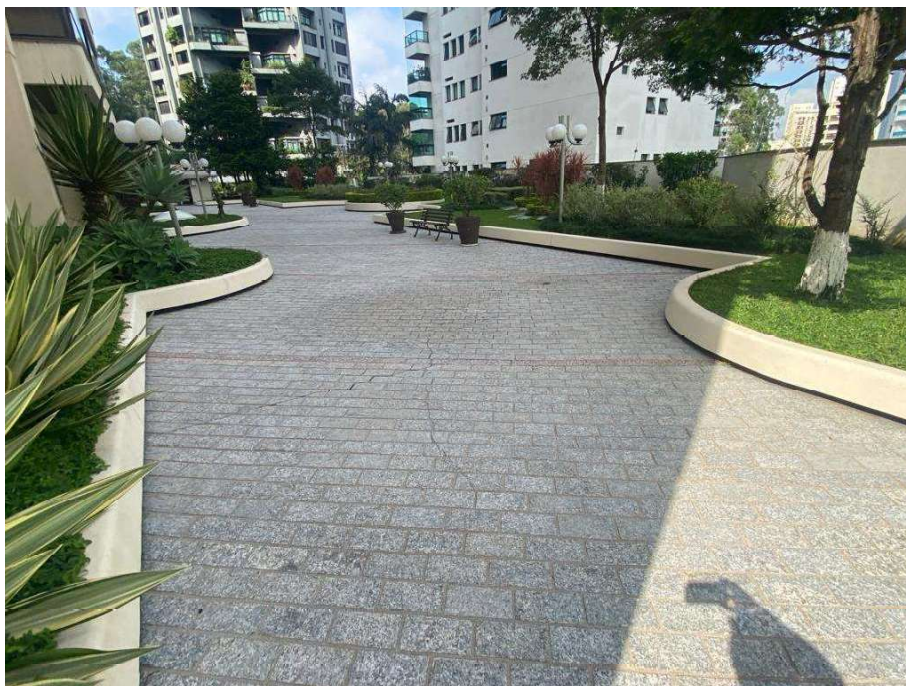
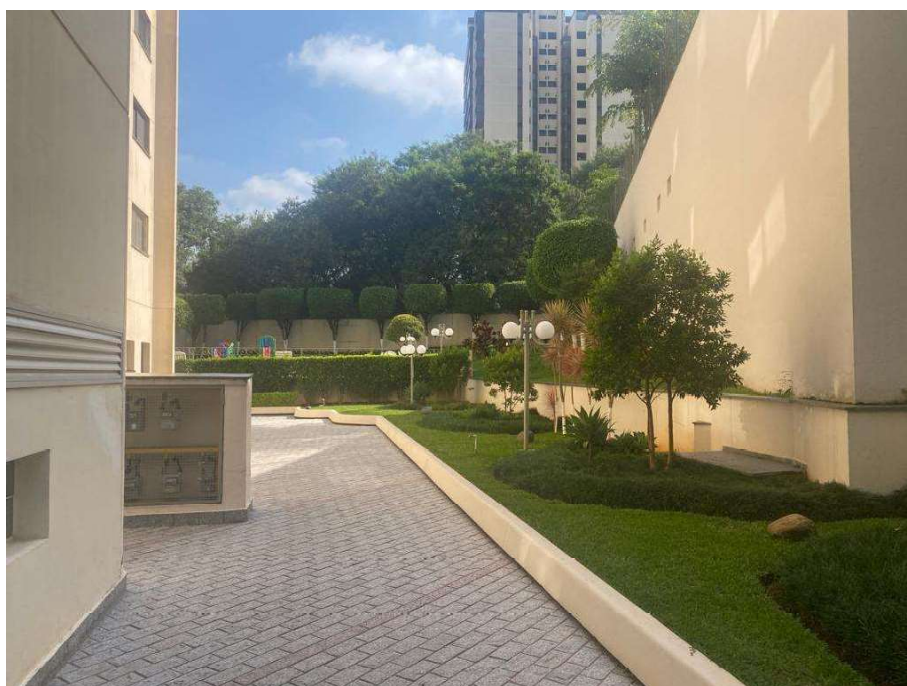
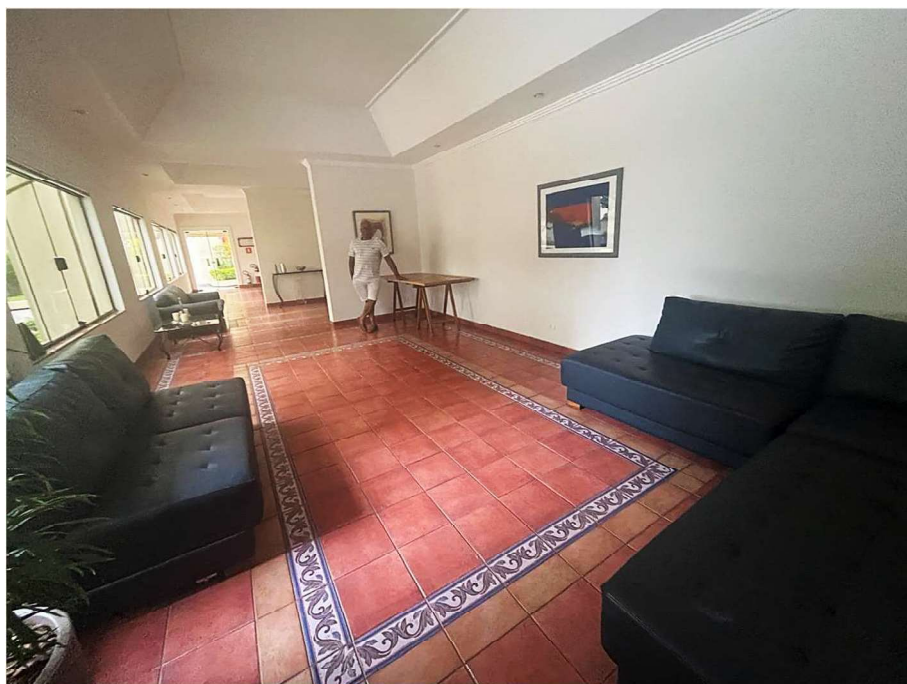


**Foto 04****Foto 05**

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

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

**Foto 10****Foto 11**

**Foto 12****Foto 13**

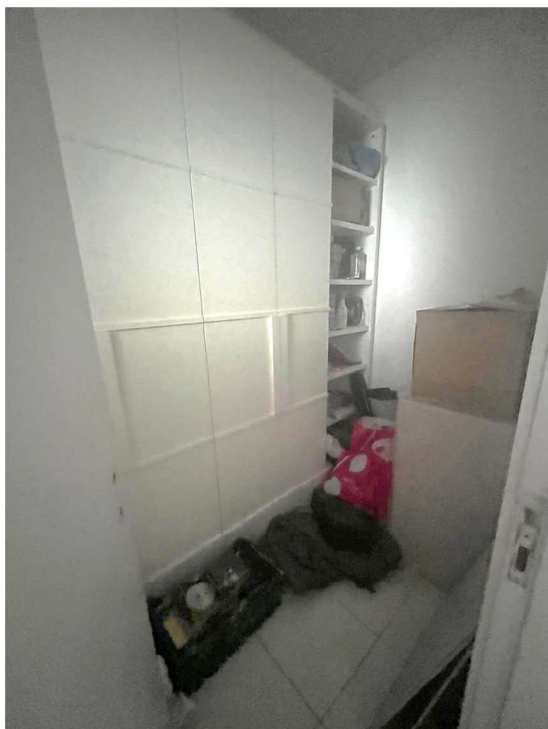
Fotos 14 a 31. Vistas gerais do apartamento nº 41, do 4º andar do Condomínio Villa Cad'Oro, imóvel objeto da avaliação.

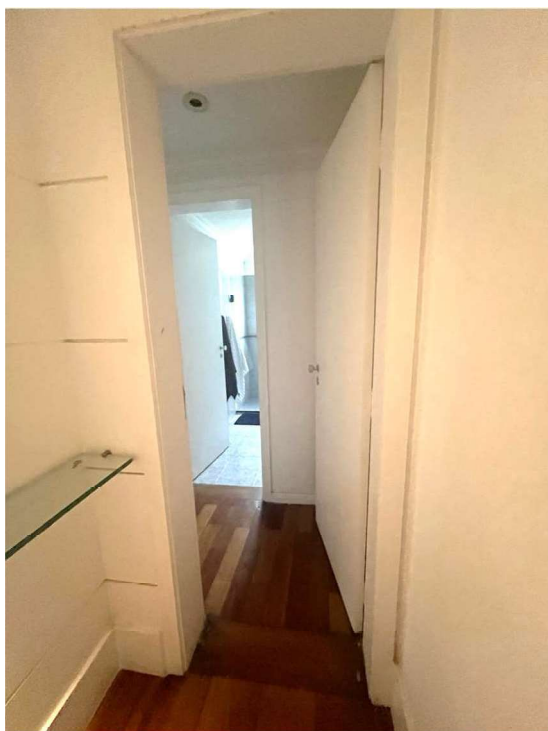
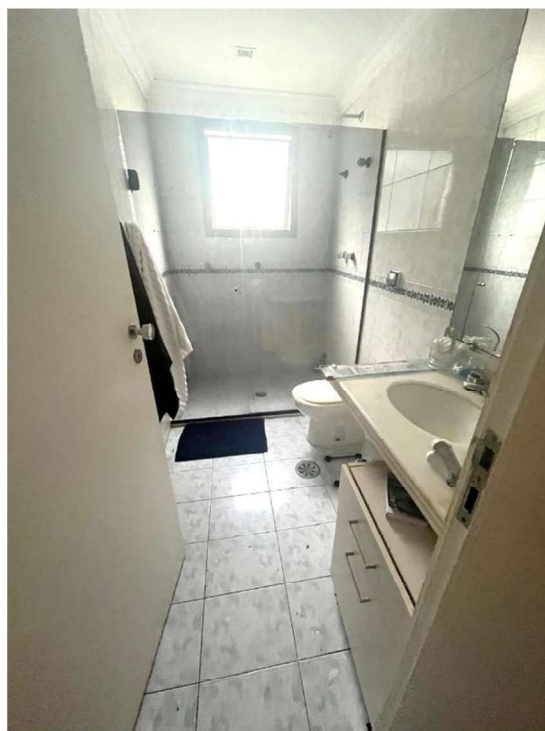


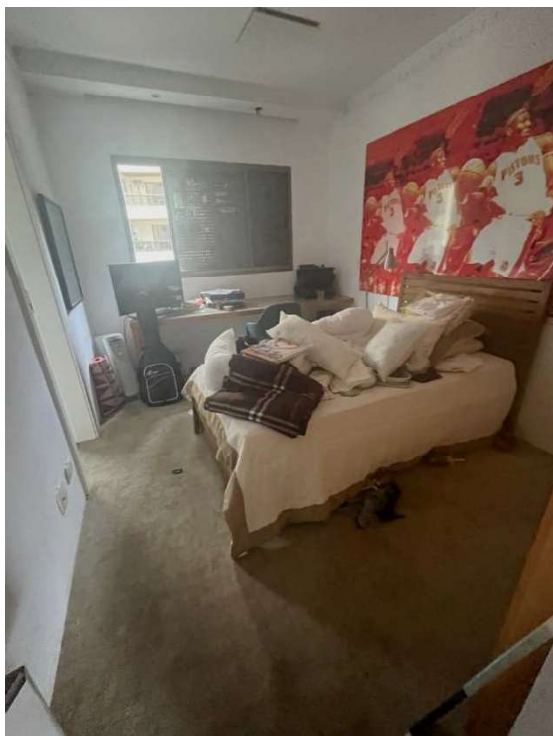
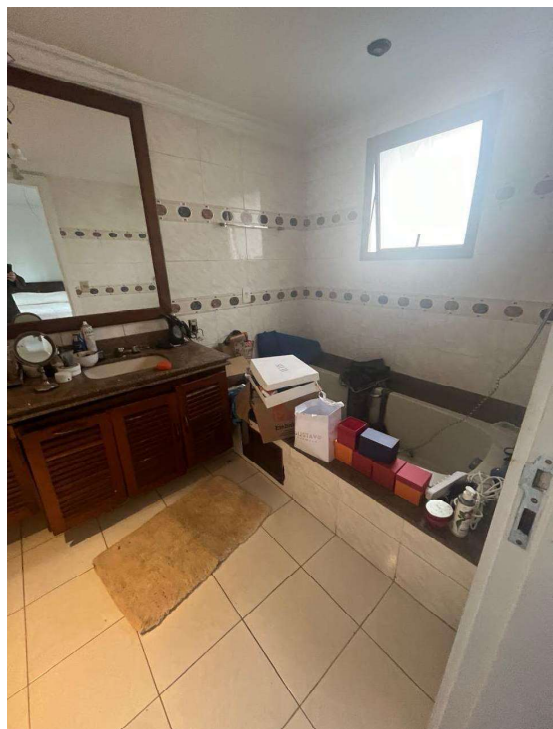
Foto 14



Foto 15

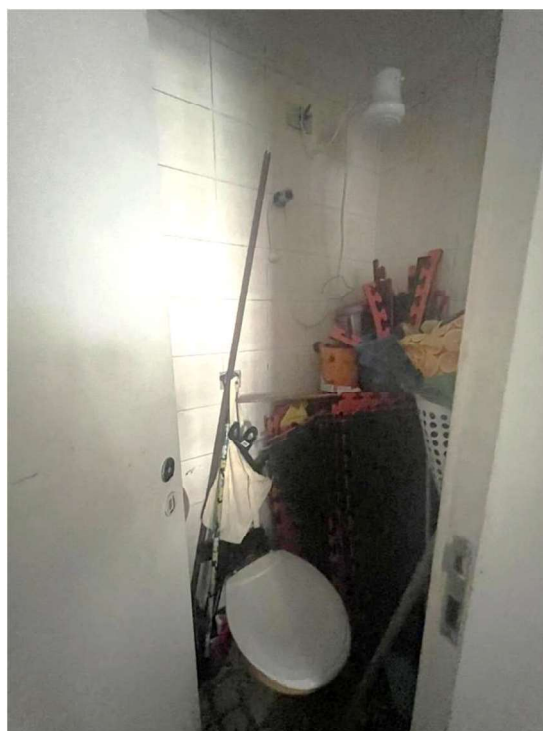
**Foto 16****Foto 17****Foto 18**

**Foto 19****Foto 20****Foto 21**

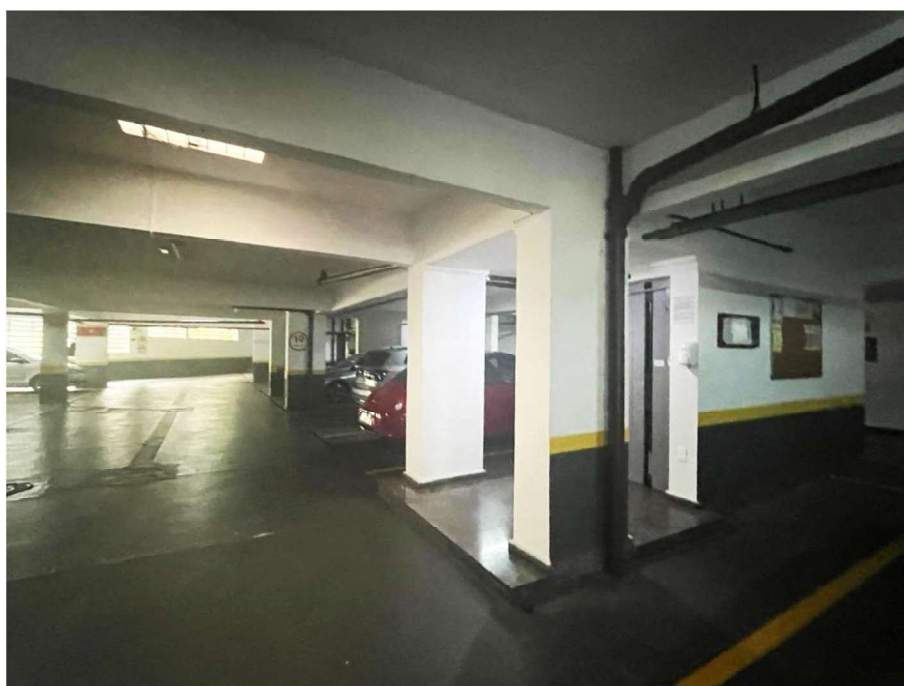
**Foto 22****Foto 23****Foto 24****Foto 25**

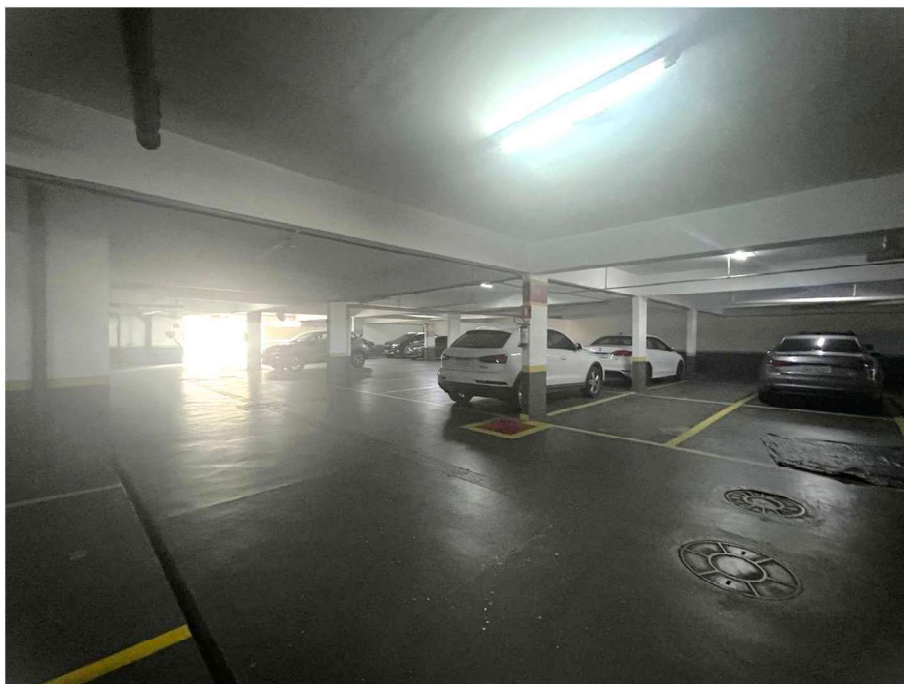
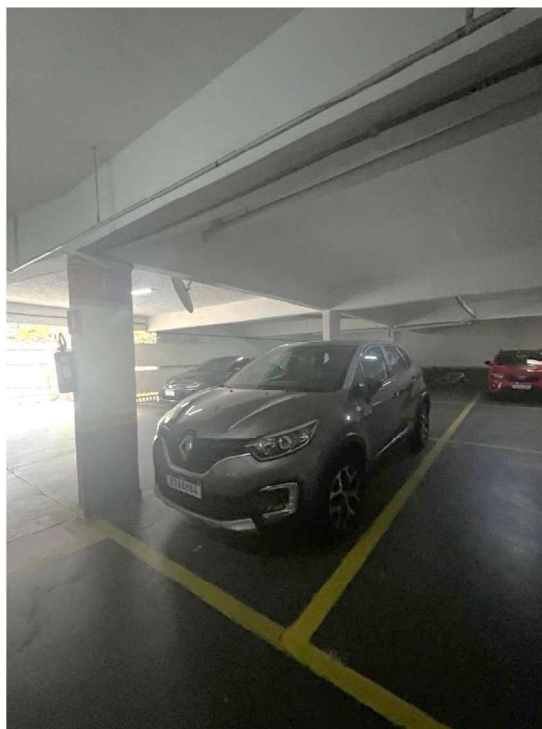
**Foto 26****Foto 27**

**Foto 28****Foto 29**

**Foto 30****Foto 31**

Fotos 32 a 34. Vistas gerais da garagem do subsolo do Condomínio Villa Cad'Oro.

**Foto 32**

**Foto 33****Foto 34**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA PROFESSOR JOSÉ HORÁCIO MEIRELLES TEIXEIRA, Nº 640, APTO. 41, VILA SUZANA, 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 “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.

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

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

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

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

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

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

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

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

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

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

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

%t = percentual correspondente ao terreno no valor do imóvel;

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

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, apto. 41, no 4º andar do Edifício Villa Cad'oro, Vila Suzana, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.

- Índice Fiscal = 1.081,00, para o exercício fiscal de 2024.

- Padrão construtivo: apartamento superior, coef. médio, com elevador, Pc = 6,827 R₈N.

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

- Idade aparente: 28 anos.

- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,6837.

- Área privativa: 161,3205m².

- Vagas de garagem: 03 vagas.

Todos os elementos comparativos pertencem ao Edifício Villa Ca d'oro, 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 no 7º andar, com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem

Área Privativa: 165,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 900.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Morumbi Mix (11) 94742-4514

Origem: local

Data: dezembro/2024

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.909,09/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento 5º andar, com 03 dormitórios e 03 vagas de garagem

Área Privativa: 160,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.190.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Viver Morumbi – Thereza (11) 4118-2828

Origem: local

Data: dezembro/2024

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.693,75/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento no 8º andar, com 04 dormitórios e 03 vagas de garagem

Área Privativa: 161,00 m²

Valor Ofertado para Venda: R\$ 900.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Espaço de Imóveis (11) 97130-6300

Origem: local

Data: dezembro/2024

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.031,06/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento no 11º andar, com 03 dormitórios e 03 vagas de garagem

Área Privativa: 164,00 m²

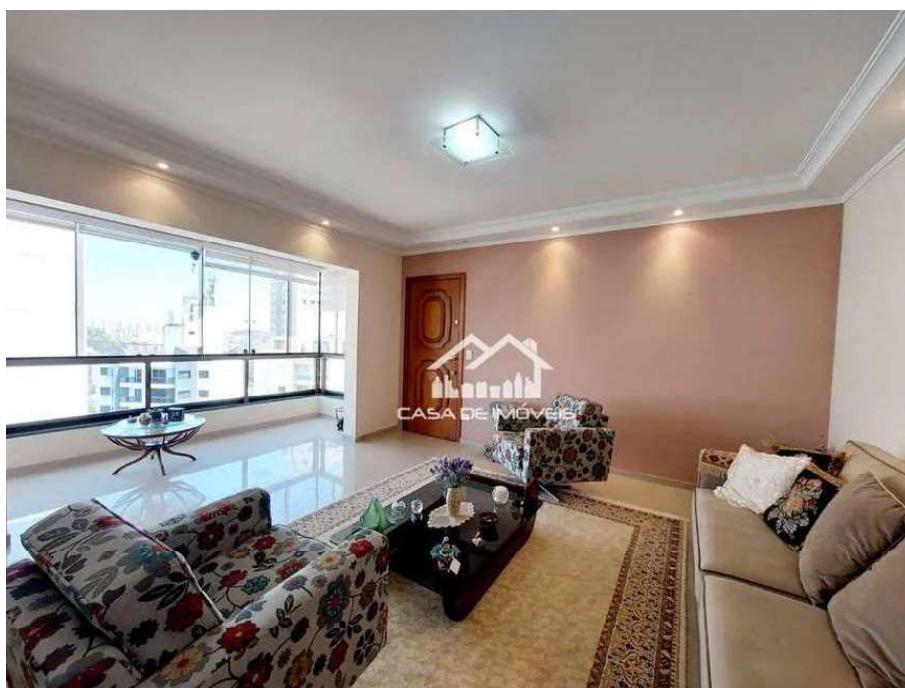
Valor Ofertado para Venda: R\$ 840.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Casa de Imóveis – Tânia (11) 98742-7555

Origem: local

Data: dezembro/2024

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.609,76/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento no 16º andar, com 03 dormitórios e 03 vagas de garagem

Área Privativa: 164,00 m²

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

Informante: Imobiliária Casa de Imóveis – Tânia (11) 98742-7555

Origem: local

Data: dezembro/2024

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.213,41/m²



ELEMENTO Nº 06

Situação: apartamento com 03 dormitórios e 03 vagas de garagem

Área Privativa: 161,00 m²

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

Informante: Imobiliária Mirante Imóveis – Cassia (11) 3871-8400

Origem: local

Data: dezembro/2024

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.708,07/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		161,32				
1	900.000,00	165,00	0,9	4.909,09	1	4.909,09
2	1.190.000,00	160,00	0,9	6.693,75	1	6.693,75
3	900.000,00	161,00	0,9	5.031,06	1	5.031,06
4	840.000,00	164,00	0,9	4.609,76	1	4.609,76
5	950.000,00	164,00	0,9	5.213,41	1	5.213,41
6	1.200.000,00	161,00	0,9	6.708,07	1	6.708,07
Média				5.527,52		
Desvio padrão				929,91		
CV				16,8%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 3.869,27
lim. superior: +30% =	R\$ 7.185,78
Média Saneada =	R\$ 5.527,52
lim. inferior: -30% =	R\$ 3.869,27
lim. superior: +30% =	R\$ 7.185,78
Desvio Padrão: s =	929,91
n =	6
Intervalo de Confiança: e=	560,30
Lim Min =	R\$ 4.967,23
Lim. Max =	R\$ 6.087,82
Coef. de Variação =	16,8%
Coef. Student: t =	1,476

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 4.909,09/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 6.693,75/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 5.031,06/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 4.609,76/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 5.213,41/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 6.708,07/m²

Média = R\$ 5.527,52/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 7.185,78/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 3.869,27/m²

Por não haver elementos que ultrapassem os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 5.527,52/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 929,91/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 929,91/\text{m}^2 / \text{R\$ } 5.527,52/\text{m}^2 = 16,8\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times \text{R\$ } 929,91/\text{m}^2) / 6^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 560,30/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 5.527,52/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 560,30/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **dezembro/2024** e pagamento à vista, será de **R\$ 5.527,52/m²**.