

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

PROCESSO nº. 1002234-73.2016.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença – Condomínio**, requerida por **Condomínio Edifício Ilha de Creta** contra **Fernando Martinez Lopez**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

L A U D O

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 - O signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo à fls. 138, para elaborar laudo de avaliação de um imóvel residencial.

I.2 - Não houve indicação de assistentes técnicos.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento residencial e 1 vaga de garagem.										
LOCAL:	Rua Vieira de Moraes, nº. 1915, aptº. 21, 2º andar, Edifício Ilha de Creta, Campo Belo, São Paulo, SP.										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Útil</td> <td>59,320 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Comum</td> <td>40,801 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Total (m²)</td> <td>100,121 m²</td> </tr> <tr> <td>Fração ideal de terreno</td> <td>0,010997%</td> </tr> </tbody> </table>		QUADRO DE ÁREAS		Área Útil	59,320 m ²	Área Comum	40,801 m ²	Área Total (m²)	100,121 m²	Fração ideal de terreno	0,010997%
QUADRO DE ÁREAS											
Área Útil	59,320 m ²										
Área Comum	40,801 m ²										
Área Total (m²)	100,121 m²										
Fração ideal de terreno	0,010997%										
<p>Nota: Áreas extraídas da matrícula nº. 67.638, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.</p>											
<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais)</p>											
<p>DATA DA AVALIAÇÃO: Junho de 2018</p>											

III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do Valor Atual de Mercado de um imóvel, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido de ônus e dívidas.

IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método do custo
- Método comparativo de dados de mercado
- Método da renda

O método do custo mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

O método comparativo de dados do mercado consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Já o método da renda trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, utilizamos o método comparativo direto, com uso do tratamento por fatores, adiante especificado.

Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando
- Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas)
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores

No Anexo 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do apartamento nº 21.

Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Nos anexos, apresentamos o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

Em Anexo N° 02, avaliação do apartamento nº 21 – Grau III –
Amplitude de 5,81 %.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente Laudo é constituído por um apartamento residencial, 1 (uma) vaga de garagem e respectiva fração ideal de terreno.

V.2 LOCALIZAÇÃO

O apartamento em questão está situado na Rua Vieira de Moraes, nº. 1915, aptº. 21, situado no 2º andar do Edifício Ilha de Creta, no bairro denominado Campo Belo, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Rua Vieira de Moraes, Rua Sebastião Paes, Rua Nhu-Guaçu e Rua Henrique Fausto Lancelotti.

Trata-se da quadra 390 do setor 086 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspectos da Rua Vieira de Moraes, no trecho fronteiro ao Edifício Ilha de Creta.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, àqueles aos quais temos acesso, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está enquadrado em **ZONA ZEUP, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

V.4.1 GERAIS

V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Vieira de Moraes, no trecho fronteiro ao Edifício Ilha de Creta, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento em único sentido com, aproximadamente, 10,00 m de largura de leito carroçável.

V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por prédios de apartamentos residenciais com predominância dos padrões médio e superior, sobrados residenciais, escolas, mercados, aeroporto, hotéis, comércio de âmbito local, etc., que apresenta características predominantemente residenciais.

V.4.1.3 INFRA-ESTRUTURA URBANA

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

V.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Avenida Washington Luís, Rua Vieira de Moraes e Rua Dr. Jesuíno Maciel com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

V.4.2 PARTICULARES

V.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas. Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

V.4.2.2 TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, vistoria realizada no local, pode-se constatar que o terreno sobre o qual está implantado o Edifício Ilha de Creta, apresenta-se plano, com formato regular e situado ao nível da via para a qual entesta.

V.4.2.3 BENFETORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado o Edifício Ilha de Creta, o qual é composto por um prédio de apartamentos residenciais.

O edifício apresenta uso estritamente residencial e é composto por: 1 sub-solo, térreo e 15 pavimentos superiores, compostos por 6 apartamentos por andar

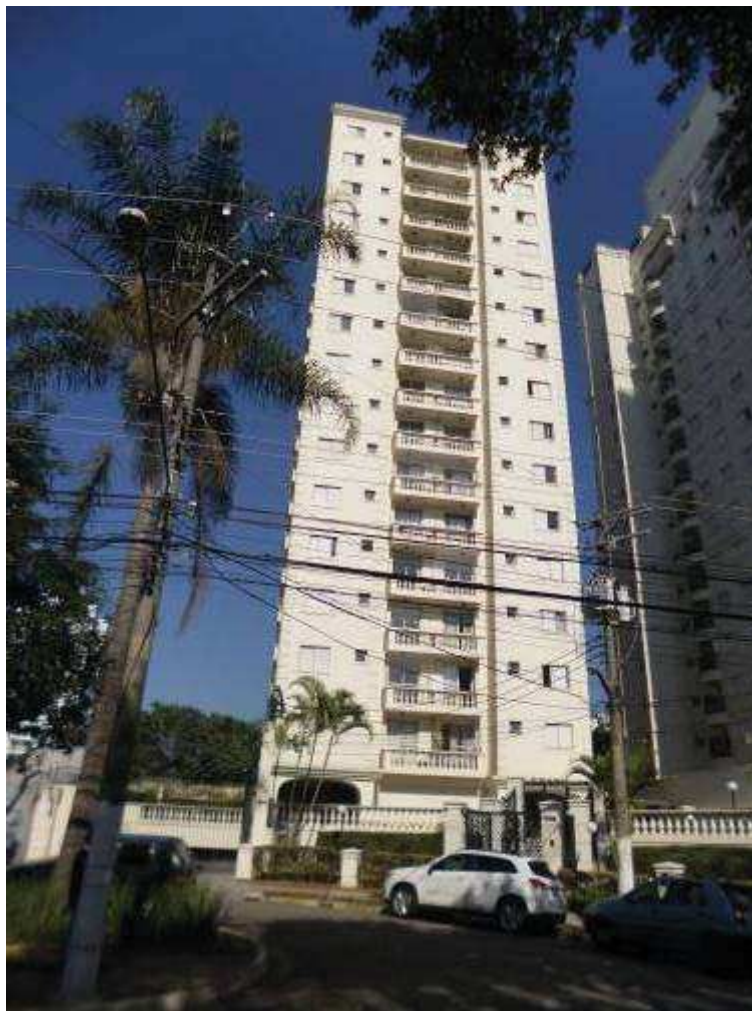
Todos os pavimentos são servidos por 2 elevadores da marca Atlas Schindler, com capacidade para 8 pessoas.

O edifício apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; lajes de concreto armado entre os pavimentos; caixilhos de alumínio e fachada revestida em pintura acrílica sobre massa raspada.



Fachada do Edifício Ilha de Creta.

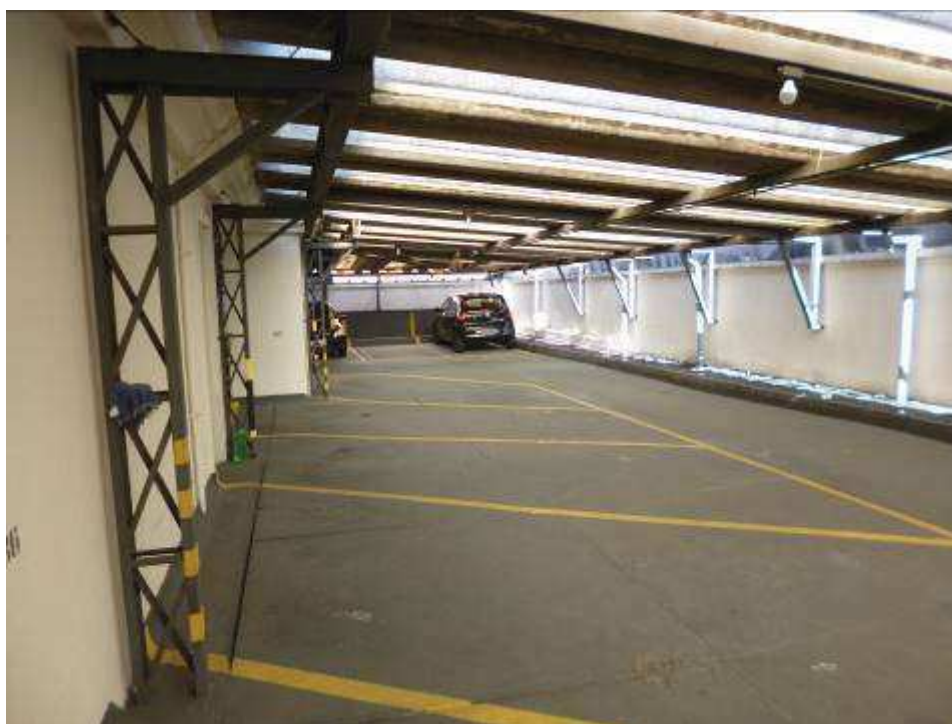
JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



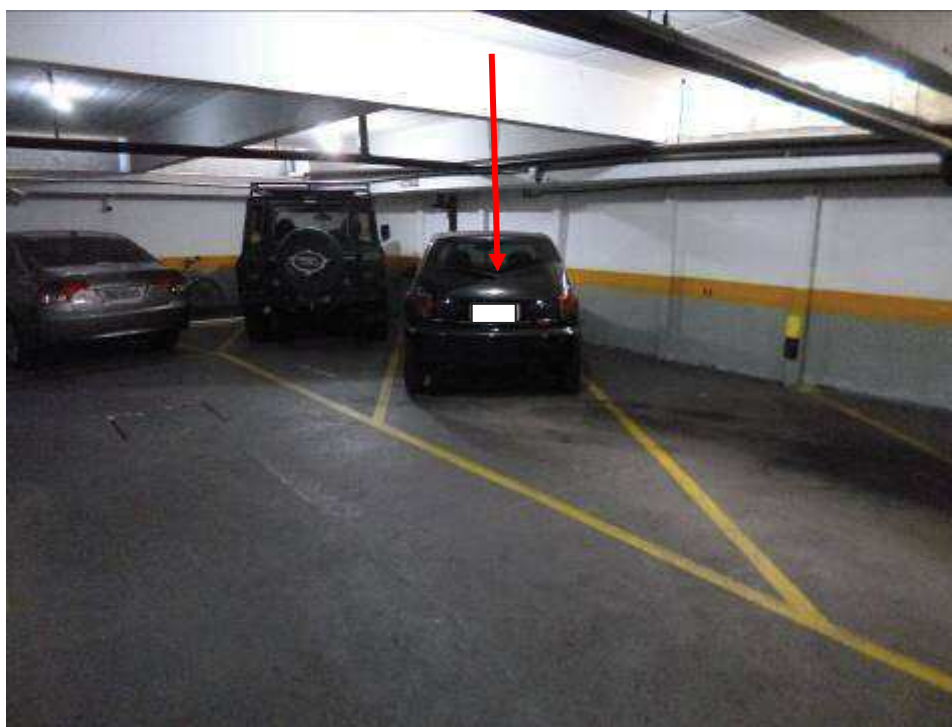
Vista parcial do hall social, no pavimento térreo.



Vista parcial da garagem situada no térreo.



Aspectos da garagem situada no sub-solo.



Vista da vaga de garagem destinada ao apartamento nº. 21.

V.4.2.3.1 Do Apartamento nº. 21

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o apartamento em questão é constituído por: 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala para 2 ambientes, varanda, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada.

Trata-se de um apartamento do tipo “Apartamento de padrão médio, com elevador (+)”, com 59,320 m² de área útil, que denota idade de 36 (trinta e seis) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples “e”.

QUADRO DE ÁREAS	
Área Útil	59,320 m ²
Área Comum	40,801 m ²
Área Total (m²)	100,121 m²
Fração ideal de terreno	0,010997%

NOTA: Áreas extraídas da matrícula nº. 67.638, do 15º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

As características internas do apartamento são apresentadas a seguir:

Apartamento 21			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Dormitórios	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro Social	Azulejos decorados até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro de gesso
Sala	Pintura látex sobre massa corrida	Ardósia	Pintura látex sobre massa corrida
Varanda	Pintura acrílica sobre massa raspada	Granilite	Pintura látex sobre massa corrida
Cozinha	Azulejos decorados até o teto	Cacos de mármore	Pintura látex sobre massa corrida
Área de Serviço	Azulejos decorados até o teto	Cacos de mármore	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro de Empregada	Azulejos decorados até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro

A seguir são apresentadas fotografias do interior do apartamento nº 21.



Vista parcial do interior do dormitório 1.



Aspectos do interior do dormitório 2.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Detalhe de acabamento e estado de conservação do banheiro social.



Idem a foto anterior com destaque para os azulejos que se destacaram da parede.



Detalhes de acabamento e conservação do interior da sala.



Vista parcial do interior da cozinha e, ao fundo, da área de serviço.



Vista parcial do banheiro de empregada.

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (Junho/2018)

VI.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE ESTE MÉTODO

Foi realizada pesquisa de apartamentos para venda na região, com características similares ou possíveis de serem confrontadas, mediante tratamento, ao avaliando.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Tais fatores são os mais usuais e recomendados para esses casos, sendo os seguintes os critérios adotados em cada um:

Fator Oferta: utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

Padrão: calculado em relação a diferença entre os padrões previstos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Localização: a valoração do imóvel em função da localização é calculada pela relação entre os índices adotados para ponderação da diferença de localização entre os comparativos e o avaliando.

Idade: apurada com a relação entre os fatores de depreciação previstos no critério apresentado a seguir.

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que os fatores: “localização”, “idade”, “padrão” contribuem para a homogeneização da amostra.

VI.2 Depreciações

A fixação das taxas a serem aplicadas nos cálculos para a depreciação do bem depende da destinação final da valoração. A porcentagem do valor depreciado pode levar em conta:

- a idade e estado de conservação, caso do modelo de Ross-Heidecke;
- a idade e o padrão do bem, como o método do valor decrescente, utilizado para construções civis.

Neste trabalho será utilizado o critério de Ross-Heidecke, que tem como princípios básicos:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente.

VI.3 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 21, COM RESPECTIVA VAGA DE GARAGEM.

Conforme cálculos apresentados em Anexo nº 01, para a data base de junho de 2018, teremos o seguinte valor do imóvel:

$$V_{\text{Apt}^\circ. 21} = (A_{\text{Útil}} \times V_{\text{Unit. Médio}}) + (A_{\text{Útil Vagas de gar.}} \times V_{\text{Unit. Médio}} \times 0,50)$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 21} = (59,320 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.186,33/\text{m}^2) + (10,0 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.186,33/\text{m}^2 \times 0,50)$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 21} = \text{R\$ } 397.904,75$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{\text{Apt}^\circ. 21} = \text{R\$ } 400.000,00}$$

(Quatrocentos mil reais)

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 26 (vinte e seis) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01 : HOMOGENEIZAÇÃO.

Anexo nº. 02 : QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.

São Paulo, 20 de junho de 2018.



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
ENG. CIVIL
CREA 060.104.468 1

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

ANEXO Nº 01

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE
REFERÊNCIA**

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Apartamento Residencial				
ENDEREÇO	Rua Vieira de Moraes, nº. 1915, aptº. 21, 2º andar - Ed. Ilha de Creta				
SETOR	86	QUADRA	390		
Índice F/L	Padrão	Idade	Estado de Conservação	Foc	Índice de Padrão
100,00	Médio com elevador (+)	36 anos	"e"	0,541	2,160
ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Área Privativa	Área Comum	Área Total	Vagas de Garagem		
59,320	40,801	100,121	1,00		

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

PESOS PARA PONDERAÇÃO DE ÁREAS				
Área Privativa	Vaga de garagem			
1,00	1,00			

Fator Oferta	taxa mensal de juros	Percentual de influência dos fatores de homogeneização			
Fo		Padrão	Idade	Transposição	
0,90		100%	100%	100,00%	

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO			
Econômico	0,600	0,81	1,020
Simplex sem elevador	1,032	1,266	1,500
Simplex com elevador	1,260	1,47	1,680
Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Fino	2,652	3,066	3,480
Luxo	Acima de 3,49		

Data Base	jun/18	1,0000	1,0000
------------------	--------	---------------	---------------

--	--	--	--

COMPARATIVO 01 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Vieira de Moraes, nº. 1915, 13º andar - Ed. Ilha de Creta				
Setor	86				
Quadra	390				
Fonte:	Sra. Adriana - Katia Morsa Imóveis - tel: 9-9999-9364 - ref: AP00083				
Data :	Junho de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão médio com elevador (+), composto por: 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala, varanda, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada e 1 vaga de garagem.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
61,35		1,00	470.000,00	À combinar	34.474,33

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio com elevador (+)	2,160		
Idade	36 anos			
Est. Conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"			
Foc		0,582		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
388.525,67	1,000	0,930	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	6.332,9368
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	-446,1347
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	5.886,80 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Vieira de Moraes, nº. 1915, andar alto - Ed. Ilha de Creta				
Setor	86				
Quadra	390				
Fonte:	Sra. Paulo - Olimpia House - tel: 3937-3900 - ref: OH5264				
Data :	Junho de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão médio com elevador (+), composto por: 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala, varanda, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada e 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
59,32		1,00	450.000,00	A combinar	34.136,88

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio com elevador (+)	2,160		
Idade	36 anos			
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"			
Foc		0,541		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
370.863,12	1,000	1,000	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	6.251,9069
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	0,0000
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	6.251,91 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Nhu-Guaçu, nº. 270, andar intermediário - Ed. Maison de Toulon				
Setor	86				
Quadra	302				
Fonte:	Sr. Édio - Rent Imóveis - tel: 99583-0677 - ref: AP0111				
Data :	Junho de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão médio com elevador (+), composto por: 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala, varanda, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e 1 vaga de garagem.			Regular "c"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
65,00		1,00	615.000,00	À combinar	42.576,92

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio com elevador (+)	2,160		
Idade	34 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,631		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
510.923,08	1,000	0,857	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	7.860,3550
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	-1.121,1283
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	6.739,23 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Nhu-Guaçu, nº. 241, 1º andar - Ed. Itamaraca				
Setor	86				
Quadra	390				
Fonte:	Sra. Margareti - Prandato Imóveis - tel: 5096-4141 - ref: AP9062				
Data :	Junho de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão superior com elevador (-), composto por: 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala, varanda, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e".		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
98,00		1,00	710.000,00	À combinar	32.602,04

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Superior com elevador (-)	2,172		
Idade	35 anos			
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"			
Foc		0,555		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
606.397,96	0,994	0,975	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	6.187,7343
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	-34,1864
Fator Conservação:	Fd	:	-156,0870
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	5.997,46 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2018 às 10:29, sob o número WSTA18703037789

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Dr. Jesuino Maciel, nº. 1900, 3º andar - Ed. Patrícia				
Setor	86				
Quadra	261				
Fonte:	Sra. Claudia - Corretora - tel: 99936-6077				
Data :	Junho de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão médio com elevador (+), composto por: 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala, varanda, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e 2 vagas de garagem.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
72,00		2,00	690.000,00	A combinar	86.250,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio com elevador (+)	2,160		
Idade	30 anos			
Est. Conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"			
Foc		0,659		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
534.750,00	1,000	0,821	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	7.427,0833
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	-1.329,8875
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	6.097,20 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 06 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Dr. Jesuino Maciel, nº. 1900, 8º andar - Ed. Patrícia				
Setor	86				
Quadra	261				
Fonte:	Sra. Sílvia - Imóvel Certo na Web - tel: 99977-1641 - ref: 510				
Data :	Junho de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão médio com elevador (+), composto por: 2 dormitórios, sendo 1 suíte, sala, varanda, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e 2 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
72,00		2,00	725.000,00	A combinar	90.625,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio com elevador (+)	2,160		
Idade	30 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,687		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
561.875,00	1,000	0,787	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	7.803,8194
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	-1.658,4536
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	6.145,37 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

**Tabela Resumo dos Unitários
Resultado final da pesquisa**

Elemento	Área útil (m²)	Unitário de Partida (R\$/m²)	Unitário Final (R\$/m²)	Verificação da amostra (R\$/m²)
1	61,35	6.332,94	5.886,80	5.886,80
2	59,32	6.251,91	6.251,91	6.251,91
3	65,00	7.860,36	6.739,23	6.739,23
4	98,00	6.187,73	5.997,46	5.997,46
5	72,00	7.427,08	6.097,20	6.097,20
6	72,00	7.803,82	6.145,37	6.145,37

Resultado preliminar da pesquisa	
Média aritmética	6.186,33
Desvio padrão	298,33
Coef. de variação	4,82%
Limite inferior	4.330,43
Limite superior	8.042,23

Resultado final após saneamento da pesquisa	
Média saneada	6.186,33
Desvio padrão	298,33
Coef. de variação	4,82%

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO

Vu = R\$ 6.186,33 /m²

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVOS Nº. 01/02



Rua Vieira de Moraes, nº 1915 – Ed. Ilha de Creta.

COMPARATIVO Nº. 03



Rua Nhu-Guaçu, nº 270 – Ed. Maison de Toulon.

COMPARATIVOS Nº. 04



Rua Nhu-Guaçu, nº 241 – Ed. Itamaraca.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVOS Nº. 05/06



Rua Dr. Jesuíno Maciel, nº 1900 – Ed. Patriza.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

ANEXO Nº 02

**TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/
PRECISÃO**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo (3)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	(6)	(4)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **10 pontos**

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos: 10 > 6;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	>50%

$$X \text{ min} = 6.186,33 - \frac{1,476 \times 298,33}{(6)^{1/2}}$$

$$X \text{ min} = 6.006,56$$

$$X \text{ max} = 6.186,33 + \frac{1,476 \times 298,33}{(6)^{1/2}}$$

$$X \text{ max} = 6.366,10$$

$$\text{Amplitude} = \frac{6.366,10 - 6.006,56}{6.186,33} = 5,81 \% (< 30 \%)$$