



EX. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 45ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP

Processo Nº: 1098109-67.2016.8.26.0100

Requerente: Condomínio Edifício Boituva

Requerido: João Antônio Marques Silva

Ação: Despesas Condominiais

Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas, Perita Judicial habilitada no TJSP e nomeada por Vossa Excelência nos autos da AÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS, movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOITUVA, em face de JOÃO ANTÔNIO MARQUES SILVA, vem requerer a juntada do presente LAUDO DE AVALIAÇÃO.



SUMÁRIO

I.	SÍNTESE	03
II.	OBJETIVO	04
III.	LOCALIZAÇÃO	04
IV.	DA VISTORIA	05
V.	DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	05
VI.	DO ENTORNO DO IMÓVEL	05
VII.	DO CONDOMÍNIO	06
VIII.	DO IMÓVEL AVALIANDO	14
	VIII.I. Do estado de conservação do imóvel	15
IX.	DAS AVALIAÇÕES DO IMÓVEL	24
	IX.I. Diagnóstico do Mercado	24
	IX.II. Metodologia empregada nas avaliações	24
	IX.III. Dos cálculos avaliatórios para venda.....	25
	IX.IV. Dos cálculos avaliatórios para locação	28
VIII.	CONCLUSÃO	31
	APÊNDICES	32



I. SÍNTESE

Trata-se de ação de Despesas Condominiais, em fase de execução de sentença, movida pelo Condomínio Edifício Boituva, através de sua advogada, Dra. Danielle Cristina de Almeida Varella, em face de João Antônio Marques Silva.

O Exequente alega na inicial, que o Executado é proprietário da unidade denominada apartamento 61, relativa à matrícula nº 73.338. Ocorre que o executado não pagou as despesas ordinárias e/ou extraordinárias constantes da anexa planilha discriminada, ao contrário do que obrigado por força de sua qualidade de proprietário.

Requer que o Executado seja citado para que pague o débito apontado na execução, no valor de R\$ 46.369,84 (Quarenta e seis mil trezentos e sessenta e nove reais e oitenta e quatro centavos), além de custas processuais e honorários advocatícios a serem arbitrados por Vossa Excelência, nos termos do art. 827 do NCPC, no prazo de 03 (três) dias.

A inicial foi instruída com os documentos de fls. 06 a 60.

Às fls. 102/103, o Exequente requer a penhora do imóvel.

À fl. 274, o MM Juiz de Direito, deferiu a penhora do imóvel.

À fl. 642, após o segundo leilão restar negativo, o MM Juiz de Direito, nomeou a perita Ana Flavia de Salles Vieira Mascarenhas, para realizar nova avaliação no imóvel, a qual deverá estimar seus honorários no prazo de 5 dias.

Proposta de honorários, pela Perita, às fls. 646/647.

Comprovante de depósito dos honorários periciais, pelo Exequente, às fls. 655/656.

Agendamento de Vistoria, pela perita, às fls. 660

As fls. 634/635, o município se manifesta como terceiro interessado, informado que o imóvel contém uma dívida ativa no valor de R\$ 1.140.057,27.

Nesta data faz a apresentação do laudo de avaliação.



Realizar a avaliação do imóvel objeto da ação, registrado pela matrícula nº 73.338, considerando seu padrão construtivo e estado de conservação, além de outros aspectos relevantes à formação do seu atual valor comercial e locatício, em consonância com o que estabelece a NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O imóvel localizado em Zona Urbana, classificado pela faixa de zoneamento denominada Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU*, conforme Mapa de Zoneamento do município de São Paulo-SP, situa-se na Rua Caiubi, nº 91, do bairro Perdizes, no Edifício Boituva.



Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e parâmetros de incomodidade. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE.



IV. DA VISTORIA

Conforme artigo 466, § 2º, do Código de Processo Civil, aos 17/11/2021, via processo, as partes foram comunicadas da data, local e hora da diligência.

Sendo assim, aos 14/12/2021, às 15:30h, a perita nomeada Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas, acompanhada de seu auxiliar e do zelador do condomínio – Sr. Manoel Severiano da Silva, realizou a Vistoria Técnica do condomínio e do imóvel. Ao término da diligência, compareceram ao local o síndico do condomínio e sua esposa.

V. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em busca de reconhecer as atuais condições de documentação do objeto, descrito como “Apartamento N° 61, no 6° andar do Edifício Boituva”, analisou relação de documentos dos autos, que dizem respeito à legalização da existência do imóvel perante o Município e Cartório de Registro de Imóveis.

Ante o exposto, informa que o imóvel se encontra devidamente registrado e incorporado por meio da matrícula nº 73.338 (fls. 53/55).

Entretanto, referido imóvel, o qual corresponde ao Cadastro de Contribuinte nº 011.022.0061-1, dispõe de uma dívida ativa com a Prefeitura local desde o ano 1995, totalizando R\$ 225.023,98 (duzentos e vinte e cinco mil, vinte e três reais e noventa e oito centavos), conforme consulta on-line no site do município. Outrossim, tendo em vista que o município se manifesta nos autos informando que o contribuinte em verdade deve R\$1.140.057,27, presume-se que o valor obtido através de consulta, encontra-se defasado.

VI. DO ENTORNO

Localizada na zona oeste do município e pertencente à subprefeitura da Lapa, Perdizes é um bairro bem arborizado, considerado um ótimo local para moradia em São Paulo, cuja região apresenta perfil misto, predominantemente vertical, ocupado por população de rendas média e média-alta, contendo em seus arredores, praças, supermercados, academias, restaurantes, lanchonetes, agências bancárias, farmácias, além de outros serviços e comércio em geral.

Contém, ainda, diversas instituições educacionais, como o campus de Perdizes da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, teatros, sendo um deles tombado pelo Patrimônio Histórico do Município de São Paulo, além do Clube Português de São Paulo, fundado no ano de 1920, que se localiza na Rua Turiassu. Portanto, dispõe de variedade de lazer e entretenimento para seus moradores. Informa, também, que o bairro é servido por linhas regulares de ônibus e metrô, sendo atendido pela Linha 2-Verde, contando com a Estação Santuário Nossa Senhora de Fátima – Sumaré.

O local em que se situa, é servido por linhas regulares de ônibus, além de dispor de infraestrutura básica, ou seja, ruas pavimentadas, calçamento com meio fio e sistema de captação de água pluvial, rede de abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto sanitário e rede de iluminação pública.



Foto 01. Vista Rua Caiubi - Perdizes

VII. DO CONDOMÍNIO

O referido condomínio residencial vertical, contém uma única torre de 8 (oito) pavimentos além de um pavimento subsolo para estacionamento, constituído de uma unidade por andar. Dispõe de guarita, serviço de portaria e zeladoria, área de lazer constituída por piscina, sauna seca, salão de festas e academia. O condomínio é ainda caracterizado por áreas de paisagismo e convívio social.

Posto isto, considerando os atributos e características físicas das edificações e seus materiais de acabamento, segundo a graduação estabelecida pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias - IBAPE, o objeto avaliando classifica-se quanto ao seu padrão construtivo, como sendo “Padrão FINO”, conforme definição a seguir:

“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 suítes), 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.



Foto 02. Fachada Ed. Boituva



Foto 03. Entrada Ed. Boituva



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 04. Entrada da área social do Ed. Boituva

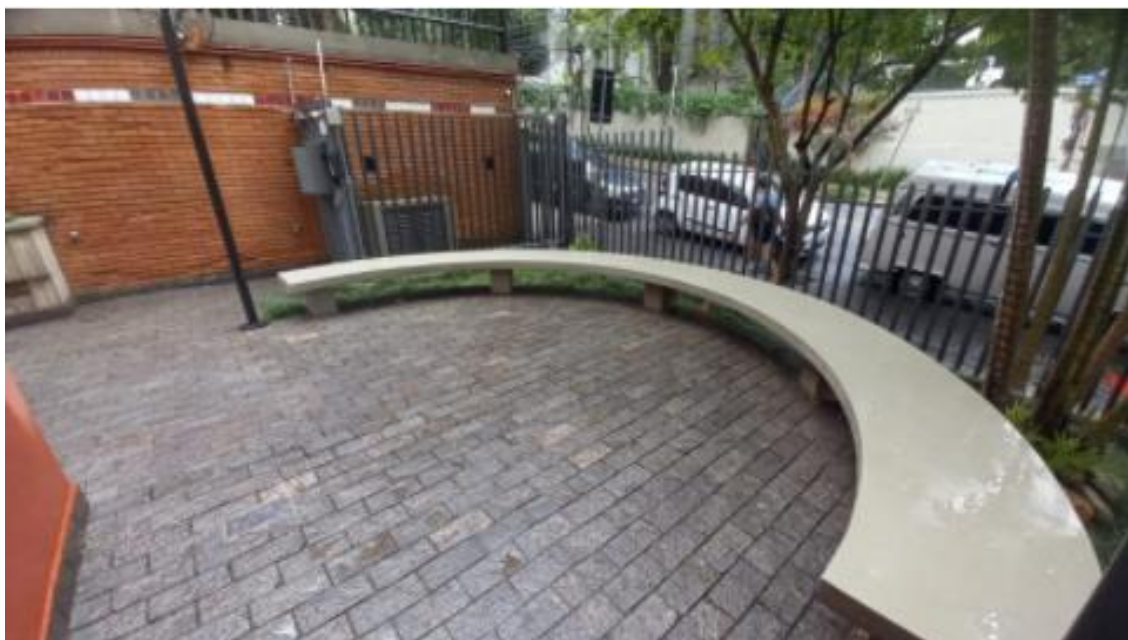


Foto 05. Área de convívio social externo do Ed. Boituva



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 06. Área externa do Ed. Boituva



Foto 07. Circulação do Ed. Boituva



Foto 07. Hall de entrada do Ed. Boituva



Foto 08. Área de convívio social interno do Ed. Boituva



Foto 09. Salão de Festas do Ed. Boituva



Foto 10. Academia do Ed. Boituva



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 11. Piscina do Ed. Boituva



Foto 12. Sauna seca do Ed. Boituva



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

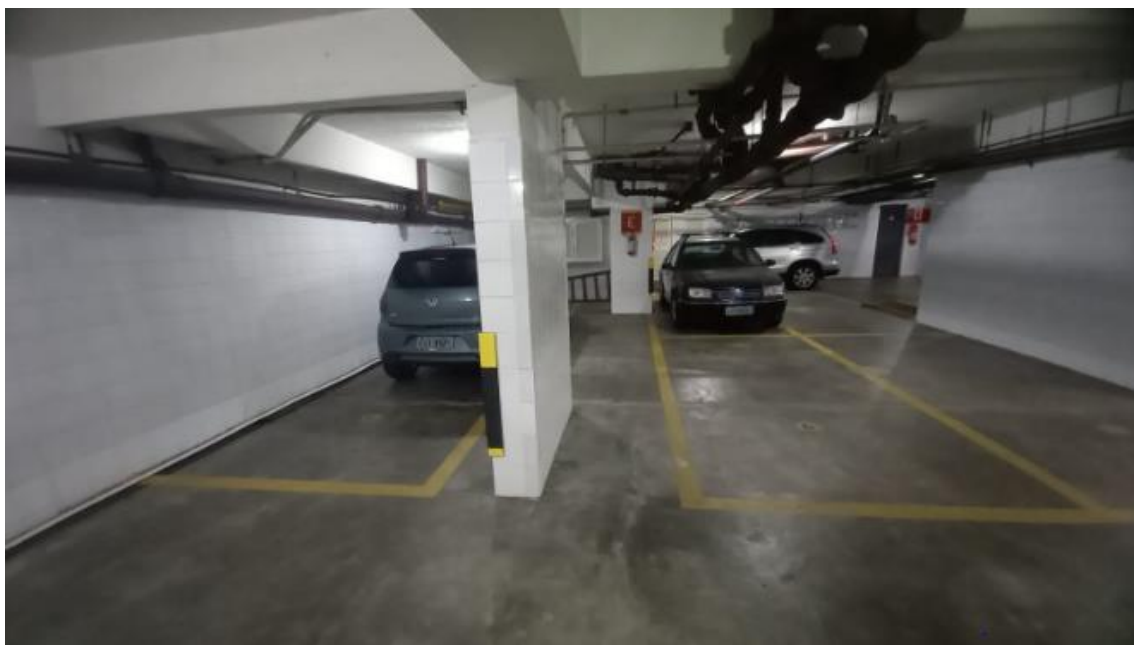


Foto 13. Conjunto de garagens do imóvel avaliando



Foto 14. Hobby Box do imóvel avaliando



VIII. DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um imóvel residencial, contendo 212,36m² de área útil, situado no 6º andar do Condomínio Edifício Boituva, contendo 4 (quatro) vagas de garagem localizadas no subsolo, além de um Hobby Box.

O imóvel constitui-se de Hall's de entrada social e de serviço, com elevadores individualizados, lavabo, sala de estar com três ambientes, sendo uma delas com lareira e varanda, com acesso a copa, a qual integra-se a uma ampla cozinha equipada por armários, que contém também, área de serviço e dependências de empregada, com quarto e banheiro de serviço.

Constitui-se também de 4 (quatro) dormitórios, sendo dois deles suítes completas, um terceiro quarto com banheiro social, além do quarto dormitório convertido em escritório. Todos os quartos contêm varanda e armários de boa qualidade, sendo a suíte principal, dotada de dois closets individualizados.

Possui, ainda, pias e bancadas de pedra natural, pisos de mármore e/ou granito nas áreas frias e assoalho de madeira natural nas áreas quentes, além de revestimento cerâmico em todas as paredes dos banheiros e cozinha. Instalações hidráulicas completas, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão especial, servidos por água fria e água quente, contendo instalação de aquecimento a gás.

Contém, também, instalações elétricas completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição de pontos de luz e tomadas essenciais, incluído pontos para telefone e televisão.

Por fim, informa que os cômodos possuem caixilhos de alumínio de padrão especial com sistema de veneziana embutido, batentes, portas e guarnições de madeira e fechaduras de boa qualidade, e as paredes com acabamento em gesso liso ou similar com pintura em látex.



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 15. Cozinha do imóvel avaliando



Foto 16. Copa do imóvel avaliando



Foto 17. Área de serviço do imóvel avaliando

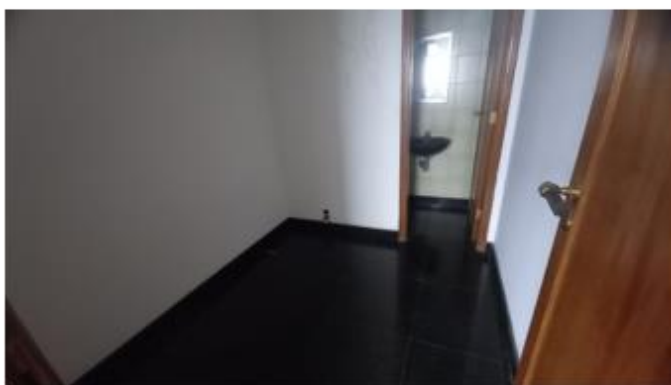


Foto 18. Dependência de empregada do imóvel avaliando



Foto 19. WC de empregada do imóvel avaliando



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 20. Hall social do imóvel avaliando



Foto 21. Lavabo do imóvel avaliando



Foto 22. Sala três ambientes do imóvel avaliando



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 23. Dormitório I do imóvel avaliando (vista I)



Foto 24. Dormitório I do imóvel avaliando (vista II)



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 25. Dormitório II do imóvel avaliando (Escritório)



Foto 26. Banheiro social do imóvel avaliando



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Foto 27. Dormitório III do imóvel avaliando



Foto 28. Banheiro suíte do Dormitório III do imóvel avaliando



Foto 28. Dormitório IV do imóvel avaliando (vista 1)



Foto 29. Dormitório IV do imóvel avaliando (vista 2)



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Fotos 30 e 31. Closet 1 e 2 do Dormitório IV do imóvel avaliando



Foto 32. Banheiro suíte do Dormitório IV do imóvel avaliando

VIII.I. Do estado de conservação do imóvel

Anota a existência de avarias no imóvel, correspondentes a manchas no piso de madeira, necessidade de reposição de alguns metais hidráulicos, manutenção nos armários, especialmente da cozinha, e um ponto de infiltração mais importante no quarto de empregada. Sendo assim, tendo em vista as manifestações ora observadas, entende que o estado de conservação da propriedade deve ser classificado segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, através do item referencial “E – REPAROS SIMPLES”, que descreve seu estado como:

“Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após eventuais reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.



Fotos 33 a 35. Exemplos de manifestações patológicas do imóvel avaliando





IX. DAS AVALIAÇÕES DO IMÓVEL

Realizado o reconhecimento do imóvel, considerando seu padrão construtivo e estado de conservação, prossegue com as avaliações designadas, visando estabelecer seu atual valor de mercado para venda e locação.

IX.I. Diagnóstico de Mercado

De acordo com o presidente da ABMI (Associação Brasileira do Mercado Imobiliário), Márcio Schneider, *"O mercado imobiliário está voltando a ter o posicionamento importante que ele teve no passado. Com toda essa facilidade hoje, essa disponibilidade de crédito que a gente passou a ter, o mercado imobiliário vive um momento muito interessante para todos os lados: para quem opera, e para o cliente também"*.

Considerando que o cenário brasileiro atualmente está em fase de grande expansão, e isso vem gerando expectativas positivas para o setor, tudo indica que os recentes dados de recuperação da economia, o baixo patamar da taxa de juros, o aumento do volume de crédito imobiliário, a vontade de investir nessa área e o aumento da captação da poupança, entre outros fatores, podem ser considerados essenciais para o desenvolvimento do mercado imobiliário no Brasil.

O que se vê, nos últimos meses, é que o mercado está tendo um grande crescimento no número de vendas de imóveis residenciais, impulsionado pelo crédito imobiliário, pelo ressignificado da moradia trazido pela pandemia e pela atração de investidores, retornando aos níveis do boom imobiliário.

IX.II. Metodologia empregada nas avaliações

Para a avaliação do imóvel, tanto para venda, quanto para locação, foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é valorado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas



Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Em ambas avaliações, foram utilizadas amostras selecionadas no mesmo bairro que o imóvel avaliando, sendo 20 (vinte) amostras para venda e 17 (dezessete) amostras para fins locatícios.

Referidas amostras foram tratadas com os seguintes fatores:

F1: Fator Oferta

F2: Padrão Construtivo

IX.III. Dos cálculos avaliatórios para venda

▪ Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	11.428,10	0,90	1,00	10.285,29
2	7.937,22	0,90	1,15	8.215,02
3	12.930,35	0,90	0,88	10.240,84
4	12.000,00	0,90	0,88	9.504,00
5	9.859,20	0,90	1,00	8.873,28
6	11.990,95	0,90	0,88	9.496,83
7	9.086,54	0,90	1,00	8.177,88
8	10.869,57	0,90	1,00	9.782,61
9	9.035,09	0,90	1,00	8.131,58
10	8.709,68	0,90	1,00	7.838,71
11	10.313,90	0,90	1,15	10.674,89
12	8.849,56	0,90	1,15	9.159,29
13	9.767,44	0,90	1,00	8.790,70
14	10.000,00	0,90	0,88	7.920,00
15	9.363,64	0,90	1,00	8.427,27
16	8.185,84	0,90	1,15	8.472,34
17	9.500,00	0,90	0,88	7.524,00
18	9.268,29	0,90	0,88	7.340,49
19	8.968,61	0,90	1,00	8.071,75
20	9.330,14	0,90	1,00	8.397,13



- Valores homogeneizados (X_i), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 8.766,19$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 957,72$

- Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

- Valor crítico para 20 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 2,24$

Amostra 1: $d = 10.285,29 - 8.766,19 / 957,72 = 1,59 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 8.215,02 - 8.766,19 / 957,72 = 0,58 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 10.240,84 - 8.766,19 / 957,72 = 1,54 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 9.504,00 - 8.766,19 / 957,72 = 0,77 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 8.873,28 - 8.766,19 / 957,72 = 0,11 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 9.496,83 - 8.766,19 / 957,72 = 0,76 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 8.177,88 - 8.766,19 / 957,72 = 0,61 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 9.782,61 - 8.766,19 / 957,72 = 1,06 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d = 8.131,58 - 8.766,19 / 957,72 = 0,66 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d = 7.838,71 - 8.766,19 / 957,72 = 0,97 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 11: $d = 10.674,89 - 8.766,19 / 957,72 = 1,99 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 12: $d = 9.159,29 - 8.766,19 / 957,72 = 0,41 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 13: $d = 8.790,70 - 8.766,19 / 957,72 = 0,03 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 14: $d = 7.920,00 - 8.766,19 / 957,72 = 0,88 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 15: $d = 8.427,27 - 8.766,19 / 957,72 = 0,35 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 16: $d = 8.472,34 - 8.766,19 / 957,72 = 0,31 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 17: $d = 7.524,00 - 8.766,19 / 957,72 = 1,30 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 18: $d = 7.340,49 - 8.766,19 / 957,72 = 1,49 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 19: $d = 8.071,75 - 8.766,19 / 957,72 = 0,73 < 2.24$	(amostra pertinente)
Amostra 20: $d = 8.397,13 - 8.766,19 / 957,72 = 0,39 < 2.24$	(amostra pertinente)

- **Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{n-1}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 11 (n-1) graus de liberdade.

- **Limite inferior do intervalo de confiança (Li):**

$$Li = 8.766,19 - 1.33 * 957,72/\sqrt{(20 - 1)} = 8.473,97$$

- **Limite superior do intervalo de confiança (Ls):**

$$Ls = 8.766,19 + 1.33 * 957,72/\sqrt{(20 - 1)} = 9.058,42$$

- **Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$8.473,97 a R\$9.058,42

- **Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Utiliza-se o critério da média do intervalo de valores das amostras dentro do campo de arbítrio:

8.873,28 (amostra 5); 8.790,70 (amostra 13).

$$R\$ 8.873,28 + R\$ 8.790,70 / 2 = R\$ 8.831,99$$

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 8.831,99

Grau III de Fundamentação

Conforme NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		

No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Resultado final:

VF = Valor unitário x área

VF = R\$ 8.831,99 x 212,36 = R\$ 1.875.561,40*

(*) admitindo-se arredondamento de 1% para mais ou para menos, conforme norma.

Valor do imóvel avaliando → R\$ 1.876.000,00

IX.IV. Dos cálculos avaliatórios para locação

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	R\$/m² homog.
1	53,81	0,90	1,00	48,43
2	40,57	0,90	1,00	36,52
3	47,10	0,90	1,00	42,39
4	57,69	0,90	0,88	45,69
5	29,40	0,90	1,15	30,43
6	46,48	0,90	1,00	41,83
7	45,83	0,90	1,00	41,25
8	32,18	0,90	1,15	33,30
9	45,39	0,90	1,00	40,85
10	46,64	0,90	0,88	36,94
11	33,96	0,90	1,15	35,15
12	35,00	0,90	1,15	36,22
13	40,43	0,90	1,00	36,38
14	29,34	0,90	1,15	30,37
15	46,48	0,90	1,00	41,83
16	50,23	0,90	1,00	45,21
17	40,31	0,90	1,00	36,28



- Valores homogeneizados (X_i), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 38,77$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 5,21$

- Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

- Valor crítico para 17 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 2,18$

Amostra 1: $d = 48,43 - 38,77 / 5,21 = 1,85 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 36,52 - 38,77 / 5,21 = 0,43 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 42,39 - 38,77 / 5,21 = 0,69 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 45,69 - 38,77 / 5,21 = 1,33 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 30,43 - 38,77 / 5,21 = 1,60 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 41,83 - 38,77 / 5,21 = 0,59 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 41,25 - 38,77 / 5,21 = 0,48 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 33,30 - 38,77 / 5,21 = 1,05 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d = 40,85 - 38,77 / 5,21 = 0,40 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d = 36,94 - 38,77 / 5,21 = 0,35 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 11: $d = 35,15 - 38,77 / 5,21 = 0,69 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 12: $d = 36,22 - 38,77 / 5,21 = 0,49 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 13: $d = 36,38 - 38,77 / 5,21 = 0,46 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 14: $d = 30,37 - 38,77 / 5,21 = 1,61 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 15: $d = 41,83 - 38,77 / 5,21 = 0,59 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 16: $d = 45,21 - 38,77 / 5,21 = 1,24 < 2,18$	(amostra pertinente)
Amostra 17: $d = 36,28 - 38,77 / 5,21 = 0,48 < 2,18$	(amostra pertinente)

▪ **Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{n-1}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 11 (n-1) graus de liberdade.

▪ **Limite inferior do intervalo de confiança (Li):**

$$Li = 38,77 - 1.34 * 5,21/\sqrt{17 - 1} = 37,02$$

▪ **Limite superior do intervalo de confiança (Ls):**

$$Ls = 38,77 + 1.34 * 5,21/\sqrt{17 - 1} = 40,52$$

▪ **Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança. Campo de arbítrio: de R\$37,02 a R\$40,52

▪ **Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Utiliza-se o critério da média do intervalo de valores dentro do campo de arbítrio:

$$R\$ 37,02 + R\$ 40,52 / 2 = R\$ 38,77$$

Grau III de Fundamentação

Conforme NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		

No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o Intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

▪ **Resultado final:**

VF = Valor unitário x área

VF = R\$ 38,77 x 212,36 = R\$ 8.233,20*
(*) admitindo-se arredondamento de 1% para mais ou para menos, conforme norma.

Valor Locatício do Imóvel → R\$ 8.300,00



X. CONCLUSÃO

Este Laudo fundamenta-se na análise visual realizada *in loco* durante procedimento de vistoria de um imóvel residencial, contendo 212,36m² de área privativa, localizado no Condomínio Edifício Boituva – Apartamento 61, situado na Rua Caiubi, nº 91, do bairro Perdizes, além da matrícula do imóvel e outros documentos constantes nos autos.

Ademais referidas análises, realizou pesquisa mercadológica, com base em imóveis contendo natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, fundamentado nos elementos e condições consignados neste Laudo de Avaliação, valendo-se de 20 (vinte) amostras, para determinar seu atual valor de mercado e também mais 17 (dezessete) amostras para se estabelecer seu valor locatício, todas coletadas no mesmo bairro.

Finaliza atribuindo ao imóvel avaliando, caracterizado como “Padrão FINO”, classificado segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, como necessitando de “REPAROS SIMPLES”, os valores de R\$ 1.876.000,00 (um milhão, oitocentos e setenta e seis mil reais) para venda e R\$ 8.300,00 (oito mil e trezentos reais) para locação, válidos para o mês de fevereiro de 2022.

Honrada com mais esta nomeação, coloca-se esta perita à disposição do juízo e de Vossa Excelência, para eventuais novas nomeações.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2022

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS
ARQUITETA | PERITA JUDICIAL
CAU – SP: 80645-5



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

Apêndices



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

AMOSTRAS – VENDA



Amostra 1	
Endereço	Rua Doutor Franco da Rocha, 205 - Perdizes
Fonte	Olimpia House (11) 94054-1905
Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
Área (m²)	210
Valor de Venda	R\$ 2.399.900,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 11.428,10
Fator Oferta 0,90	R\$ 10.285,29
Padrão Construtivo	3,060
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-210m2-venda-



Amostra 2	
Endereço	Rua Diana - Perdizes
Fonte	Corretor Leandro (11) 99816-0523
Característica	4 Dorm. 6 vagas de Garagem
Área (m²)	223
Valor de Venda	R\$ 1.770.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 7.937,22
Fator Oferta 0,90	R\$ 7.143,50
Padrão Construtivo	2,650
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-223m2-venda-RS1770000-id-2511994579/



Amostra 3	
Endereço	Rua Capital Federal, 475 - Perdizes
Fonte	Maciel Antonio da Silva (11) 95132-6822
Característica	4 Dorm. 4 vagas de Garagem
Área (m²)	201
Valor de Venda	R\$ 2.599.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 12.930,35
Fator Oferta 0,90	R\$ 11.637,31
Padrão Construtivo	3,480
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-201m2-venda-RS2599000-id-2538491643/



Amostra 4	
Endereço	Rua Doutor Franco da Rocha, 205
Fonte	Casa Galeria (11) 99479-1944
Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
Área (m²)	200
Valor de Venda	R\$ 2.400.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 12.000,00
Fator Oferta 0,90	R\$ 10.800,00
Padrão Construtivo	3,480
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS2400000-id-2539491173/



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Amostra 5	
Endereço	Rua Ministro Godói, 493 - Perdizes
Fonte	MRS IMOVEIS (11) 94555-4954
Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
Área (m²)	213
Valor de Venda	R\$ 2.100.010,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 9.859,20
Fator Oferta 0,90	R\$ 8.873,28
Padrão Construtivo	3,060
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-213m2-venda-RS2200010-id-2537010802/



Amostra 6	
Endereço	Rua Wanderley - Perdizes
Fonte	Viscardi's Negócios e Empreendimentos Imobiliários (11) 94929-7475
Característica	4 Dorm. 4 vagas de Garagem
Área (m²)	221
Valor de Venda	R\$ 2.650.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 11.990,95
Fator Oferta 0,90	R\$ 10.791,86
Padrão Construtivo	3,480
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-221m2-venda-RS2650000-id-2541899521/



Amostra 7	
Endereço	Rua Bartira - Perdizes
Fonte	ZIMMERMANN IMÓVEIS (11) 99999-0938
Característica	4 Dorm. 4 vagas de Garagem
Área (m²)	208
Valor de Venda	R\$ 1.890.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 9.086,54
Fator Oferta 0,90	R\$ 8.177,88
Padrão Construtivo	3,06
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-208m2-venda-RS1890000-id-2512099918/



Amostra 8	
Endereço	Perdizes
Fonte	M2G2 Patrimonial (11) 2614-0239
Característica	4 Dorm. 4 vagas de Garagem
Área (m²)	207
Valor de Venda	R\$ 2.250.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 10.869,57
Fator Oferta 0,90	R\$ 9.782,61
Padrão Construtivo	3,060
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-207m2-venda-RS2250000-id-2529977192/



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Amostra 9	
Endereço	Rua Wanderley - Perdizes
Fonte	VIVIAN DIAS - CORRETORA DE IMOVEIS (11) 98634-8143
Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
Área (m²)	228
Valor de Venda	R\$ 2.060.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 9.035,09
Fator Oferta 0,90	R\$ 8.131,58
Padrão Construtivo	3,060
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-228m2-venda-RS2060000-id-2541091001/



Amostra 10	
Endereço	Rua Apiacás - Perdizes
Fonte	REMAX SOLUTION (11) 95738-8776
Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
Área (m²)	217
Valor de Venda	R\$ 1.890.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 8.709,68
Fator Oferta 0,90	R\$ 7.838,71
Padrão Construtivo	3,060
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-217m2-venda-RS1890000-id-2532359966/



Amostra 11	
Endereço	Rua Diana, 820 - Perdizes
Fonte	GTA Gestão Imobiliária (11) 3081-3244
Característica	4 Dorm. 6 vagas de Garagem
Área (m²)	223
Valor de Venda	R\$ 2.300.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 10.313,90
Fator Oferta 0,90	R\$ 9.282,51
Padrão Construtivo	2,650
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-223m2-venda-RS2300000-id-2540273721/



Amostra 12	
Endereço	Rua Apinajés - Perdizes
Fonte	Sh Prime Imóveis (11) 97652-0442
Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
Área (m²)	226
Valor de Venda	R\$ 2.000.000,00
Valor Unitário R\$/m²	R\$ 8.849,56
Fator Oferta 0,90	R\$ 7.964,60
Padrão Construtivo	2,650
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-226m2-venda-RS2000000-id-2532929942/



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

	Amostra 13	
	Endereço	Rua Apicás - Perdizes
	Fonte	Sh Prime Imóveis (11) 97652-0442
	Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
	Área (m²)	215
	Valor de Venda	R\$ 2.100.000,00
	Valor Unitário R\$/m²	R\$ 9.767,44
	Fator Oferta 0,90	R\$ 8.790,70
	Padrão Construtivo	3,060
	Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-215m2-venda-RS2100000-id-2515577331/
	Amostra 14	
	Endereço	Rua Doutor Franco da Rocha - Perdizes
	Fonte	Bamberg Imóveis Únicos (11) 3194-7500
	Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
	Área (m²)	200
	Valor de Venda	R\$ 2.000.000,00
	Valor Unitário R\$/m²	R\$ 10.000,00
	Fator Oferta 0,90	R\$ 9.000,00
	Padrão Construtivo	3,48
	Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS2000000-id-2505743566/
	Amostra 15	
	Endereço	Rua Iperoig - Perdizes
	Fonte	ZIMMERMANN IMÓVEIS (11) 99999-0938
	Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
	Área (m²)	220
	Valor de Venda	R\$ 2.060.000,00
	Valor Unitário R\$/m²	R\$ 9.363,64
	Fator Oferta 0,90	R\$ 8.427,27
	Padrão Construtivo	3,06
	Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-RS2060000-id-2445723975/
	Amostra 16	
	Endereço	Perdizes
	Fonte	Luz Broker (11) 94465-9471
	Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
	Área (m²)	226
	Valor de Venda	R\$ 1.850.000,00
	Valor Unitário R\$/m²	R\$ 8.185,84
	Fator Oferta 0,90	R\$ 7.367,26
	Padrão Construtivo	2,65
	Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-226m2-venda-RS1850000-id-2542317605/



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

	Amostra 17	
	Endereço	Rua Doutor Franco da Rocha - Perdizes
	Fonte	ZIMMERMANN IMÓVEIS (11) 99999-0938
	Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
	Área (m²)	200
	Valor de Venda	R\$ 1.900.000,00
	Valor Unitário R\$/m²	R\$ 9.500,00
	Fator Oferta 0,90	R\$ 8.550,00
	Padrão Construtivo	3,48
	Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS1900000-id-2476684501/
	Amostra 18	
	Endereço	Rua Doutor Franco da Rocha - Perdizes
	Fonte	Sh Prime Imóveis (11) 97652-0442
	Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
	Área (m²)	205
	Valor de Venda	R\$ 1.900.000,00
	Valor Unitário R\$/m²	R\$ 9.268,29
	Fator Oferta 0,90	R\$ 8.341,46
	Padrão Construtivo	3,48
	Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-205m2-venda-RS1900000-id-2541278929/
	Amostra 19	
	Endereço	Rua Diana - Perdizes
	Fonte	ZIMMERMANN IMÓVEIS (11) 99999-0938
	Característica	4 Dorm. 5 vagas de Garagem
	Área (m²)	223
	Valor de Venda	R\$ 2.000.000,00
	Valor Unitário R\$/m²	R\$ 8.968,61
	Fator Oferta 0,90	R\$ 8.071,75
	Padrão Construtivo	3,06
	Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-223m2-venda-RS2000000-id-2495462138/
	Amostra 20	
	Endereço	Rua Paraguai - Perdizes
	Fonte	Sh Prime Imóveis (11) 97652-0442
	Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
	Área (m²)	209
	Valor de Venda	R\$ 1.950.000,00
	Valor Unitário R\$/m²	R\$ 9.330,14
	Fator Oferta 0,90	R\$ 8.397,13
	Padrão Construtivo	3,06
	Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-209m2-venda-RS1950000-id-2545543830/



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

AMOSTRAS - LOCAÇÃO

	Amostra 1	
	Endereço	Rua Diana, 820 - Perdizes
	Fonte	GTA Gestão Imobiliária (11) 3081-3244
	Característica	4 Dorm. 6 vagas de Garagem
	Área (m²)	223
	Valor Locatício	R\$ 12.000,00
	Fator Oferta 0,90	R\$ 10.800,00
	Padrão Construtivo	1,00
	Amostra 2	
	Endereço	Rua Aimberê, 387 - Perdizes
	Fonte	MSA Imóveis Ltda. (11) 4508-8010
	Característica	4 Dorm. 4 vagas de Garagem
	Área (m²)	244
	Valor Locatício	R\$ 9.900,00
	Fator Oferta 0,90	R\$ 8.910,00
	Padrão Construtivo	1,00
	Amostra 3	
	Endereço	Condomínio Edifício Boituva
	Fonte	OlimpiaHouse (11) 94054-1905
	Característica	4 Dorm. 4 vagas de Garagem
	Área (m²)	212
	Valor Locatício	R\$ 9.985,00
	Fator Oferta 0,90	R\$ 8.986,50
	Padrão Construtivo	1,00
	Amostra 4	
	Endereço	Perdizes
	Fonte	ZIAR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (11) 98929-4585
	Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
	Área (m²)	208
	Valor Locatício	R\$ 12.000,00
	Fator Oferta 0,90	R\$ 10.800,00
	Padrão Construtivo	0,88
	Amostra 5	
	Endereço	Perdizes
	Fonte	ZIAR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (11) 98929-4585
	Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
	Área (m²)	208
	Valor Locatício	R\$ 12.000,00
	Fator Oferta 0,90	R\$ 10.800,00
	Padrão Construtivo	0,88



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Amostra 5	
Endereço	Perdizes
Fonte	FMI PRIME NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME (11) 97421-1299
Característica	4 Dorm. 4 vagas de Garagem
Área (m²)	250
Valor Locatício	R\$ 7.850,00
Fator Oferta 0,90	R\$ 6.615,00
Padrão Construtivo	1,15
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-R\$2490000-id-2540411749/



Amostra 6	
Endereço	Rua Paracatu - Perdizes
Fonte	Sh Prime Imóveis (11) 97652-0442
Característica	4 Dorm. 4 vagas de Garagem
Área (m²)	213
Valor Locatício	R\$ 9.900,00
Fator Oferta 0,90	R\$ 8.910,00
Padrão Construtivo	1,00
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-213m2-aluguel-R\$9900-id-2512036376/



Amostra 7	
Endereço	Rua Paraguaçu - Perdizes
Fonte	HELENICE BATISTA MACHADO (11) 97384-6423
Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
Área (m²)	240
Valor Locatício	R\$ 11.000,00
Fator Oferta 0,90	R\$ 9.900,00
Padrão Construtivo	1,00
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-R\$2800000-id-2542626170/



Amostra 8	
Endereço	Rua Caiubi, 1422 - Perdizes
Fonte	MELARE IMOVEIS E ADMINISTRACAO LTDA - ME (11) 96398-4699
Característica	4 Dorm. 4 vagas de Garagem
Área (m²)	202
Valor Locatício	R\$ 6.500,00
Fator Oferta 0,90	R\$ 5.850,00
Padrão Construtivo	1,15
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-202m2-venda-R\$2200000-id-2545660649/



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

	Amostra 9	
	Endereço	Rua Aimberê, 233 - Perdizes
	Fonte	OlimpiaHouse (11) 94054-1905
	Característica	4 Dorm. 5 vagas de Garagem
	Área (m²)	220
	Valor Locatício	R\$ 9.985,00
	Fator Oferta 0,90	R\$ 8.986,50
	Padrão Construtivo	1,00
	Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-220m2-aluguel-RS9985-id-2543307738/
	Amostra 10	
	Endereço	Rua Traipu, 542 - Perdizes
	Fonte	OlimpiaHouse (11) 94054-1905
	Característica	4 Dorm. 4 vagas de Garagem
	Área (m²)	217
	Valor Locatício	R\$ 10.120,00
	Fator Oferta 0,90	R\$ 9.108,00
	Padrão Construtivo	0,88
	Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-217m2-aluguel-RS10120-id-2541091707/
	Amostra 11	
	Endereço	Rua Paraguagu, 174 - Perdizes
	Fonte	OlimpiaHouse (11) 94054-1905
	Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
	Área (m²)	250
	Valor Locatício	R\$ 8.490,00
	Fator Oferta 0,90	R\$ 7.641,00
	Padrão Construtivo	1,15
	Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-250m2-aluguel-RS8490-id-2541562792/
	Amostra 12	
	Endereço	Rua Tucuna, 662 - Perdizes
	Fonte	João César Soldatti (11) 99950-7292
	Característica	4 Dorm. 4 vagas de Garagem
	Área (m²)	200
	Valor Locatício	R\$ 7.000,00
	Fator Oferta 0,90	R\$ 6.300,00
	Padrão Construtivo	1,15
	Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS2550000-id-2543272577/
	Amostra 13	
	Endereço	Rua Paraguagu - Perdizes
	Fonte	HELENICE BATISTA MACHADO (11) 97384-6423
	Característica	4 Dorm. 3 vagas de Garagem
	Área (m²)	235
	Valor Locatício	R\$ 9.500,00
	Fator Oferta 0,90	R\$ 8.550,00
	Padrão Construtivo	1,00
	Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-235m2-aluguel-RS9500-id-2542527275/



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias



Amostra 14	
Endereço	Rua Aimberê, 387 - Perdizes
Fonte	OlimpiaHouse (11) 94054-1905
Característica	4 Dorm. 4 vagas de Garagem
Área (m²)	250
Valor Locatício	R\$ 7.335,00
Fator Oferta 0,90	R\$ 6.601,50
Padrão Construtivo	1,15
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-250m2-aluguel-RS7335-id-2539475926/



Amostra 15	
Endereço	Rua Paracatu - Perdizes
Fonte	Priscila Morais (11) 97212-5431
Característica	4 Dorm. 4 vagas de Garagem
Área (m²)	213
Valor Locatício	R\$ 9.900,00
Fator Oferta 0,90	R\$ 8.910,00
Padrão Construtivo	1,00
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-213m2-venda-RS2790000-id-2541015190/



Amostra 16	
Endereço	Rua Paracatu - Perdizes
Fonte	REMAX SOLUTION (11) 95738-8776
Característica	4 Dorm. 4 vagas de Garagem
Área (m²)	215
Valor Locatício	R\$ 10.800,00
Fator Oferta 0,90	R\$ 9.720,00
Padrão Construtivo	1,00
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-250m2-aluguel-RS7350-id-2543018011/



Amostra 17	
Endereço	Rua Iperóig, 597 - Perdizes
Fonte	OlimpiaHouse (11) 94054-1905
Característica	4 Dorm. 4 vagas de Garagem
Área (m²)	223
Valor Locatício	R\$ 8.990,00
Fator Oferta 0,90	R\$ 8.091,00
Padrão Construtivo	1,00
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-223m2-aluguel-RS8990-id-2532842109/