

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

Fotos 12 a 16. Vistas gerais do apartamento nº 17, localizado no 1º andar do Cond. Ed. Bartira, imóvel equivalente ao objeto da avaliação – apto. 62.

**Foto 12**



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA CONSELHEIRO CRISPINIANO, Nº 94, APTO. 62, CENTRO, 7º SUBDISTRITO DA CONSOLAÇÃO, 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 – 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:

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

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

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

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

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

0,2 = porcentagem representativa do valor do terreno 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;

0,8 = porcentagem representativa do valor da construção no valor total 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 Conselheiro Crispiniano, nº 94, apartamento nº 62, localizado no 6º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARTIRA, Centro, no 7º Subdistrito - Consolação, São Paulo-SP.

- Padrão construtivo: simples, $Fp_a = 1,470R_8N$.

- Idade aparente: 50 anos.

- Estado de conservação: *necessitando de reparos simples (e)*, depreciação 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações.

- Adequação ao obsolescimento: $Foc_a = 0,355$.

- Índice Fiscal = 4.437,00, para o exercício fiscal de 2014.

- Área privativa: 37,87m².

- Vagas de garagem: não possui vagas.

ELEMENTO Nº 01

Local: Rua Sete de Abril, 412 – República, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 4.534,00.

Área Privativa: 35,00 m².

Situação: apartamento com 01 dormitório e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: simples, Fp = 1,470;
- Idade aparente: 40 anos;
- Estado de conservação: regular (c);
- Foc_o = 0,547.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 230.000,00, à vista.

Informante: UniClass Imóveis – Rafael – (11) 3129-5794.

Origem: local.

Data: janeiro/2019.

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.914,29/m²

Q1 homogeneizado: R\$ 4.228,22/m²



ELEMENTO Nº 02

Local: Avenida Ipiranga, 200 – Centro, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 4.402,00.

Área Privativa: 30,00 m².

Situação: apartamento com 01 dormitório e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: simples, Fp = 1,470;
- Idade aparente: 40 anos;
- Estado de conservação: necessitando reparos simples (e);
- Foc₀ = 0,491.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 225.000,00, à vista.

Informante: Ferreira Gelli Imóveis - Guilherme – (11) 97400-7422.

Origem: local.

Data: janeiro/2019.

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.750,00/m²

Q2 homogeneizado: R\$ 5.265,01/m²



ELEMENTO Nº 03

Local: Avenida Ipiranga, 1284 – República, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 5.379,00.

Área Privativa: 35,00 m².

Situação: apartamento com 01 dormitório e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: simples, Fp = 1,470;
- Idade aparente: 45 anos;
- Estado de conservação: necessitando reparos simples (e);
- Foc₀ = 0,425.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 180.000,00, à vista.

Informante: Ciranda Imóveis - Otávio – (11) 3549-5799.

Origem: local.

Data: janeiro/2019.

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 4.628,57/m²

Q3 homogeneizado: R\$ 3.856,57/m²



ELEMENTO Nº 04

Local: Rua Sete de Abril, 412 – República, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 4.534,00.

Área Privativa: 42,00 m².

Situação: apartamento com 01 dormitório e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: simples, Fp = 1,470;
- Idade aparente: 40 anos;
- Estado de conservação: regular (c);
- Foc₀ = 0,547.

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

Informante: Scalzitti e Rodrigues – Giovana – (11) 3258-0563.

Origem: local.

Data: janeiro/2019.

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 6.000,00/m²

Q4 homogeneizado: R\$ 4.289,50/m²



ELEMENTO Nº 05

Local: Rua Conselheiro Crispiniano, 94 – Centro, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 4.437,00.

Área Privativa: 50,00 m².

Situação: apartamento com 01 dormitório e sem vaga de garagem.

- Padrão construtivo: simples, Fp = 1,470;
- Idade aparente: 50 anos;
- Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d);
- Foc₀ = 0,374.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 330.000,00, à vista.

Informante: Saturno Imóveis – Luciana – (11) 3541-3995.

Origem: local.

Data: janeiro/2019.

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.940,00/m²

Q5 homogeneizado: R\$ 5.698,59/m²

