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

EXMA. SRª. DRª. JUÍZA DE DIREITO DA 44ª. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

PROCESSO nº. 1115351-39.2016.8.26.0100

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos de **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, requerida por **Condomínio Edifício Santa Filomena** contra **Alan James Pereira - Espólio e outro**, 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

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 - O signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo à fls. 209, 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
LOCAL:	Rua Amaral Gurgel, nº. 148, aptº. 131, 13º andar, Edifício Santa Filomena, Vila Buarque, São Paulo, SP.

QUADRO DE ÁREAS	
Área Total (m²)	**86,00 m²**
Área Útil estimada (m²)	**58,00 m²**
Fração ideal de terreno	**1/38**

Áreas extraídas da matrícula nº. 78.887, do 5º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:
R$ 345.000,00
(Trezentos e quarenta e cinco mil reais)

DATA DA AVALIAÇÃO : Fevereiro de 2019

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

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.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

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 131.

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 nº 02, avaliação do apartamento nº 131 – Grau III –

Amplitude de 15,50 %.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente Laudo é constituído por um apartamento residencial e respectiva fração ideal de terreno.

V.2 LOCALIZAÇÃO

O apartamento em questão está situado na Rua Amaral Gurgel, nº 148, aptº. 131, situado no 13º andar do Edifício Santa Filomena, no bairro denominado Vila Buarque, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Amaral Gurgel, Marques de Itú, Dr. Cesário Mota Júnior e Santa Isabel.

Trata-se da quadra 47 do Setor 007 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

Vista parcial Rua Maria Antônia, no trecho fronteiriço ao Edifício Santa Mônica.

Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

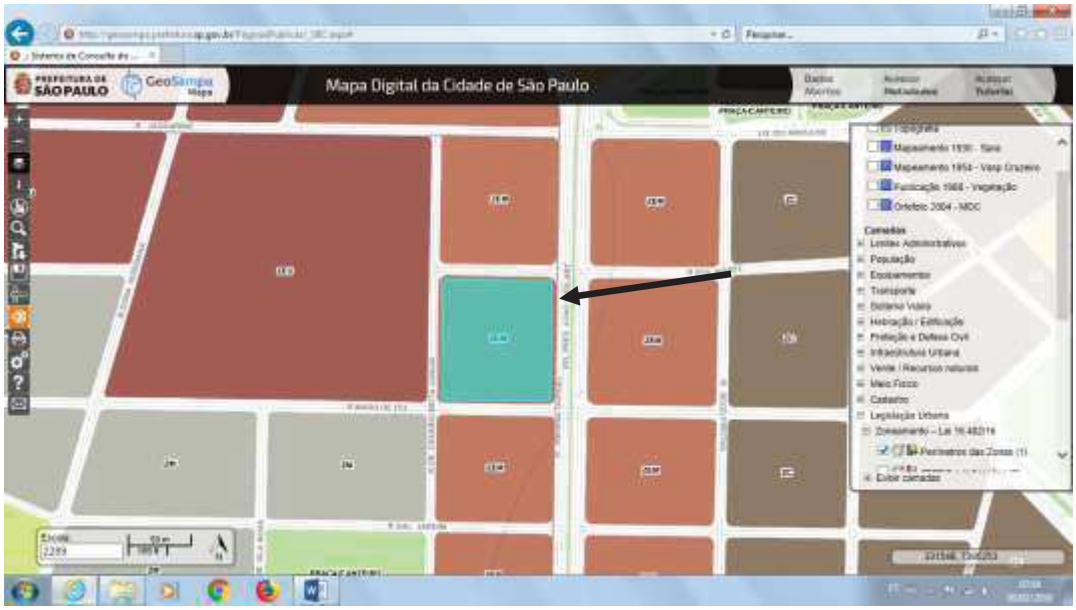
RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

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 ZEM, Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana,** o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

V.4.1 GERAIS

V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Amaral Gurgel, no trecho fronteiriço ao Edifício Santa Filomena apresenta-se plana, pavimentada em asfalto e possui 6 pistas de rolamento, sendo 3 em cada sentido, com ciclovia entre elas, com, aproximadamente, 25,00 m de largura.

V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por prédios de apartamentos residenciais com predominância do padrão médio, Universidades, padarias, bancos, comércio de âmbito local, etc., que apresenta característica predominantemente comercial.

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 pelas Ruas Amaral Gurgel e da Consolação com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

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 sobremodo 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 Santa Filomena, apresenta topografia plana, com formato regular, situado ao nível da via para a qual entesta e que encerra área de 404,00 m².

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

V.4.2.3 BENFETORIAS

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

Trata-se de um edifício composto por pavimento térreo e 13 pavimentos superiores, os quais são constituídos por 2 apartamentos por andar.

Todos os pavimentos são servidos por 2 elevadores da marca Atls Schindker.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; lajes de concreto armado entre os pavimentos; caixilhos de alumínio e fachada revestida em pastilhas, sendo que a fachada lateral direita apresenta jardim vertical.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

Fachada do Edifício Santa Filomena.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

Idem a foto anterior vista de outro ângulo com destaque para o jardim vertical na lateral direita.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

V.4.2.3.1 Do Apartamento nº. 131

Considerações Importantes:

Ao chegar ao local o signatário foi atendido pelo Sr. Marco Antônio Mendo, que se apresentou como síndico do Condomínio e informou ao perito que o imóvel objeto dos autos se encontrava vazio, sendo que as chaves estavam em seu poder.

Dessa forma o imóvel foi aberto por ele para que o signatário pudesse vistoriá-lo.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o apartamento passou por reforma, sendo atualmente constituído por: 1 dormitório, 1 banheiro social, sala para 3 ambientes, integrada com a varanda, escritório, cozinha e banheiro de empregada.

Trata-se de um apartamento do tipo "Apartamento de padrão médio, com elevador (+/-) ", com 86,00 m² de área total construída, que denota idade de 55 (cinquenta e cinco) anos e encontra-se em regular estado de conservação "c"

QUADRO DE ÁREAS	
Área Total (m²)	**86,00 m²**
Área útil estimada (m²)	**58,00 m²**
Fração ideal de terreno	**1/38**

NOTA: Áreas extraídas da matrícula nº. 78.887, do 5º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

A seguir são apresentadas fotografias das áreas comuns do Edifício Santa Filomena.

Aspectos da entrada do Edifício Santa Mônica.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

Hall social do edifício, no pavimento térreo.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

Vista parcial do hall dos elevadores no 13º. Andar.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

Detalhes de acabamento e conservação do interior da sala, vista em direção à cozinha.

Idem a foto anterior vista em direção ao dormitório.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

Detalhes de acabamento e conservação do interior do dormitório.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

Outros aspectos do interior do dormitório, com destaque para a varanda que foi integrada.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

Detalhes de acabamento e conservação do banheiro social.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

Aspectos da antiga área de serviço, a qual foi transformada em cozinha.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

Vista parcial do interior do banheiro de empregada.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (Fevereiro/2019)

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.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

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.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

VI.3 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 131,

Conforme cálculos apresentados em Anexo nº 01, para a data base de fevereiro de 2019, teremos o seguinte valor do imóvel:

$V_{\text{Aptº. 131}} = (Á_{\text{Útil}} \times V_{\text{Unit. Médio}})$

$V_{\text{Aptº. 131}} = (58{,}00\ m^2 \times R\$\ 5.889{,}32/m^2)$

$V_{\text{Aptº. 131}} = R\$\ 341.580{,}56$

Ou seja:

V Aptº. 131 = R$ 345.000,00

(Trezentos e quarenta e cinco mil reais)

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente laudo de avaliação que consta de 26 (dezenove) 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, 21 de fevereiro de 2019.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

ANEXO Nº 01

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

COMPARATIVOS Nº. 01/02/03/04

Rua Amaral Gurgel, 148 - Ed. Sta. Filomena.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

COMPARATIVO Nº. 05

Rua Amaral Gurgel, nº. 468.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

COMPARATIVO Nº. 06

Rua Major Sertório, nº. 379 - Ed. Nova Ipiranga.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

COMPARATIVO Nº. 07

Rua Marques de Itú, nº. 382, Ed. Sul América.

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Apartamento Residencial				
ENDEREÇO	Rua Amaral Gurgel, 148, Aptº. 131 - Ed. Sta. Filomena				
SETOR	7	**QUADRA**	47		
Índice F/L	**Padrão**	**Idade**	**Estado de Conservação**	**Foc**	**Índice de Padrão**
100,00	Médio com elevador (+/-)	55 anos	"c"	0,291	1,926
ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Área Privativa	**Área Comum**	**Área Total**	**Vagas de Garagem**		
60,000	26,000	86,000			

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

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

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

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO			
Econômico	0,600	0,81	1,020
Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Simples 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	**ago/17**	**1,0000**	**1,0000**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

COMPARATIVO 01 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço:	Rua Amaral Gurgel, 148, Aptº. 82 - Ed. Sta. Filomena
Setor	47
Quadra	7
Fonte:	Srª. Maria José - Tel.: 9-7122-1678
Data :	Fevereiro de 2019

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**		
Apartamento de padrão médio com elevador (+/-), composto por: dormitório, 2 banheiros, sala p/ 2 ambientes, varanda, cozinha, área de serviço.			Necessita de reparos simples "e"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R$)
60,00		88,00	350.000,00	À combinar	0,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,90
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Médio com elevador (+/-)**	1,956
Idade	**55 anos**	
Est. Conservação	**Necessitando de reparos simples "e"**	
Foc		0,277

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de garagem**
315.000,00	0,985	1,051	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	5.250,0000
Fator transposição	Ftr	:	0,0000
Fator padrão	Fp	:	-80,5215
Fator conservação:	Fd	:	265,3430
Fator Vaga de garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	**R$**	**5.434,82 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço:	Rua Amaral Gurgel, 148, Aptº. 12 - 1º. andar - Ed. Sta. Filomena
Setor	47
Quadra	7
Fonte:	Sr. Alexandre (proprietário) - Tel.: 9-9271-0546
Data :	Fevereiro de 2019

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**		
Apartamento de padrão médio com elevador (+/-), composto por: dormitório, 2 banheiros, sala p/ 2 ambientes, varanda, cozinha, área de serviço.			Necessita de reparos simples "e"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R$)
59,00	87,00	0,00	350.000,00	À combinar	0,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,90
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Médio com elevador (+/-)**	1,926
Idade	**55 anos**	
Est. Conservação	**Necessitando reparos simples "e"**	
Foc		0,277

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de garagem**
315.000,00	1,000	1,051	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	5.338,9831
Fator transposição	Ftr	:	0,0000
Fator padrão	Fp	:	0,0000
Fator conservação:	Fd	:	269,8403
Fator Vaga de garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	**R$**	**5.608,82 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

COMPARATIVO 03 (Vendido em agosto de 2018)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço:	Rua Amaral Gurgel, 148, 5º. andar. - Ed. Sta. Filomena
Setor	47
Quadra	7
Fonte:	Sr. Marco (Síndico do Condomínio), no local
Data :	Fevereiro de 2019

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão médio com elevador (+/-), composto por: dormitório, 2 banheiros, sala p/ 2 ambientes, varanda, cozinha, área de serviço.	Necessita de reparos simples "e"

Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R$)
58,00		86,00	330.000,00	À combinar	0,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	1,00
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Médio com elevador (+/-)**	1,926
Idade	**55 anos**	
Est. Conservação	**Necessitando reparos simples "e"**	
Foc		0,277

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de garagem**
330.000,00	1,000	1,051	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	5.689,6552
Fator transposição	Ftr	:	0,0000
Fator padrão	Fp	:	0,0000
Fator conservação:	Fd	:	287,5638
Fator Vaga de garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	**R$**	**5.977,22 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

COMPARATIVO 04 (Vendido em janeiro de 2019)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço:	Rua Amaral Gurgel, 148, aptº. 42 - 4º. andar - Ed. Sta. Filomena
Setor	47
Quadra	7
Fonte:	Sr. Marco (Síndico do Condomínio), no local
Data :	Fevereiro de 2019

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão médio com elevador (+/-), composto por: dormitório, 2 banheiros, sala p/ 2 ambientes, varanda, cozinha, área de serviço.	Necessita de reparos simples "e"

Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R$)
58,00		86,00	270.000,00	À combinar	0,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	1,00
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Médio com elevador (+/-)**	1,926
Idade	**55 anos**	
Est. Conservação	**Necessitando reparos simples "e"**	
Foc		0,277

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de garagem**
270.000,00	1,000	1,051	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	4.655,1724
Fator transposição	Ftr	:	0,0000
Fator padrão	Fp	:	0,0000
Fator conservação:	Fd	:	235,2795
Fator Vaga de garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	**R$**	**4.890,45 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial do tipo Kitchnet
Endereço:	Rua Amaral Gurgel, 468 -
Setor	7
Quadra	
Fonte:	JM Imóveis - (Srª. Clo) - Tel.: 3257-3933/ 3338-1914/ Tel. 9-8888-7316
Data :	Fevereiro de 2019

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**		
Kitchnet de padrão médio com elevador (+/-), composto por: 1 dormitório/cozinha e 1 banheiro,			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R$)
30,00			240.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,90
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Médio com elevador (+/-)**	1,926
Idade	**55 anos**	
Est. Conservação	**Necessitando de reparos simples "e"**	
Foc		0,277

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de garagem**
216.000,00	1,000	1,051	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	7.200,0000
Fator transposição	Ftr	:	0,0000
Fator padrão	Fp	:	0,0000
Fator conservação:	Fd	:	363,8989
Fator Vaga de garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	**R$**	**7.563,90 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

COMPARATIVO 06 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço:	Rua Major Sertório, 379 - Ed. Nova Ipiranga
Setor	7
Quadra	
Fonte:	Valentina Caran Imóveis (Srª. Eunice) - Tel.: 3178-4633
Data :	Fevereiro de 2019

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão médio com elevador (+/-), composto por: 2 dormitório, 1 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem.	Regular "c"

Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R$)
93,00			630.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,90
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Médio com elevador (+/-)**	1,926
Idade	**55 anos**	
Est. Conservação	**Regular "c"**	
Foc		0,291

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de garagem**
567.000,00	1,000	1,000	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	6.096,7742
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$**	**6.096,77 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

COMPARATIVO 07 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço:	Rua Marques de Itú, 382 - Ed. Sul Americana
Setor	7
Quadra	
Fonte:	Sr. José - Tel.: 9-9304-8718
Data :	Fevereiro de 2019

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão médio com elevador (+), composto por: 3 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha, área de serviço, dep. de empregada.	Necessitando de reparos simples "e"

Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R$)
120,00			800.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,90
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Médio com elevador (+)**	2,160
Idade	**55 anos**	
Est. Conservação	**Necessitando de reparos simples "e"**	
Foc		0,277

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de garagem**
720.000,00	0,892	1,051	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	6.000,0000
Fator transposição	Ftr	:	0,0000
Fator padrão	Fp	:	-650,0000
Fator conservação:	Fd	:	303,2491
Fator Vaga de garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	**R$**	**5.653,25 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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	60,00	5.250,00	5.434,82	5.434,82
2	59,00	5.338,98	5.608,82	5.608,82
3	58,00	5.689,66	5.977,22	5.977,22
4	58,00	4.655,17	4.890,45	4.890,45
5	30,00	7.200,00	7.563,90	7.563,90
6	93,00	6.096,77	6.096,77	6.096,77
7	120,00	6.000,00	5.653,25	5.653,25

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	5.889,32
Desvio padrão	836,03
Coef. de variação	14,20%
Limite inferior	4.122,52
Limite superior	7.656,12

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	**5.889,32**
Desvio padrão	**836,03**
Coef. de variação	**14,20%**

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO

Vu = R$ 5.889,32 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

ANEXO Nº 02

TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/ PRECISÃO

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.

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

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

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

$$X\ min = 5.889,32 - \frac{1,444 \times 836,03}{(7)^{1/2}}$$

$$X\ min = 5.433,03$$

$$X\ máx = 5.889,32 + \frac{1,444 \times 836,03}{(7)^{1/2}}$$

$$X\ máx. = 6.345,61$$

$$Amplitude = \frac{6.345,61 - 5.433,03}{5.889,32} = 15,50\ \%\ (< 30\ \%)$$

RUA PROF. ARTUR RAMOS, 350 / 1902 – F – SÃO PAULO – S.P. – CEP 01454-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:21 , sob o número WJMJ19402268081
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115351-39.2016.8.26.0100 e código 68120B4.