

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM DE BARUERI.****Processo nº 1011173-09.2014.8.26.0068**

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto, perito
nomeado nos autos da

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

movida por

**RAINHA SPLENDORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
SPE EIRELI**

contra

ADI CANDIDO FERREIRA,

tendo se dirigido ao local do imóvel objeto de penhora e coligido os elementos que entendeu necessários para avaliá-lo, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO

1 - IMÓVEL AVALIANDO

O signatário foi honrado com a nomeação para avaliar a unidade autônoma nº 601 do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDORE”, imóvel sob Matrícula nº 118.937 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, situado na Praça Oiapoque, nº 360, Alphaville – Barueri/SP.

2 - VISTORIA

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, o signatário como sói proceder tirou várias fotografias, apresentadas a seguir, comprobatórias da vistoria, que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão.

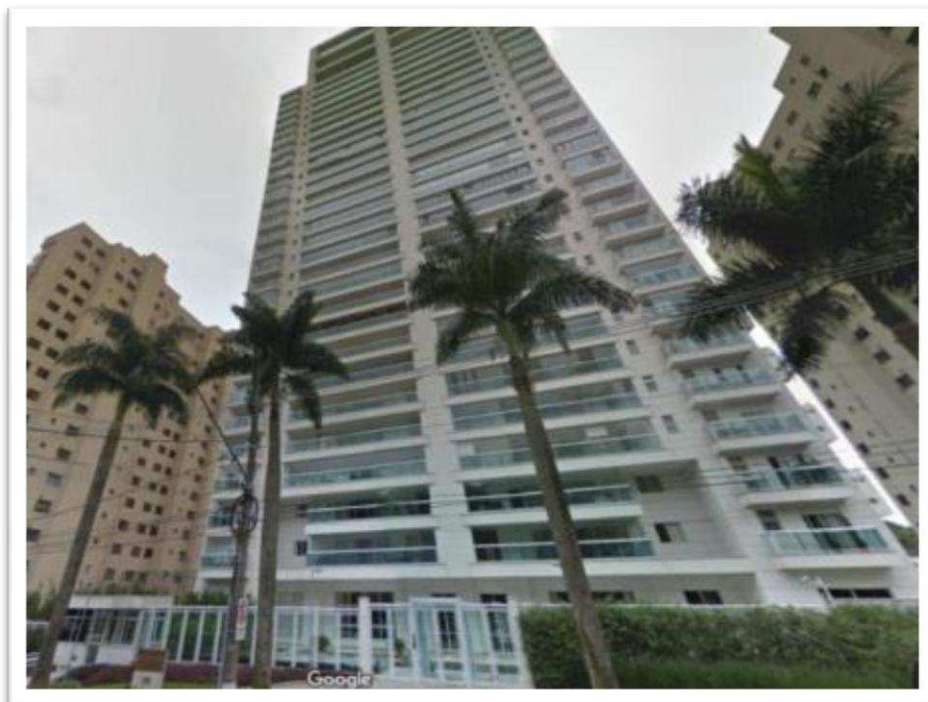


Foto nº 1. Vista frontal do Condomínio Residencial Splendore, localizado na Praça Oiapoque, nº 360, Alphaville – Barueri/SP, cuja unidade de nº 601 foi objeto da presente vistoria.



Foto nº 2. Vista frontal do pavimento térreo do Condomínio Residencial Splendore.

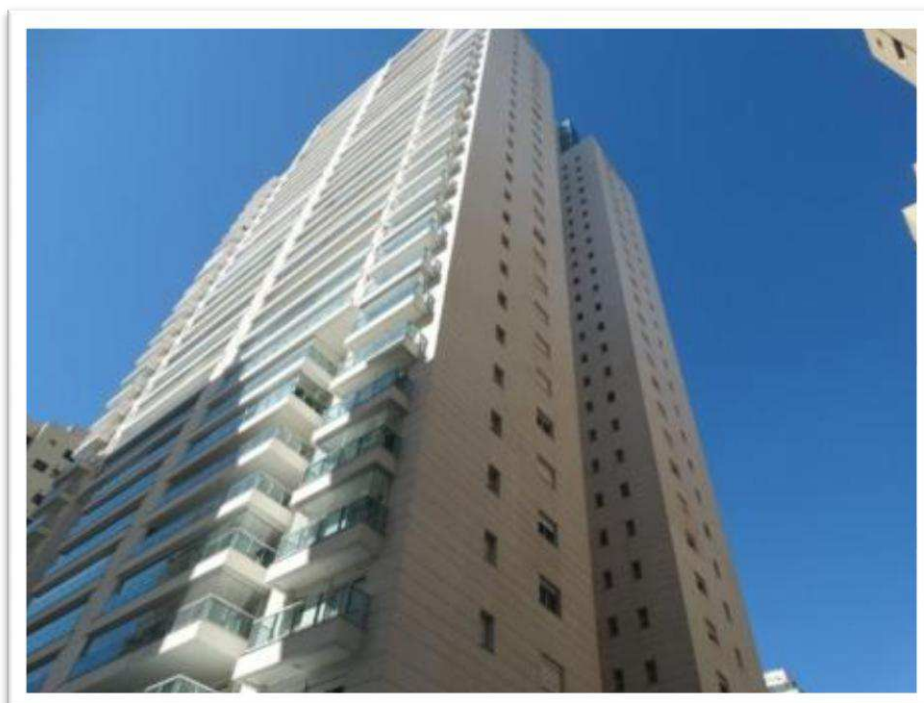


Foto nº 3. Vista das fachadas frontal e lateral esquerda do Condomínio Residencial Splendore.



Foto nº 4. Vista do logradouro defronte ao condomínio.

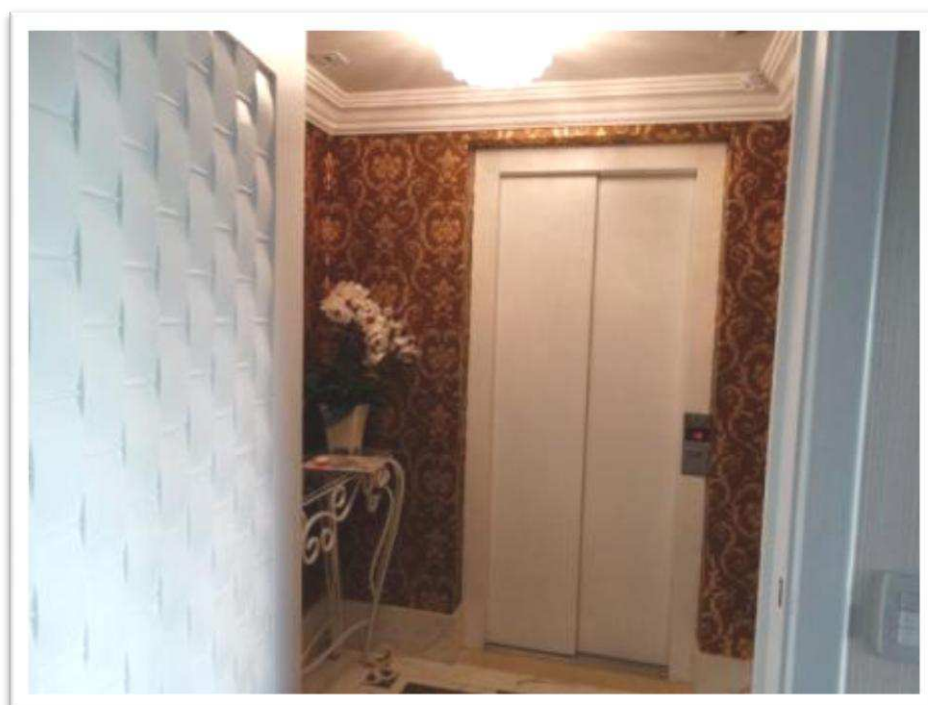


Foto nº 5. Vista do hall do elevador social.

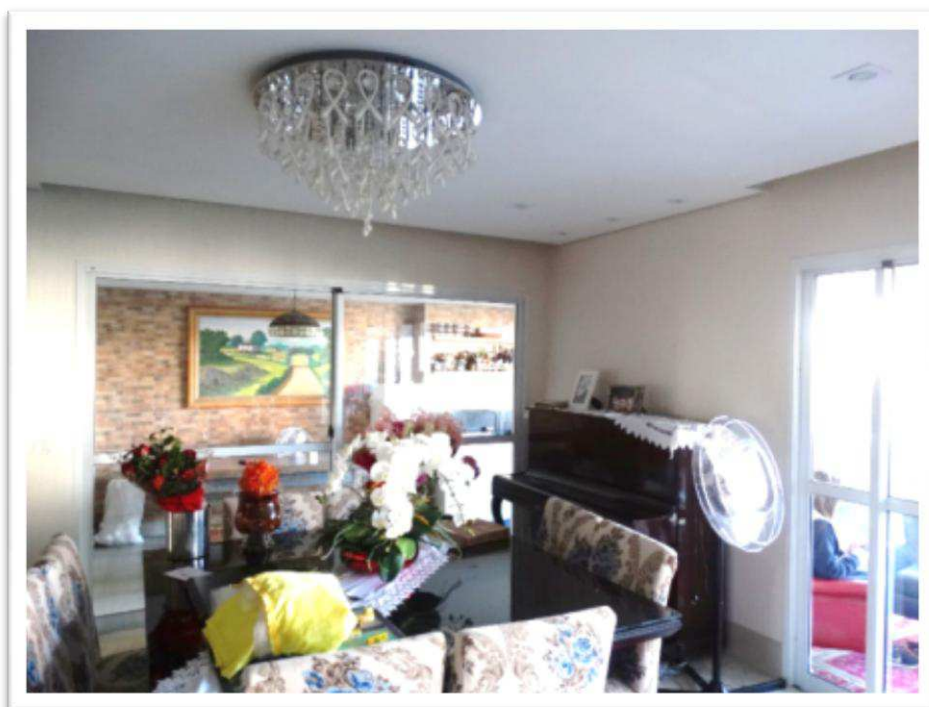


Foto nº 8. Vista da sala de jantar.

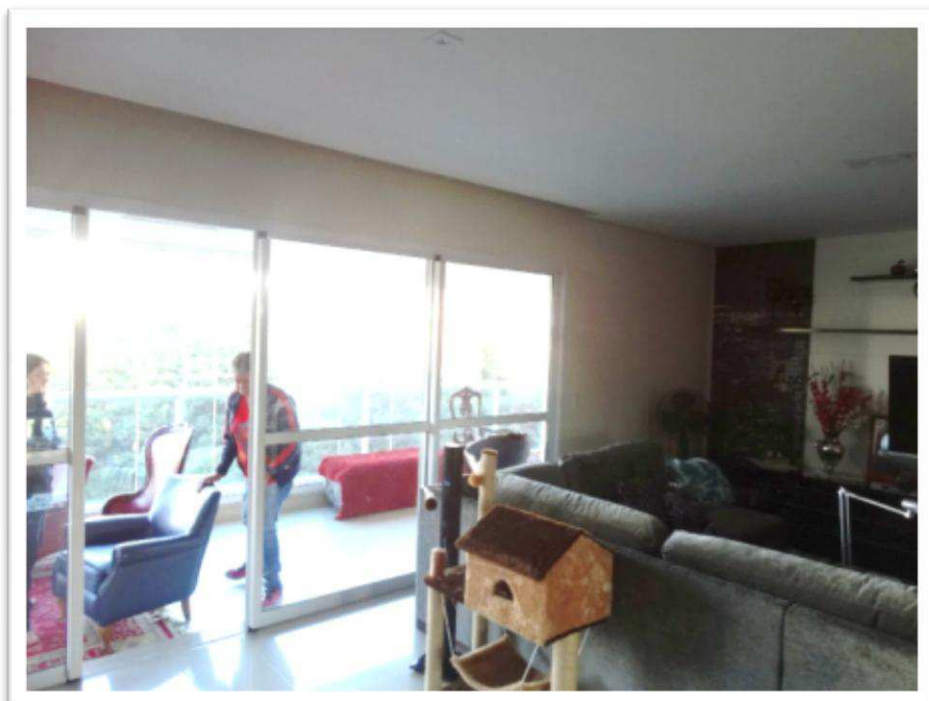


Foto nº 9. Vista da sala de estar e varanda fechada.

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto – cau nº A4253-6

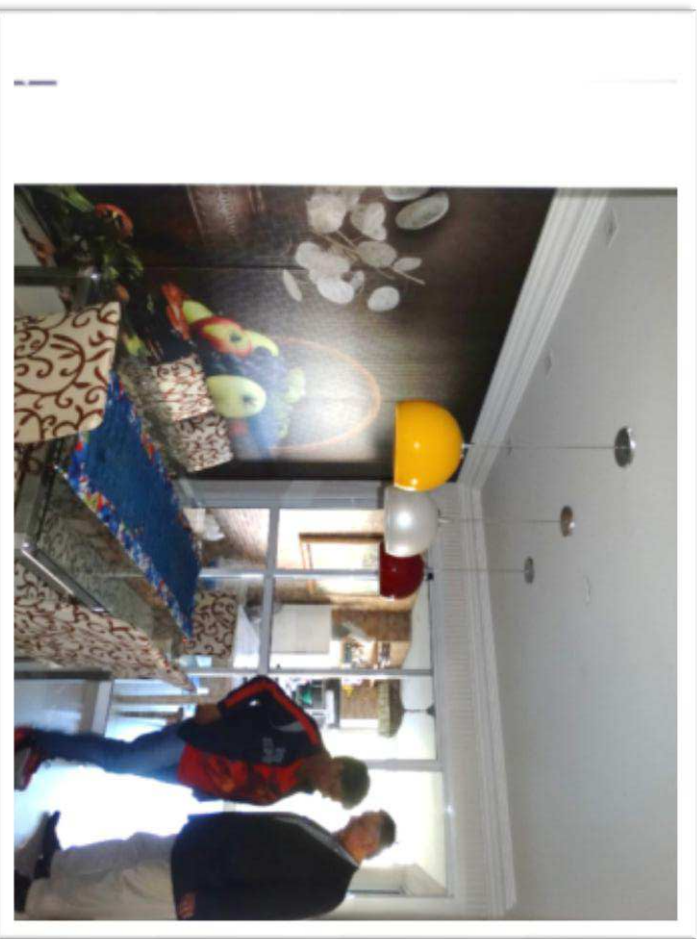


Foto nº 10. Vista da copa

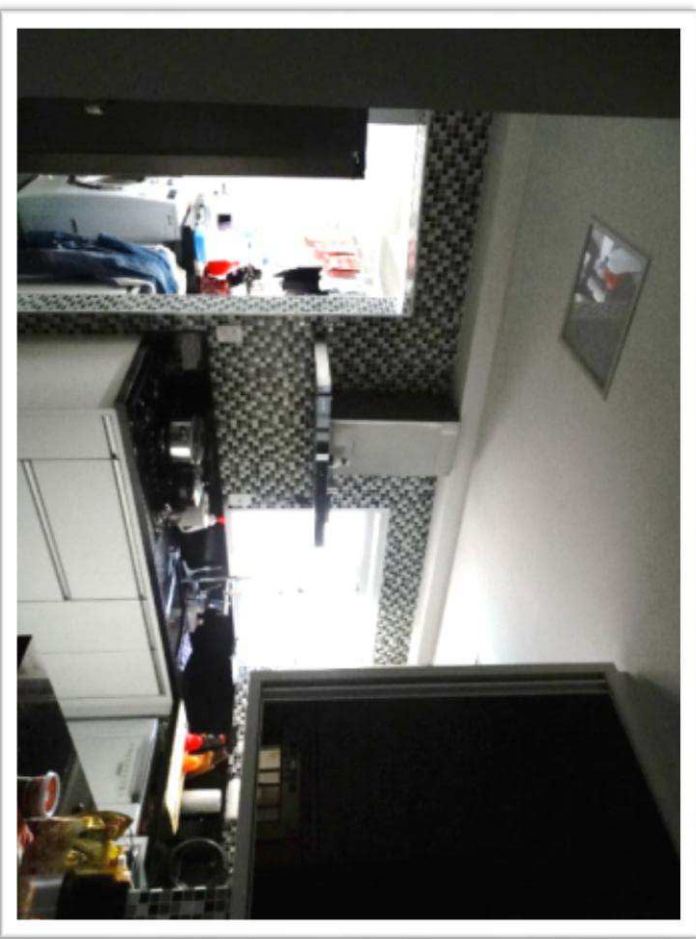


Foto nº 11. Vista da cozinha.

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto – cau nº A4253-6

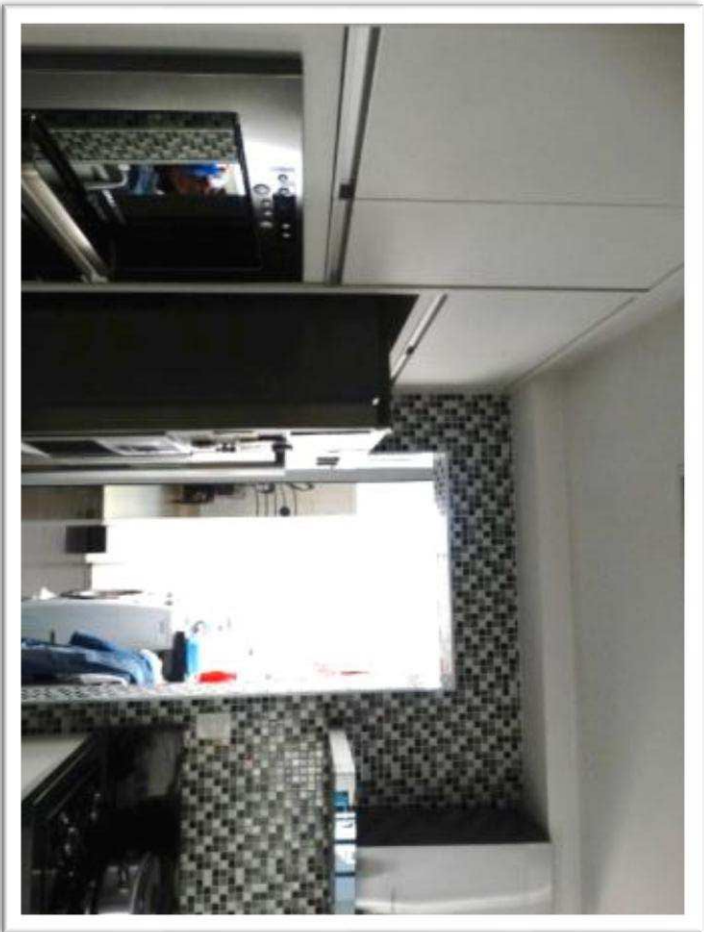


Foto nº 12. Vista da cozinha.

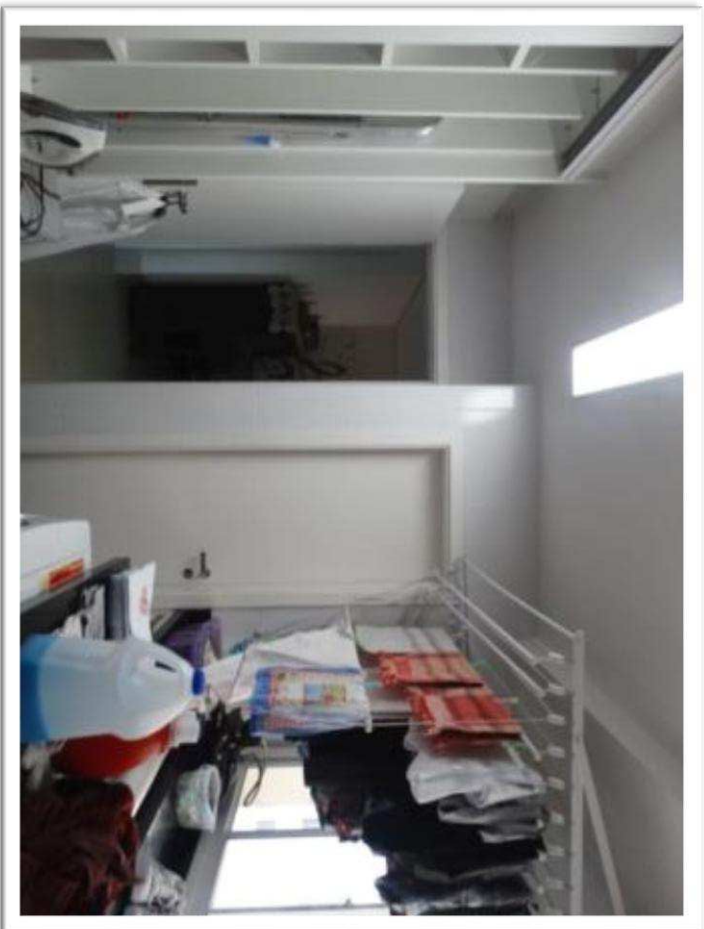


Foto nº 13. Vista da lavanderia.

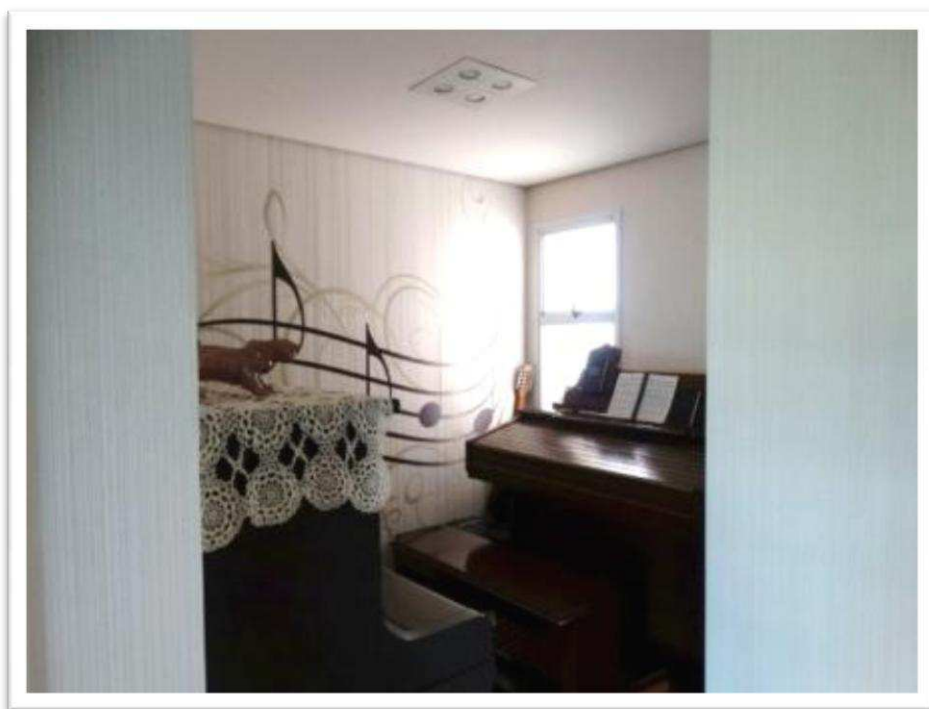


Foto nº 14. Vista do quarto de empregada (sala de música).



Foto nº 15. Vista da suíte do casal.

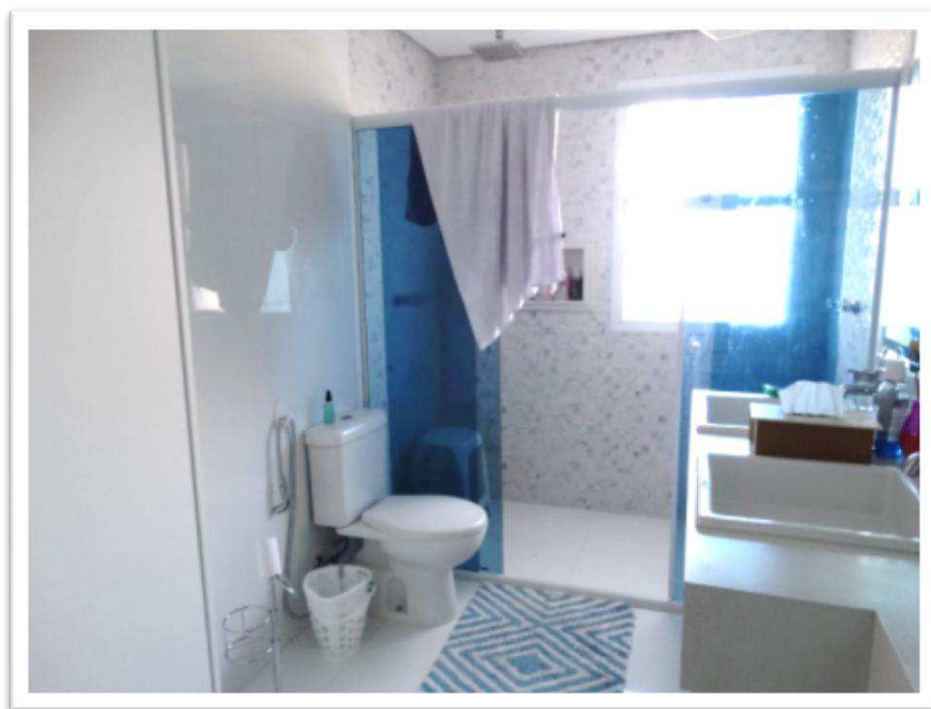


Foto nº 16. Vista do banheiro da suíte do casal.

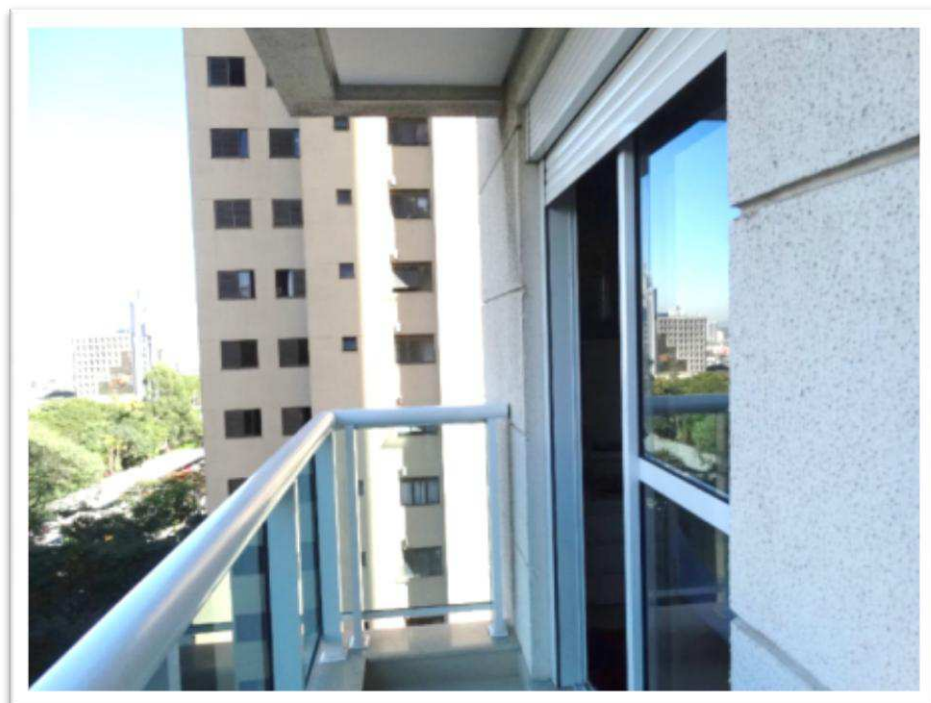


Foto nº 17. Vista da varanda da suíte do casal.

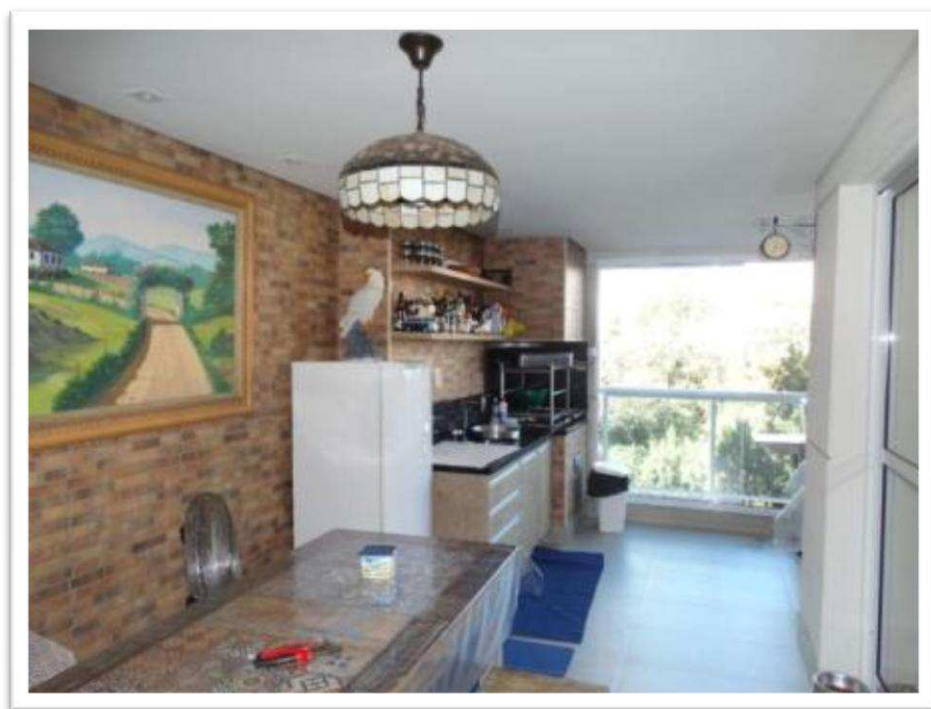


Foto nº 20. Vista da varanda do apartamento, com churrasqueira.

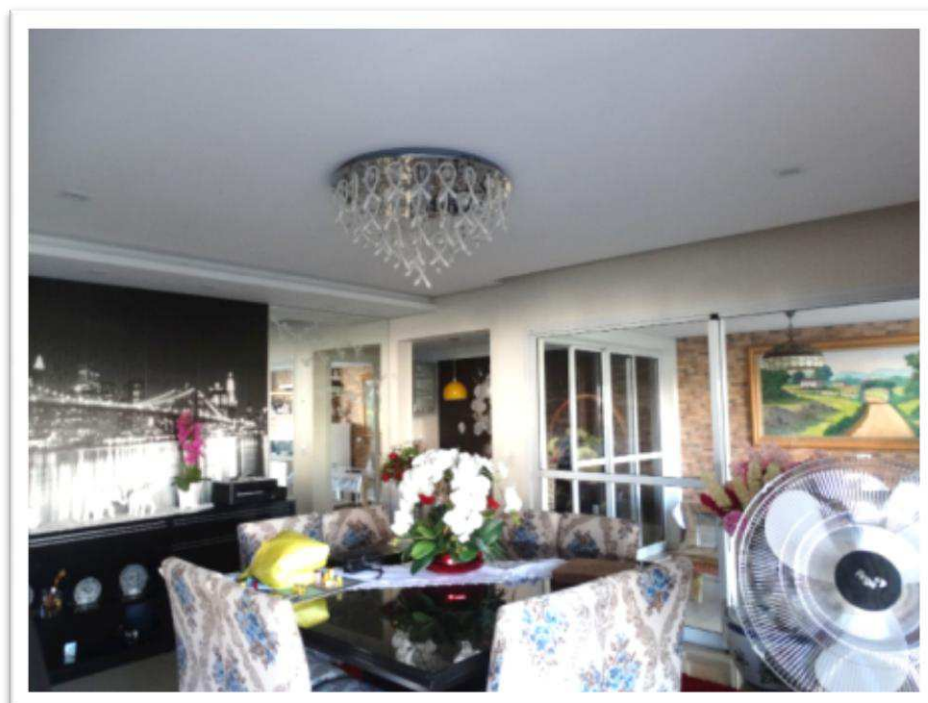


Foto nº 21. Vista da sala de jantar do apartamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIELIE CARREASO NUNES e DJAILINE ALVES DA SILVA, com o número WBRE18701474782. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10139968-89.2014.8.26.0068 e código 666669.

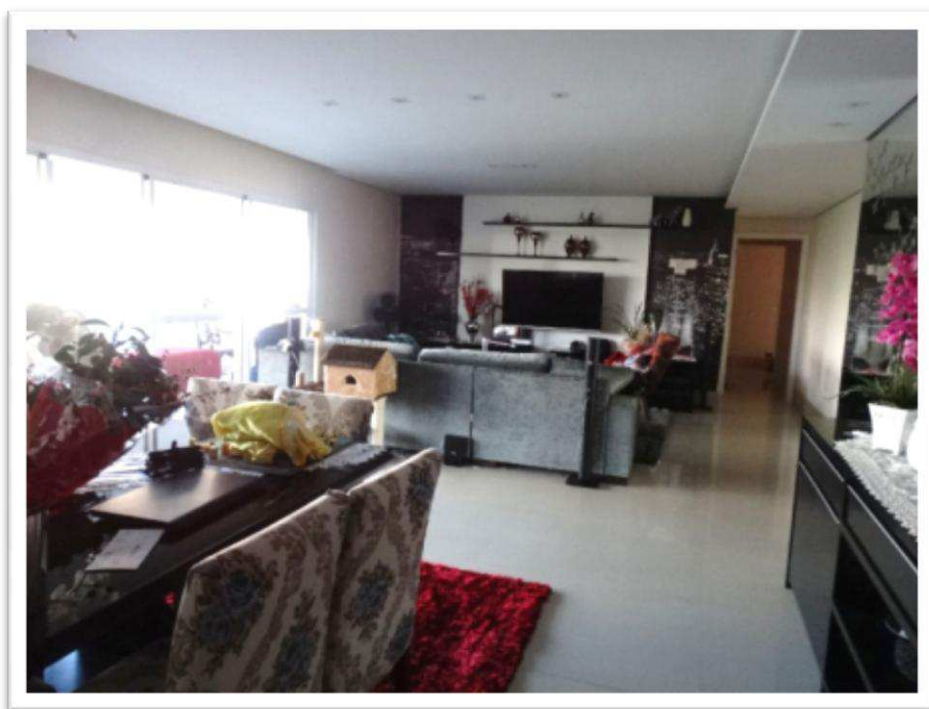


Foto nº 22. Vista das salas de jantar e estar do apartamento.



Foto nº 23. Vista da varanda envidraçada.



Foto nº 24. Vista do hall de entrada do edifício.

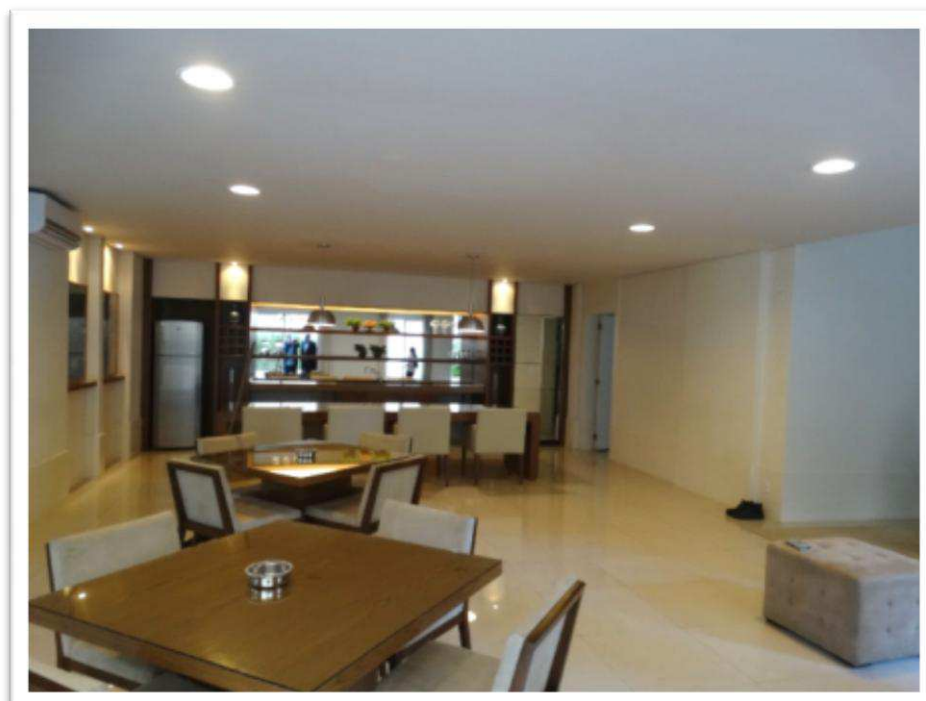


Foto nº 25. Vista do hall social do edifício.

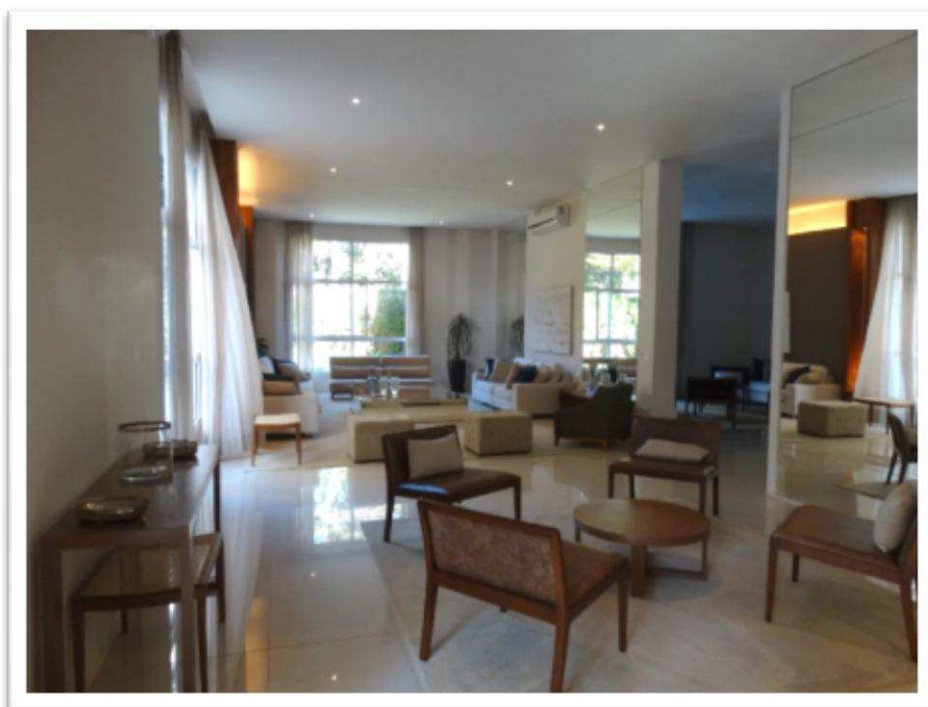


Foto nº 26. Vista do hall social do edifício.



Foto nº 27. Vista das piscinas do condomínio.



Foto nº 28. Vista do playground do condomínio.



Foto nº 29. Vista da área de churrasqueira do condomínio.

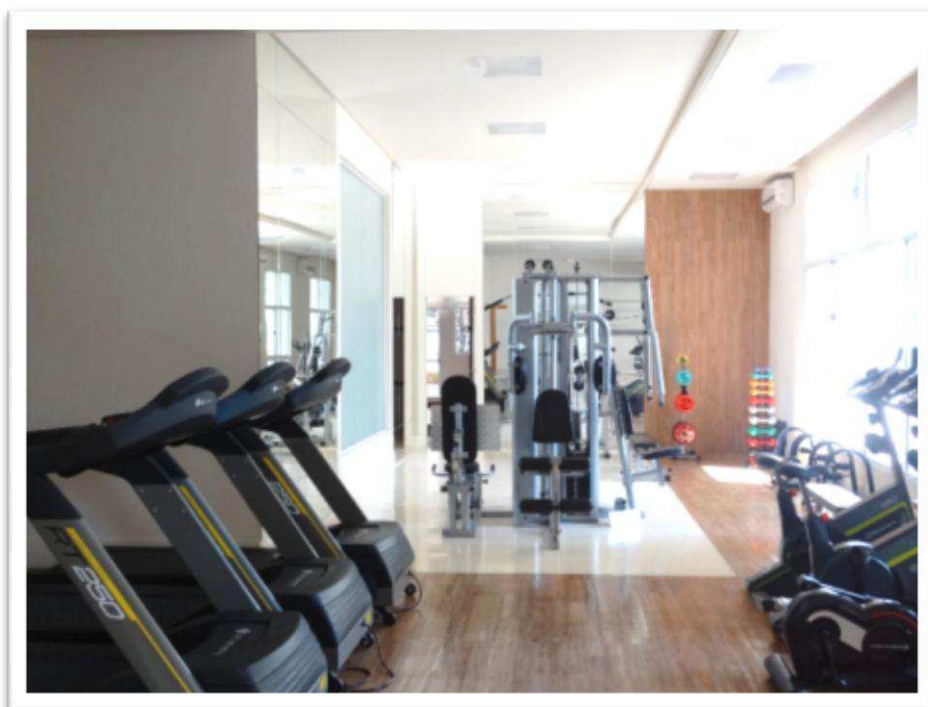


Foto nº 30. Vista do salão de ginástica do condomínio.

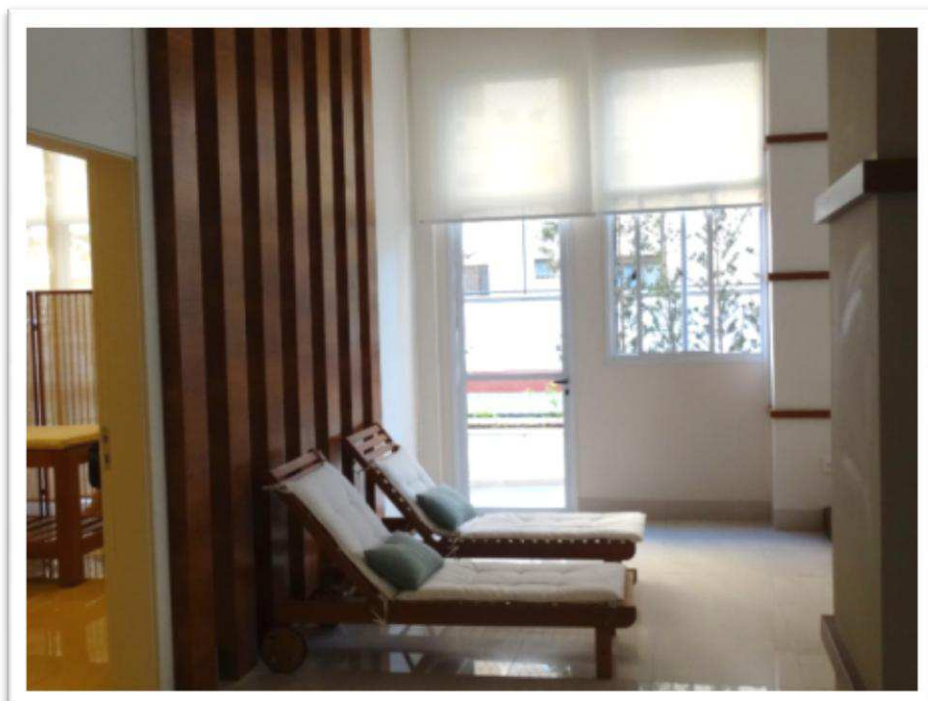


Foto nº 31. Vista da área de descanso/sauna do condomínio.

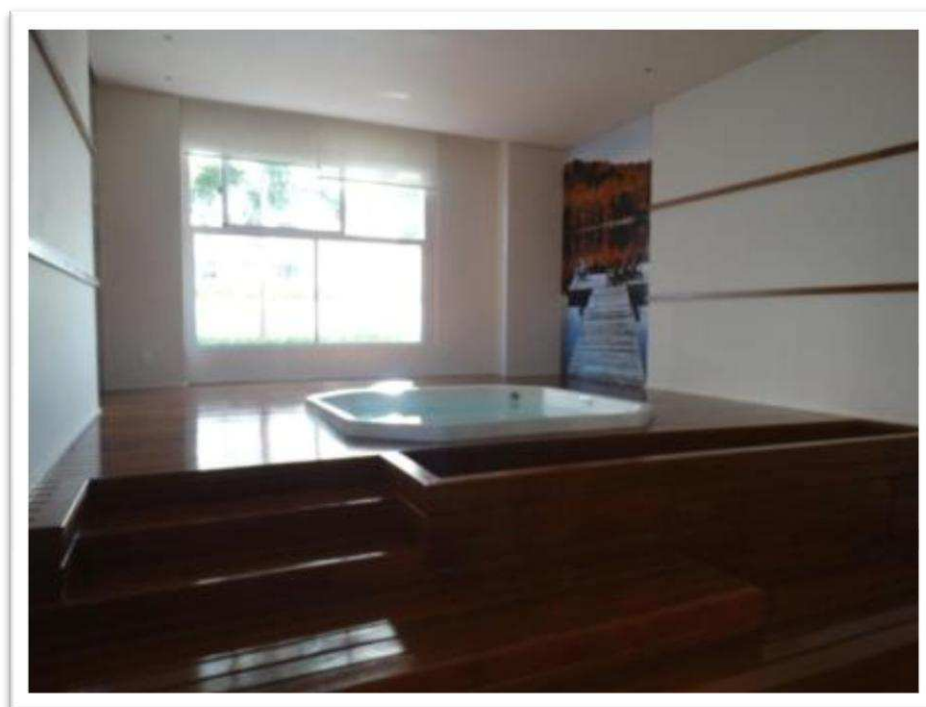


Foto nº 32. Vista da hidromassagem do condomínio.



Foto nº 33. Vista interna da sauna do condomínio.



Foto nº 34. Vista da quadra poliesportiva do condomínio.



Foto nº 35. Vista da brinquedoteca do condomínio.



Foto nº 36. Vista do salão de jogos do condomínio.

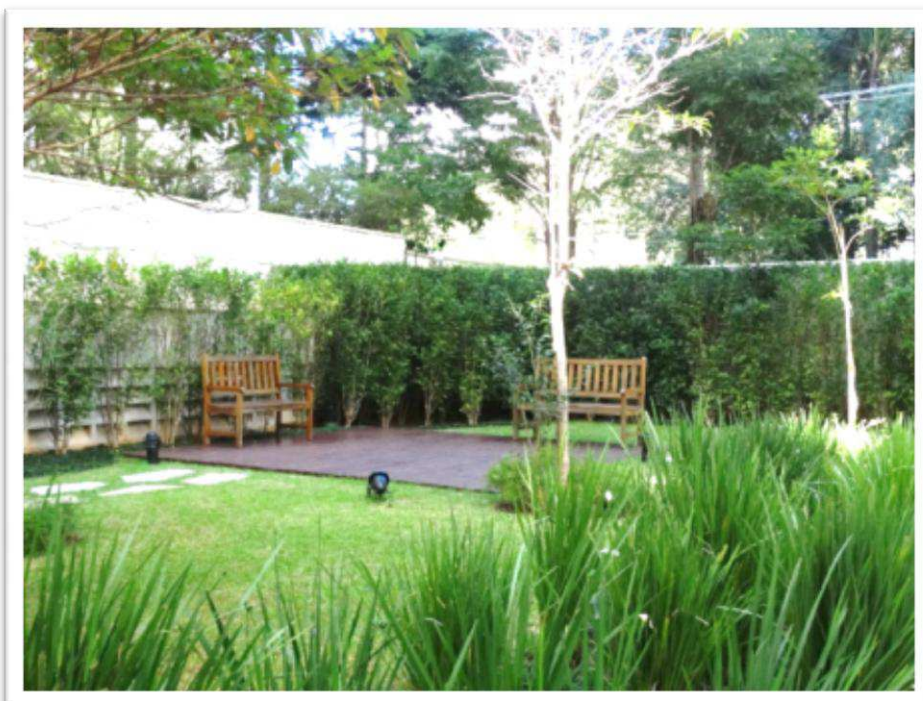


Foto nº 37. Vista da área externa ajardinada do condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIELIE CARREASOIN RESEDAI INHA/Ateliê de Arquitetura em 17/10/2018 às 15:28, sob o número WBRE18701474782. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10139968-89.2014.8.26.0068 e código 661839.

A Praça Oiapoque, no trecho em consideração apresenta topografia plana e está inserido em zona denominada **Zona de Uso Misto - ZPEI-2**, conforme se observa no ANEXO I.

O “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDORE**” situa-se na Praça Oiapoque, nº 360, Alphaville – Barueri/SP, estando, inserido na quadra complementada pela Alameda Grajaú, Alameda Mamoré e Alameda Itapecuru.

São vias dotadas de todos os melhoramentos públicos essenciais, além da proximidade a áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo.



Imagem aérea do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDORE**

O “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDORE**” constitui-se, de acordo com a Minuta da Futura Convenção de Condomínio registrada no Oficial de Registro de Imóveis, de 120 (cento e vinte) unidades autônomas, à razão de 04 (quatro) apartamentos tipo por pavimento, distribuídos do 1º ao 27º pavimento; e 04 (quatro) apartamentos duplex por pavimento distribuídos no 28º/29º pavimento; 30º/31º pavimento; e 32º/33º pavimento, bem como de 19 vagas autônomas e de 15 depósitos localizados no 1º subsolo, além de:

- 4º SUBSOLO: 71 vagas indeterminadas para a guarda de veículos;
- 3º SUBSOLO: 100 vagas indeterminadas para a guarda de veículos;
- 2º SUBSOLO: 117 vagas indeterminadas para a guarda de veículos;
- 1º SUBSOLO: 109 vagas indeterminadas para a guarda de veículos;
- TÉRREO: Com entrada e saída de pedestres e veículos pela Praça Oiapoque, contém partes de propriedade e uso comum, tais como: acesso para veículos ao 1º subsolo através de rampa, área de embarque / desembarque, local para hidrômetro, local para gás, alçapões de acesso às câmaras transformadoras. acesso para pedestres, portaria com w.c, local de espera, áreas de circulação para pedestres, escadarias. rampas para pedestres / portadores de necessidades especiais, áreas descobertas destinadas a recreação infantil, churrasqueira, praça, lavapés, ducha, piscina infantil, alçapão de acesso, local para bombas e filtros, piscina para adultos, deck, playground, jardins jardins com banco e jardineiras. Na projeção da TORRE contém partes de uso comum, tais como: entrada social, 06 (seis) poços de elevador, sendo 04 (quatro) sociais e 02 (dois) de serviços, 02 (duas) caixas de escada dotadas de porta corta fogo, local para almoxarifado, sanitário para portadores de necessidades especiais, 03 (três) depósitos para uso do condomínio, 02 (duas) salas de pressurização com porta corta fogo e antecâmara com porta corta fogo, depósito para materiais da piscina, depósito para materiais esportivos, recreação infantil/ brinquedoteca com lavabo com antecâmara, salão de festas para adultos com espaço para culinária, 02 (dois) lavabos com antecâmara, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, vestíbulo, sala de leitura e vídeo, apartamento do zelador (composto por: sala de estar / jantar, terraço descoberto, banheiro, suite com terraço, cozinha e área de serviço), salão de jogos, sala de ginástica. 02 (dois) vestiários com antecâmara,

sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, área de estar com sauna, hidro e sauna, ducha e sala de massagem / estética;

- No 1º E 2º PAVIMENTO – Contém, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: hall's sociais, 06 (seis) poços de elevador, sendo 04 (quatro) sociais e 02 (dois) de serviços, 02 (duas) caixas de escada dotadas de porta corta fogo e antecâmara com porta corta fogo, vazios e lajes impermeabilizadas (somente no 1º pavimento);
- Do 3º AO 27º PAVIMENTO - Contém, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: hall's sociais, 06 (seis) poços de elevador, sendo 04 (quatro) sociais e 02 (dois) de serviços, 02 (duas) caixas de escada dotadas de porta corta fogo e antecâmara com porta corta fogo e vazios;
- No 28º, 30º E 32º PAVIMENTO - Contém, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: hall's sociais, 06 (seis) poços de elevador, sendo 04 (quatro) sociais e 02 (dois) de serviços, 02 (duas) caixas de escada dotadas de porta corta fogo e antecâmara com porta corta fogo e vazios;
- No 29º, 31º E 33º PAVIMENTO - Contém, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: hall's sociais, 04 (quatro) poços de elevador sociais, 02 (dois) poços de elevador de serviços sem parada, .02 (duas) caixas de escada sem parada e vazios;
- No 34º PAVIMENTO- COBERTURA / -CAIXA D' ÁGUA - Contém, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (duas) caixas de escada dotadas de porta corta fogo, barriletes, caixas d' água, lajes impermeabilizadas e vazios dos elevadores, porta técnica e telhado em telha de fibrocimento;
- No 35º PAVIMENTO- CASA DE MAQUINAS- Contém, partes de propriedade de uso comum, tais como: 02 (duas) caixas de escada dotadas de porta corta fogo, casas de máquinas, alçapões e vazios;
- No 36º PAVIMENTO - LAJE DE COBERTURA • Contém, partes de propriedade e uso comum, tais como: alçapões, vazios, lajes impermeabilizadas.

OBS. Não foi objeto da perícia a aferição em detalhes dos números e dados sobre o condomínio supramencionados.

O apartamento avaliando – nº 601 – localiza-se no 6º andar do EDIFÍCIO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDORE e pode ser enquadrado na tipologia construtiva de “**Apartamento padrão fino**”, de acordo com as várias classificações descritas e contidas no estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**” do **IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias)**, conforme se observa no ANEXO II.

O apartamento em tela, conforme consta no **compromisso de venda e compra**, é constituído de: entrada social privativa, sala de estar e jantar, lavabo, vestíbulo, varanda com churrasqueira, copa, prataria, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada com banheiro, galeria, suíte 2, suíte 3, suíte 4, suíte casal com varanda, possuindo a área privativa coberta edificada de 243,030 m²; área comum construída de 112,564 m²; área comum descoberta de 20,034 m²; área total construída e descoberta de 375,628 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,7951% ou 0,007951 no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum, cabendo-lhe o direito de uso de 3 vagas indeterminadas situadas no 1º, 2º, 3º ou 4º subsolos e de 1 depósito-box indeterminado, situado em um dos subsolos.

Quanto à conservação, o apartamento encontra-se em bom estado, não necessitando de nenhum tipo de reparo, estando o estado da edificação enquadrado na referência “**b**” do mencionado estudo do **IBAPE**, que qualifica tal letra no estado de “**entre nova e regular**”.

Seus principais acabamentos são:

- pisos:** porcelanato nas salas, varandas e áreas úmidas e nos dormitórios.
- revestimentos:** massa corrida com pintura acrílica nas salas e dormitórios; azulejos de qualidade superior nas áreas úmidas.
- teto:** massa corrida e gesso com pintura acrílica
- esquadrias:** portas internas e batentes de madeira em todos os ambientes; janelas e portas externas em perfis de alumínio e vidro.

3. AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do apartamento será adotado o **Método Comparativo Direto**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados.

A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.

O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhante.

Pauta-se na obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, contemplando suas principais características físicas, econômicas e de localização.

Serão considerados semelhantes os elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número de dependências (vagas de estacionamento, entre outros) coerentes, padrão construtivo semelhante; estado de conservação e obsolescência similares.

Na homogeneização dos elementos comparativos, o signatário utilizará alguns critérios recomendados pelas “**NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**” do **IBAPE**, que são os seguintes:

Fator de Oferta: Será deduzido 20% (vinte por cento) no valor das ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.

Fator de Transposição: Fator não considerado no presente caso tendo em vista que a amostra se constitui de elementos localizados no mesmo condomínio.

Fator Padrão Construtivo: O valor unitário comparativo será homogeneizado considerando-se o padrão construtivo paradigma como “Apartamento padrão fino”, em sua faixa média de valor, que corresponde ao coeficiente **3,066** (vide tabela de coeficientes no ANEXO III).

Fator de Obsolescência: Este fator será homogeneizado para a idade física de **8 (oito) anos** e estado de conservação na referência “**b**”.

A Pesquisa de dados assemelhados, constante do ANEXO IV, obteve **6 (seis) elementos comparativos**, todos do **mesmo condomínio**, que foram homogeneizados para valores unitários de áreas privativas das unidades, levando-se em consideração os fatores acima apontados.

O resultado final da pesquisa, no ANEXO IV, apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área privativa de:

$$V_U = \text{R\$ } 8.573,57 / \text{m}^2$$

Portanto, de posse desse unitário e tendo em vista a **área privativa** do apartamento de **243,030 m²**, obteremos:

$$V_I = V_U \times A_U$$

$$V_I = \text{R\$ } 8.573,57/\text{m}^2 \times 243,030 \text{ m}^2$$

$$V_I = \text{R\$ } 2.083.634,72$$

4. VALOR DO IMÓVEL

Assim sendo, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o imóvel, pelo valor arredondado de:

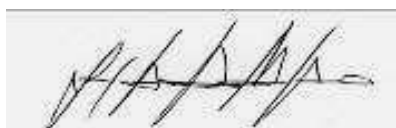
$V_1 = R\$ 2.084.000,00$
(dois milhões, oitenta e quatro mil reais)
(data base: junho/2017).

5. ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 27 (Vinte e sete) folhas somente no anverso, devidamente numeradas, estando esta última datada e assinada e completo de 4 (quatro) anexos, assim discriminados:

- ANEXO I – Planta de Zoneamento – folha única.
- ANEXO II – Tipologia Construtiva – folha única.
- ANEXO III – Tabela de Coeficientes – folha única.
- ANEXO IV – Pesquisa e Homogeneização de Valores.

São Paulo, 04 de julho de 2017.

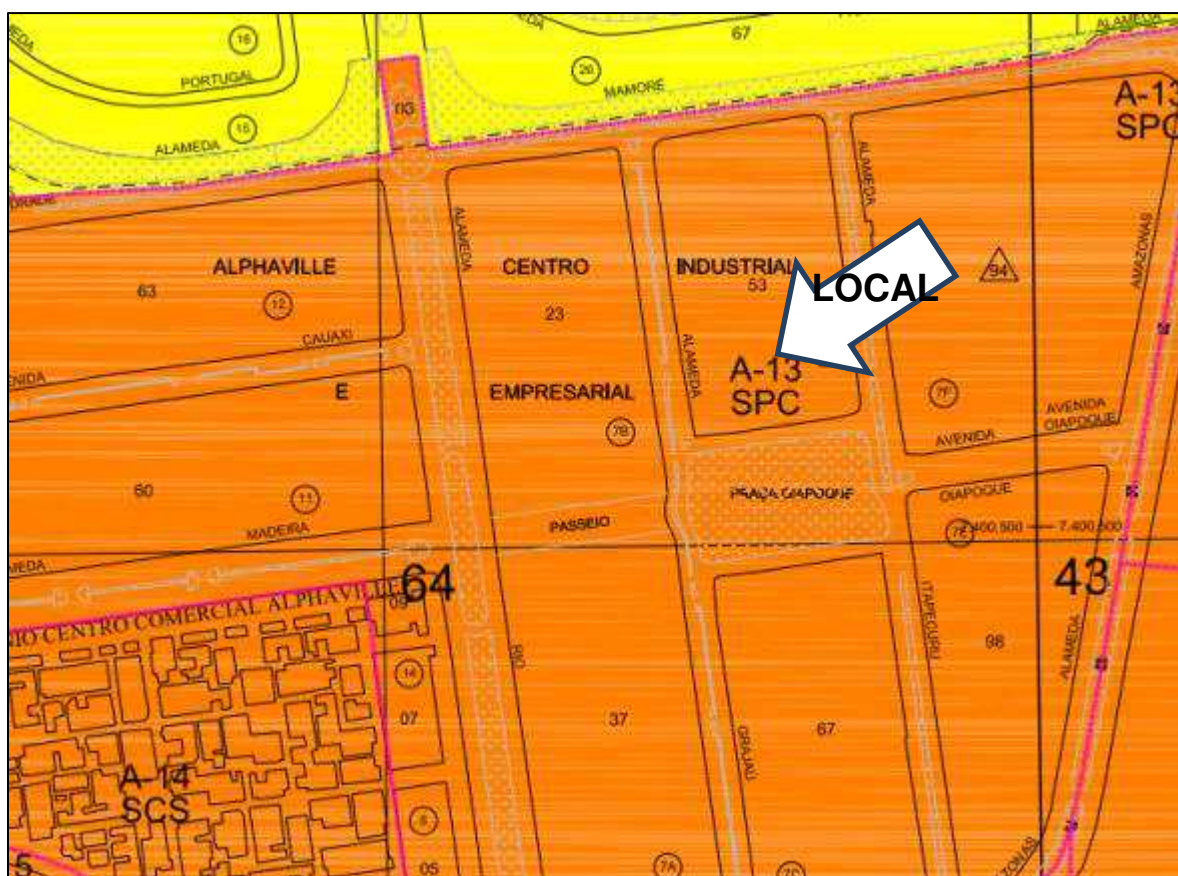


Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - cau nº 4253-6

ANEXO I

Planta de Zoneamento – PM Barueri

Local: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDORE
Praça Oiapoque, 360 – Alphaville Centro Industrial e
Empresarial – Município de Barueri.



- | | |
|--|--|
| ZUQ- Zona Urbana à Qualificar | ZPEI- Zona Destinada a Projetos Especiais de Integração |
| ZUQ-1 Residencial-Belval | ZPEI-1 Predominantemente Residencial |
| ZUQ-2 Residencial-Silveira | ZPEI-2 Uso Misto |
| ZUQ-3 Empresarial | ZPEI-3 À Qualificar |
| ZUC- Zona Urbana de Controle | ZPEI-4 Empresarial |
| ZUC-1 Controle Urbanístico-Mutinga | ZPEI-5 Uso Especial |
| ZUC-2 Controle Urbanístico-Aldeia da Serra | ZPA- Zona com Predominantes Características Ambientais |
| | ZPA-1 À Qualificar |
| | ZPA-2 À Preservar |

Zona de Uso Misto - ZPEI-2

ANEXO II

Tipologia Construtiva

Local: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDORE
Praça Oiapoque, 360 – Alphaville Centro Industrial e
Empresarial – Município de Barueri.

GRUPO 1.3 - APARTAMENTO

1.3.5- Padrão Fino

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suites), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos:** madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar.
- Paredes:** pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, melaminico ou similar.
- Instalações hidráulicas:** completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central.
- Instalações elétricas:** sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado.
- Esquadrias:** madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.



ANEXO III

Tabela de Coeficientes

Local: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDORE
Praça Oiapoque, 360 – Alphaville Centro Industrial e
Empresarial – Município de Barueri.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador	2,172		2,406	2,640		
1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480			
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

ANEXO IV

Pesquisa e Homogeneização de Valores

Local: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDORE
Praça Oiapoque, 360 – Alphaville Centro Industrial e
Empresarial – Município de Barueri.

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

<u>Fator de Oferta:</u>	Será deduzido 20 % (vinte por cento) no valor das ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.
<u>Fator de Transposição:</u>	Este fator não será considerado na homogeneização visto que a amostra constitui-se integralmente de elementos coletados no mesmo condomínio, apresentando similaridade.
<u>Fator Padrão Construtivo:</u>	Esse fator será homogeneizado para o coeficiente médio do paradigma classificado como: Apartamento padrão fino Faixa: médio Coef. = 3,066
<u>Fator de Obsolescência:</u>	Esse fator será homogeneizado para a idade física e estado de conservação, sendo o paradigma abaixo definido: Idade: 8 Estado: b - Entre nova e regular Foc = 0,923
<u>Data base:</u>	Valor apurado para o mês de jun/17 IPC-FIPE = 484,1468 (Estimado)

ELEMENTO Nº 1

Local: Praça Oiapoque, 360 - Alphaville

0 - Condomínio Splendore

Setor: 0 - **Quadra:** 0

Área Privativa: 243,00

Vagas gar.: 0

Padrão Construtivo: Apartamento padrão fino

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 3,066

Estado de Conserv.: b - Entre nova e regular

Idade: 8

Foc = 0,923

Preço: R\$ 3.000.000,00

Tipo: Oferta

Data: jun/2017

Fonte: BETTA IMÓVEIS - FONE:(11)4191-5114

Cod.: 13288

$$Pu1 = \frac{R\$ 3.000.000,00}{243,00} \times 1,000 \times 0,80 \times \left[\frac{3,066}{3,066} + \frac{0,923}{0,923} - 2 + 1 \right]$$

$$Pu1 = R\$ 9.876,54/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 2

Local: Praça Oiapoque, 360 - Alphaville

0 - Condomínio Splendore

Setor: 0 - **Quadra:** 0

Área Privativa: 243,00

Vagas gar.: 0

Padrão Construtivo: Apartamento padrão fino

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 3,066

Estado de Conserv.: b - Entre nova e regular

Idade: 8

Foc = 0,923

Preço: R\$ 2.500.000,00

Tipo: Oferta

Data: jun/2017

Fonte: BETTA IMÓVEIS - FONE:(11)4191-5114

Cod.: 14039

$$Pu2 = \frac{R\$ 2.500.000,00}{243,00} \times 1,000 \times 0,80 \times \left[\frac{3,066}{3,066} + \frac{0,923}{0,923} - 2 + 1 \right]$$

$$Pu2 = R\$ 8.230,45/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 3**Local:** Praça Oiapoque, 360 - Alphaville

0 - Condomínio Splendore

Setor: 0 - **Quadra:** 0**Área Privativa:** 243,00**Vagas gar.:** 0**Padrão Construtivo:** Apartamento padrão fino**Faixa de valor:** médio**Coef. R8N =** 3,066**Estado de Conserv.:** b - Entre nova e regular**Idade:** 8**Foc =** 0,923**Preço:** R\$ 2.600.000,00**Tipo:** Oferta**Data:** jun/2017**Fonte:** BETTA IMÓVEIS - FONE:(11)4191-5114**Cod.:** 16470

$$Pu3 = \frac{R\$ 2.600.000,00}{243,00} \times 1,000 \times 0,80 \times \left[\frac{3,066}{3,066} + \frac{0,923}{0,923} - 2 + 1 \right]$$

$$Pu3 = R\$ 8.559,67/m^2$$

Foto:

ELEMENTO Nº 4

Local: Praça Oiapoque, 360 - Alphaville

0 - Condomínio Splendore

Setor: 0 - **Quadra:** 0

Área Privativa: 243,00

Vagas gar.: 0

Padrão Construtivo: Apartamento padrão fino

Faixa de valor: mínimo

Coef. R8N = 2,652

Estado de Conserv.: b - Entre nova e regular

Idade: 8

Foc = 0,923

Preço: R\$ 2.190.000,00

Tipo: Oferta

Data: jun/2017

Fonte: BETTA IMÓVEIS - FONE:(11)4191-5114

Cod.: 16918

$$Pu4 = \frac{R\$ 2.190.000,00}{243,00} \times 1,000 \times 0,80 \times \left[\frac{3,066}{2,652} + \frac{0,923}{0,923} - 2 + 1 \right]$$

Pu4 = R\$ 8.335,40/m²

Foto:



ELEMENTO Nº 5

Local: Praça Oiapoque, 360 - Alphaville

0 - Condomínio Residencial Splendore

Setor: 0 - **Quadra:** 0

Área Privativa: 243,00

Vagas gar.: 0

Padrão Construtivo: Apartamento padrão fino

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 3,066

Estado de Conserv.: b - Entre nova e regular

Idade: 8

Foc = 0,923

Preço: R\$ 2.500.000,00

Tipo: Oferta

Data: jun/2017
1212069-

Fonte: VIVENDA IMÓVEIS - FONE:(11) 4191-5110

Cod.: 1212279

$$Pu5 = \frac{R\$ 2.500.000,00}{243,00} \times 1,000 \times 0,80 \times \left[\frac{3,066}{3,066} + \frac{0,923}{0,923} - 2 + 1 \right]$$

$$Pu5 = R\$ 8.230,45/m^2$$

Foto:



ELEMENTO Nº 6

Local: Praça Oiapoque, 360 - Alphaville

0 - Condomínio Splendore

Setor: 0 - **Quadra:** 0

Área Privativa: 243,00

Vagas gar.: 0

Padrão Construtivo: Apartamento padrão fino

Faixa de valor: médio

Coef. R8N = 3,066

Estado de Conserv.: b - Entre nova e regular

Idade: 8

Foc = 0,923

Preço: R\$ 2.500.000,00

Tipo: Oferta

Data: jul/2017

Fonte: MORAVIA IMÓVEIS - FONE:(11) 4191-7572

Cod.: 3161

$$Pu6 = \frac{R\$ 2.500.000,00}{243,00} \times 0,997 \times 0,80 \times \left[\frac{3,066}{3,066} + \frac{0,923}{0,923} - 2 + 1 \right]$$

$$Pu6 = R\$ 8.208,89/m^2$$

Foto:



Tratamento Estatístico

Elemento nº	Preço Unitário homogeneizado
1	R\$ 9.876,54
2	R\$ 8.230,45
3	R\$ 8.559,67
4	R\$ 8.335,40
5	R\$ 8.230,45
6	R\$ 8.208,89
Média Aritmética:	R\$ 8.573,57
Limite Inferior:	R\$ 6.001,50
Limite Superior:	R\$ 11.145,64

Não havendo elementos discrepantes, a média saneada resulta em:

Vu = R\$ 8.573,57/m² - junho/2017
