

ELEMENTO Nº 06

Local: Avenida São João, 300 – Centro, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 3.722,00.

Área Privativa: 51,00 m².

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

- Padrão construtivo: simples, Fp = 1,470;
- Idade aparente: 55 anos;
- Estado de conservação: necessitando reparos simples a importantes (e);
- Foc₀ = 0,280.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 295.000,00, à vista.

Informante: Mirante Imóveis – Raquel – (11) 3871-8446.

Origem: local.

Data: janeiro/2019.

Q6 original (descontado do fator oferta): R\$ 5.205,88/m²

Q6 homogeneizado: R\$ 6.521,44/m²



ELEMENTO Nº 07

Local: Avenida São João, 324 – Centro, São Paulo – SP.

Índice Fiscal: 3.722,00.

Área Privativa: 54,00 m².

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

- Padrão construtivo: simples, Fp = 1,470;
- Idade aparente: 60 anos;
- Estado de conservação: necessitando reparos simples (e);
- Foc₀ = 0,200.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 190.000,00, à vista.

Informante: Francisco – (11) 4369-9372.

Origem: local.

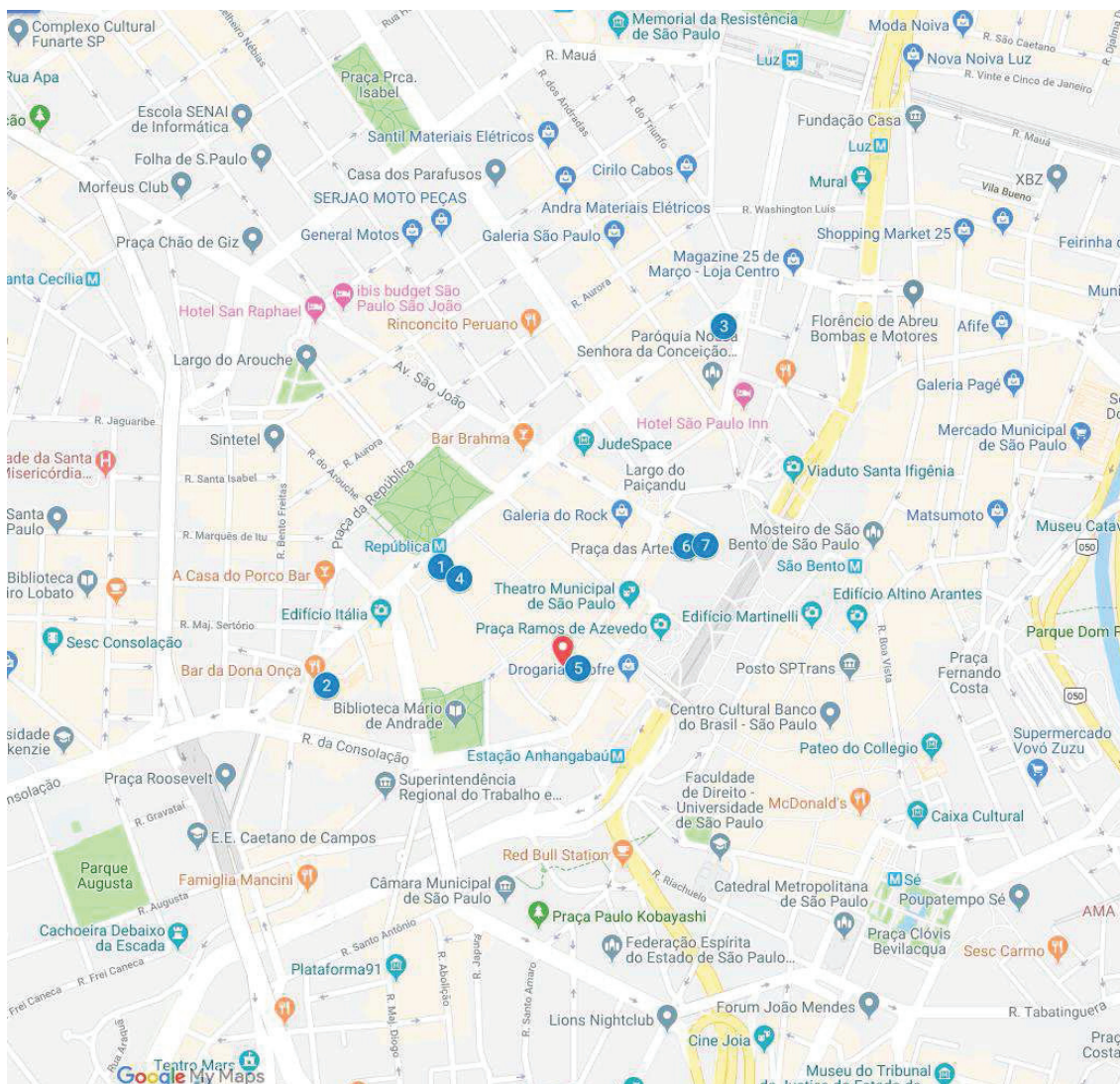
Data: janeiro/2019.

Q7 original (descontado do fator oferta): R\$ 3.166,67/m²

Q7 homogeneizado: R\$ 5.251,66/m²



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



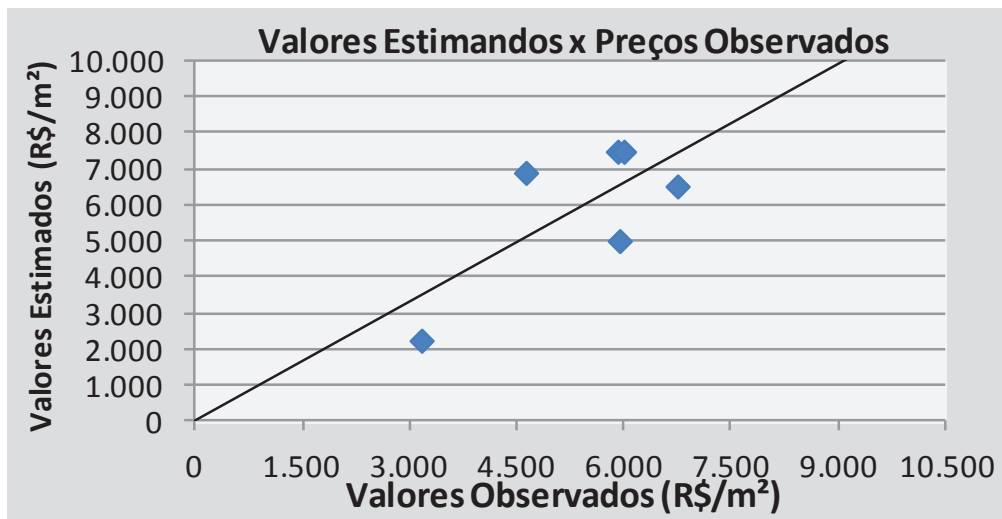
 imóvel avaliando

 imóveis comparativos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2019 às 18:10, sob o número WJMJ19400349017. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023211-49.2017.8.26.0100 e código 64881C2.

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos																				
Elemento	Valor (R\$)	Fator Oferta	Área privada (m²)	Valor unit. deduzido fator oferta - R\$/m²	1			2			3			Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)				
					Fator Localização - FI			Fator Padrão - Fp			Fator Obsolescência - Foc									
					Índice Fiscal	Variação 1 (R\$/m²) sobre 20% do valor	Vu1 (R\$/m²)	Coef. Fp	Variação 2 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu2 (R\$/m²)	Coef. Foc	Variação 3 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu3 (R\$/m²)							
Avaliando			37,87		4.437,00	1,470	0,355													
1	230.000,00	0,9	35,00	5.914,29	4.534,00	0,98	-25,31	5.888,98	1,470	1,00	0,00	5.914,29	0,547	0,65	-1.660,76	4.253,53	0,715	4.228,22	1	4.228,22
2	225.000,00	0,9	30,00	6.750,00	4.402,00	1,01	10,73	6.760,73	1,470	1,00	0,00	6.750,00	0,491	0,72	-1.495,72	5.254,28	0,780	5.265,01	1	5.265,01
3	180.000,00	0,9	35,00	4.628,57	5.379,00	0,82	-162,12	4.466,46	1,470	1,00	0,00	4.628,57	0,425	0,84	-609,88	4.018,69	0,833	3.856,57	1	3.856,57
4	280.000,00	0,9	42,00	6.000,00	4.534,00	0,98	-25,67	5.974,33	1,470	1,00	0,00	6.000,00	0,547	0,65	-1.684,83	4.315,17	0,715	4.289,50	1	4.289,50
5	330.000,00	0,9	50,00	5.940,00	4.437,00	1,00	0,00	5.940,00	1,470	1,00	0,00	5.940,00	0,374	0,95	-241,41	5.698,59	0,959	5.698,59	1	5.698,59
6	295.000,00	0,9	51,00	5.205,88	3.722,00	1,19	200,01	5.405,89	1,470	1,00	0,00	5.205,88	0,280	1,27	1.115,55	6.321,43	1,253	6.521,44	0	-
7	190.000,00	0,9	54,00	3.166,67	3.722,00	1,19	121,66	3.288,33	1,470	1,00	0,00	3.166,67	0,200	1,78	1.963,33	5.130,00	1,658	5.251,66	1	5.251,66
Média				5.372,20				5.389,25				5.372,20				4.998,81		5.015,86		
Desvio Padrão				1.179,95				1.157,73				1.179,95				847,05		943,62		
CV				22,0%				21,5%				22,0%				16,9%		18,8%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 3.511,10
lim. superior: +30% =	R\$ 6.520,61
Média Saneada = R\$	4.764,93
lim. inferior: -30% =	R\$ 3.335,45
lim. superior: +30% =	R\$ 6.194,40
Desvio Padrão: s =	734,56
n =	6
Intervalo de Confiança: e=	442,59
Lim Min =	R\$ 4.322,33
Lim. Max =	R\$ 5.207,52
Coef. de Variação =	15%
Coef. Student: t =	1,476



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 4.228,22/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 5.265,01/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 3.856,57/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 4.289,50/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 5.698,59/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 6.521,44/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 5.251,66/m²

Média = R\$ 5.015,86/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 6.194,40/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 3.335,45/m²

Por discrepar dos limites acima, o elemento nº 06 deve ser excluído da amostra, resultando na **média saneada de R\$ 4.764,93/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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 734,56/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 734,56/\text{m}^2 / \text{R\$ } 4.764,93/\text{m}^2 = 15,0\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times \text{R\$ } 734,56/\text{m}^2) / 6^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 442,59/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 4.764,93/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 442,59/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **janeiro/2019** e pagamento à vista, será de **R\$ 4.764,93/m²**.

ANEXO III

PROTOCOLO DA CARTA DE NOTIFICAÇÃO PARA AGENDAMENTO DE VISTORIA
ENTREGUE NO LOCAL