

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

---

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

**PROCESSO nº. 0019667-73.2017.8.26.0002**

**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 – Prestação de Serviços**, referente a ação requerida por **Conjunto Residencial Brooklin** contra **Antonio Fernandes Lopes**, 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** À fls. 106, o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação de um imóvel residencial.
- I.2** Não houve indicação de assistentes técnicos.

## II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

<b>TIPO DO IMÓVEL:</b>	Apartamento residencial com direito ao uso de 1 vaga de garagem.											
<b>LOCAL:</b>	Rua Sansão Alves dos Santos, nº. 138, apartamento nº. 91, 9º andar, Bloco 02 – Edifício Guararema, Conjunto Residencial Brooklin, Cidade Monções, São Paulo, SP. (endereço matrícula: Praça General Gentil Falcão, nº. 139)											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: red; color: white;">QUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Útil</td> <td style="text-align: right;">70,778 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Área Comum</td> <td style="text-align: right;">13,744 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Área Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>84,522 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td><b>Fração ideal de terreno</b></td> <td style="text-align: right;"><b>0,3418%</b></td> </tr> </tbody> </table>			QUADRO DE ÁREAS		Área Útil	70,778 m <sup>2</sup>	Área Comum	13,744 m <sup>2</sup>	<b>Área Total</b>	<b>84,522 m<sup>2</sup></b>	<b>Fração ideal de terreno</b>	<b>0,3418%</b>
QUADRO DE ÁREAS												
Área Útil	70,778 m <sup>2</sup>											
Área Comum	13,744 m <sup>2</sup>											
<b>Área Total</b>	<b>84,522 m<sup>2</sup></b>											
<b>Fração ideal de terreno</b>	<b>0,3418%</b>											
<p><b>Nota:</b> Áreas extraídas da matrícula nº. 264.768, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e da Convenção de Condomínio.</p>												
<p><b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:</b>  <b>R\$ 546.000,00</b>  <i>(Quinhentos e quarenta e seis mil reais)</i></p>												
<b>DATA DA AVALIAÇÃO:</b> Abril de 2020												

### **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 nº. 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 91.

### **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 91 – Grau III –  
Amplitude de 8,11 %.



## **V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO**

### **V.1 OBJETO**

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

### **V.2 LOCALIZAÇÃO**

O apartamento em questão está situado na Rua Sansão Alves dos Santos, nº. 138, apartamento nº. 91, 9º andar do Bloco 02 – Edifício Guararema, Conjunto Brooklin, no bairro denominado Cidade Monções, no município de São Paulo, SP.

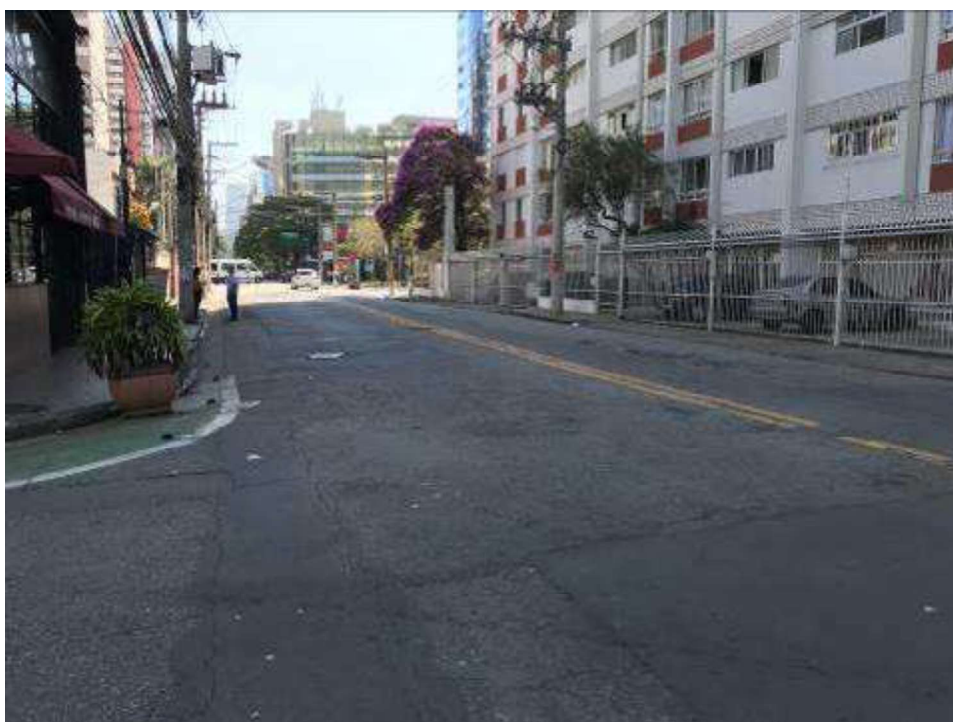
(endereço de matrícula: Praça General Gentil Falcão, nº. 139).

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Praça General Gentil Falcão, Rua Sansão Alves dos Santos, Rua Hilário Furlan e Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini.

Trata-se da quadra 452 do setor 085 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

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

---



Aspectos parciais da região, com destaque para a Rua Sansão Alves dos Santos, no trecho fronteiro ao Conjunto Residencial Brooklin.



Vista da Praça General Gentil Falcão, no trecho fronteiro ao Conjunto Residencial Brooklin.

### 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 ZC, Zona de Centralidade**, 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 Sansão Alves dos Santos, no trecho fronteiro ao Conjunto Residencial Brooklin, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto, com 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 11,00 m de largura de leito carroçável.

A Praça General Gentil Falcão, no trecho fronteiro ao Conjunto Residencial Brooklin, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento em único sentido com, aproximadamente, 6,00 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, prédios de escritório, sobrados residenciais e comerciais, mercados, shopping center, hotéis, comércio de âmbito local, etc. que apresenta características predominantemente comerciais.

#### **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 Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini e Av. das Nações Unidas com destino ao centro e bairros, e por estação de Trem - CPTM (Estação Berrini – Linha 09).

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 Conjunto Residencial Brooklin, apresenta-se plano, com formato regular e situado ao nível da via para a qual entesta, encerrando área total de, aproximadamente, 5.682,00 m<sup>2</sup>.

### **V.4.2.3 BENFETORIAS**

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado o Conjunto Residencial Brooklin, o qual é composto por 4 (quatro) blocos de apartamentos residenciais, totalizando 316 apartamentos.

- Bloco 01: Edifício Guarapari;
- Bloco 02: Edifício Guararema;
- Bloco 03: Edifício Guaraporé;
- Bloco 04: Edifício Guaraúna.

O Bloco 02 – Ed. Guararema, onde está situado o imóvel objeto dos autos, é composto por:

- Pavimento Térreo: acesso, área comum, área de lazer e estacionamento.
- 1º ao 14º andar: 4 apartamentos por andar.

Todos os pavimentos são servidos por 2 elevadores da marca Elevartel, com capacidade para 6 pessoas.

De acordo com informações fornecidas pela Sra. Maria Josefa Marteli Alves de Oliveira, síndica do Conjunto Brooklin, o condomínio possui 175 vagas de garagem no seu interior e mais 50 vagas em estacionamento alugado, situado na Praça General

Gentil Falcão. Além disso, o Condomínio conta com serviço de manobristas.

Ainda de acordo com a Sra. Maria Josefa, todos os apartamentos possuem direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem, com sistema de vagas rotativas, ou seja, o proprietário do apartamento pode estacionar em qualquer vaga que esteja disponível no momento ou deixar o veículo com o manobrista.

A área de lazer do Condomínio é composta por 4 salões de festas e playground.

Os edifícios apresentam estrutura de concreto armado; fechamentos laterais em alvenaria; lajes de concreto armado entre os pavimentos; caixilhos de alumínio e fachada revestida em pastilha.

A entrada principal de pedestres ao interior do Conjunto Brooklin é feita pela Rua Sansão Alves dos Santos, nº. 138. Entretanto, há entradas de pedestres, também, pela Praça General Gentil Falcão e Rua Hilário Furlan.

Os principais acessos de veículos ao condomínio ocorrem pela Praça General Gentil Falcão. Entretanto, também pode ser feito pela Rua Sansão Alves dos Santos e Rua Hilário Furlan.

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

---



Aspectos parciais da fachada do Bloco 02 – Edifício Guararema, visto da Praça General Gentil Falcão.



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

---



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

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

---



Aspectos parciais da fachada do Bloco 02 – Edifício Guararema, visto do interior do Conjunto Brooklin.

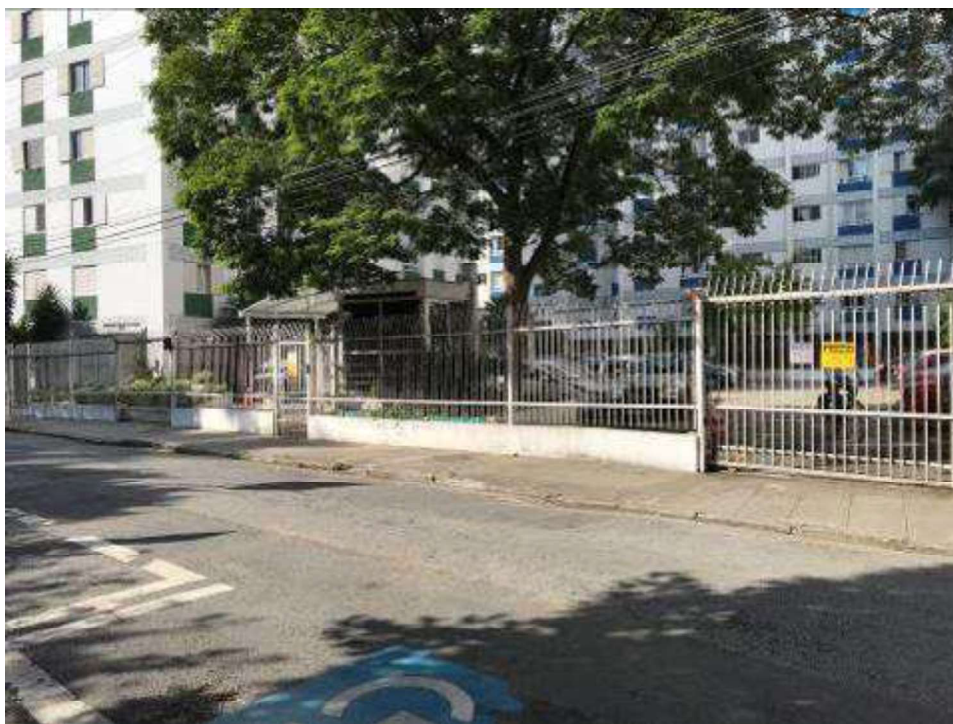
**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---



Aspectos da fachada dos Blocos 01 e 03, visto da Praça General Gentil Falcão.





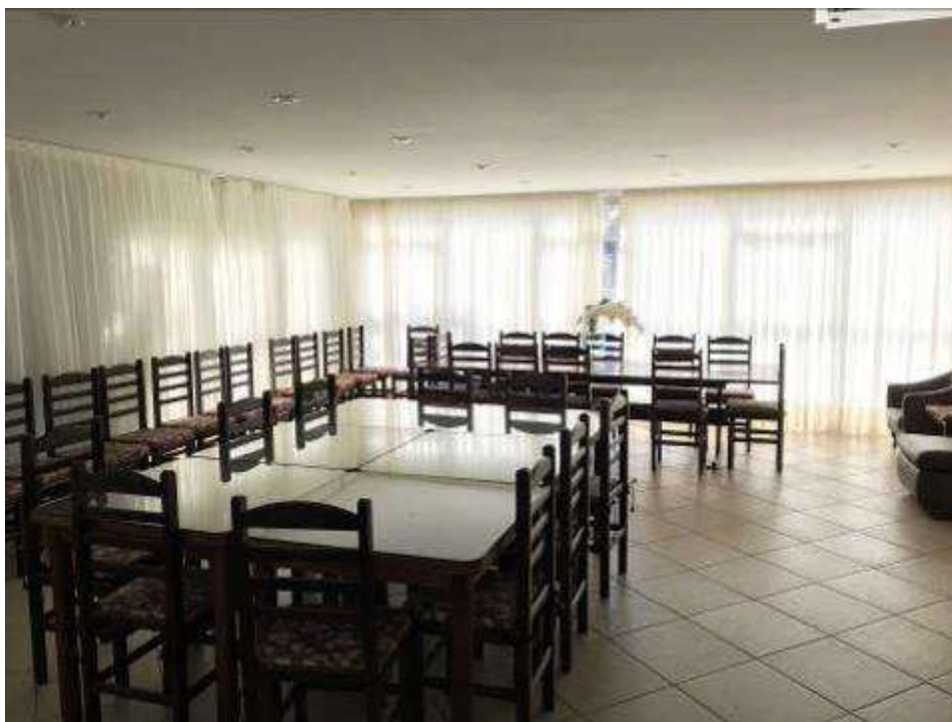
Aspectos parciais da portaria e acesso de veículos, vista da Praça General Gentil Falcão.



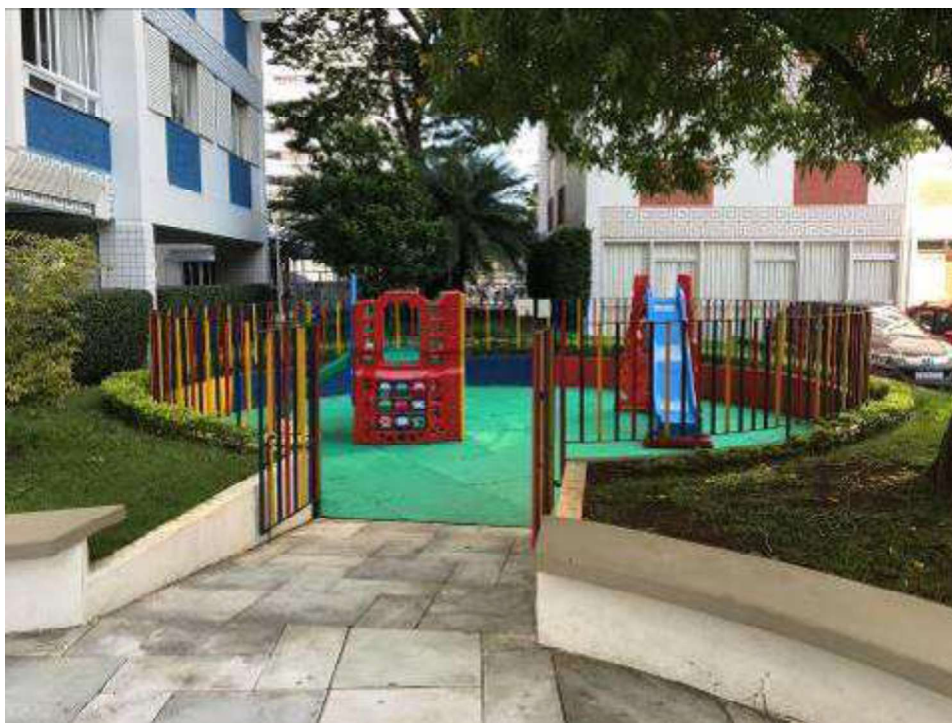
Aspectos do acesso de pedestres pela Rua Sansão Alves dos Santos.

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

---



Detalhes de acabamento e conservação do salão de festas situado no pavimento térreo do Bloco 02 – Edifício Guararema.



Vista do playground.

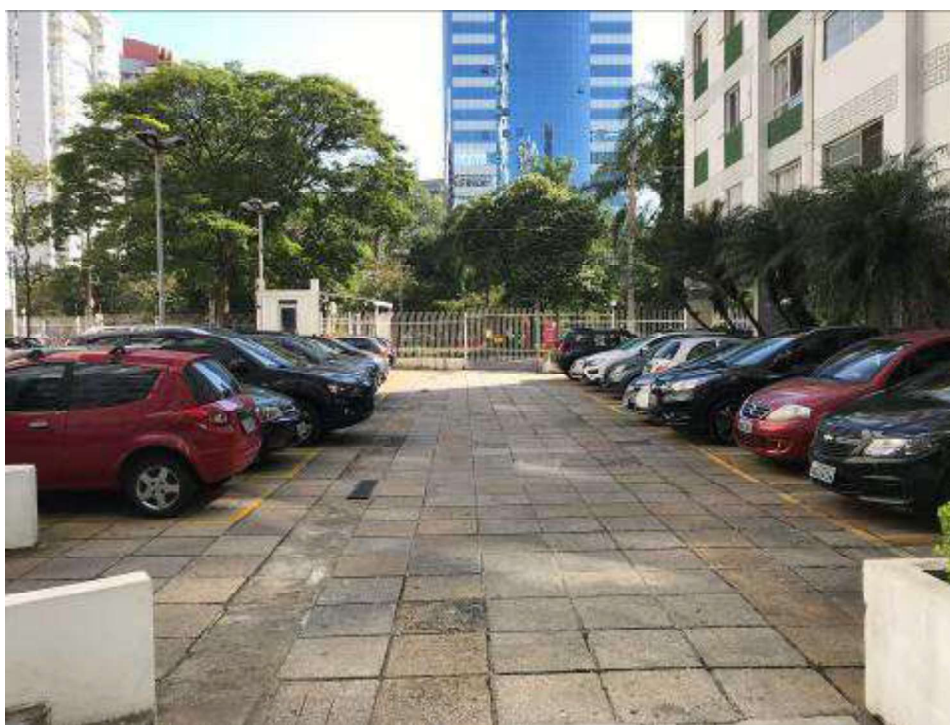


**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---



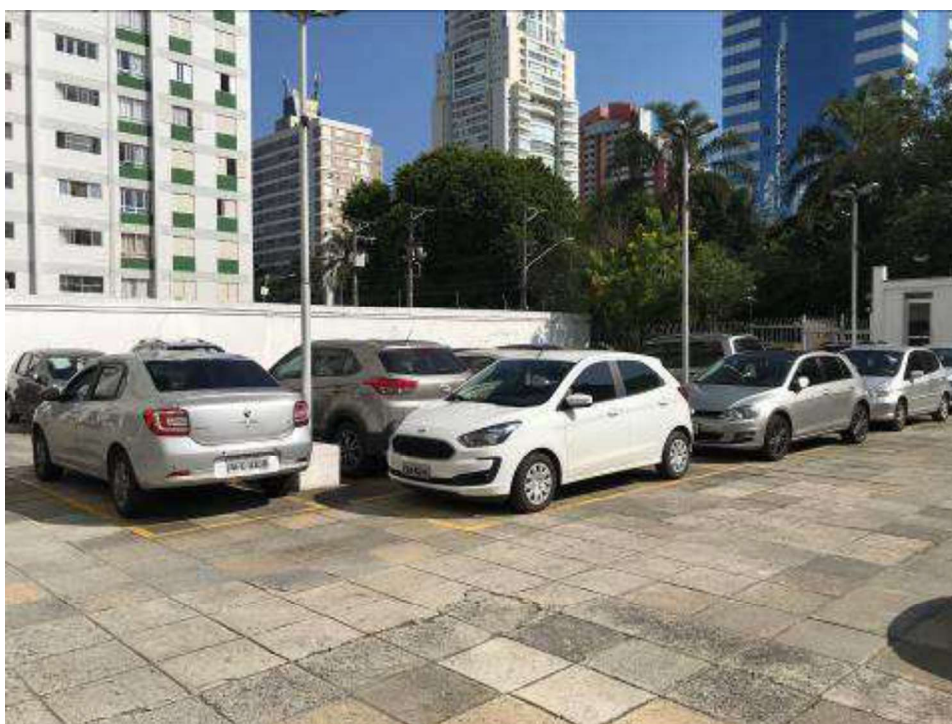
Aspectos parciais da área comum do Conjunto Brooklin, com destaque para a área destinada ao estacionamento de veículos.



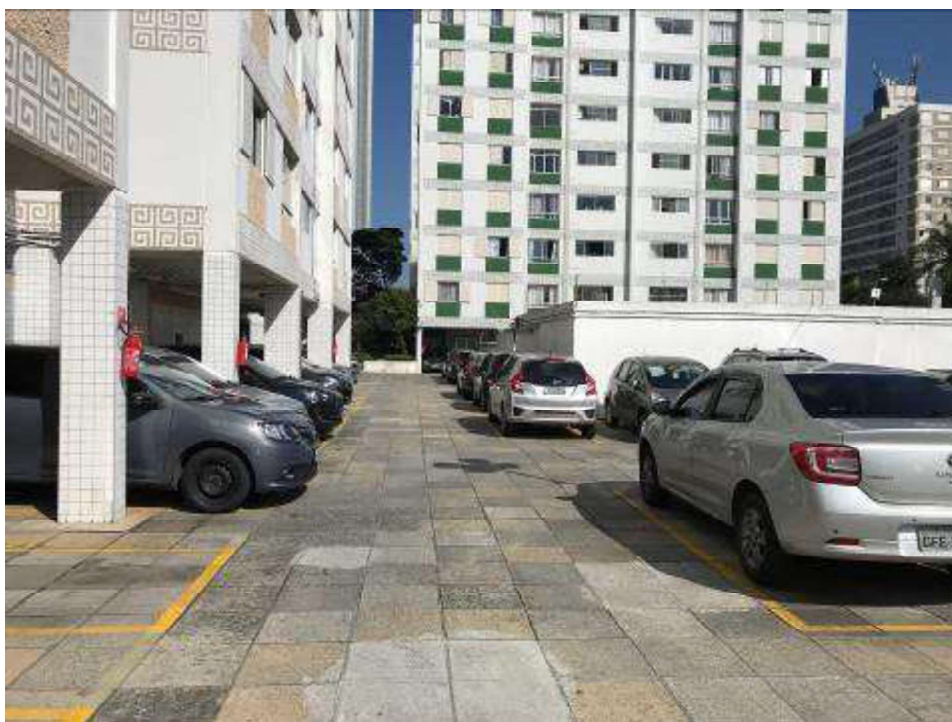
Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

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

---



Outros aspectos da área comum do Conjunto Brooklin, destinada ao estacionamento de veículos.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



#### **V.4.2.3.1 DO APARTAMENTO Nº. 91 (BLOCO 02 - ED. GUARAREMA)**

Conforme agendado nos autos, no dia 10/03/2020, o signatário compareceu ao Conjunto Residencial Brooklin para realização da vistoria.

Entretanto, não foi possível realizar a vistoria no interior do apartamento nº. 91 do Bloco 02 – Edifício Guararema, devido à ausência dos responsáveis.

Dessa forma, o signatário, acompanhado da Sra. Maria Josefa Marteli Alves de Oliveira, síndica do Condomínio, vistoriou outro apartamento, com o mesmo final e situado no mesmo bloco, o qual apresentava mesma distribuição interna, área útil e características construtivas semelhantes às do imóvel avaliando.

De acordo com vistoria realizada em apartamento semelhante, foi possível constatar que o apartamento em questão é constituído, originalmente, por: 3 dormitórios, 1 banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada e banheiro de empregada.

Trata-se de um apartamento do tipo “Apartamento de padrão médio com elevador (+/-)”, com 70,778 m<sup>2</sup> de área útil, que denota idade de 48 (quarenta e oito) anos e encontra-se em estado de conservação, necessitando de reparos simples “e”.



<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área Útil	70,778 m <sup>2</sup>
Área Comum	13,744 m <sup>2</sup>
<b>Área Total</b>	<b>84,522 m<sup>2</sup></b>
<b>Fração ideal de terreno</b>	<b>0,3418%</b>

Nota: Áreas extraídas da matrícula nº. 264.768, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e Convenção de Condomínio.



Aspectos parciais do hall social do 9º andar do Bloco 02 – Edifício Guararema, com destaque para a porta de acesso ao apartamento nº 91.

## **VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (Abril/2020)**

### **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 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;

**Fator 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).

**Fator 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.

**Fator Conservação:** 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: “padrão”, “localização” e “conservação” 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 um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente.

**VI.3 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 91 DO BLOCO 02, COM DIREITO AO USO DE 1 VAGA DE GARAGEM.**

Conforme cálculos apresentados em Anexo nº 01, para a data base de abril de 2020, teremos o seguinte valor do imóvel:

$$V_{\text{Apt}^\circ. 91} = (A_{\text{útil}} \times V_{\text{Unit. Médio}}) + (A_{\text{útil Vagas de gar.}} \times V_{\text{Unit. Médio}} \times 0,50)$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 91} = (70,778\text{m}^2 \times \text{R\$ } 7.202,68/\text{m}^2) + (10,0\text{m}^2 \times \text{R\$ } 7.202,68/\text{m}^2 \times 0,50)$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 91} = \text{R\$ } 545.804,69$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{\text{Apt}^\circ. 91} = \text{R\$ } 546.000,00}$$

***(Quinhentos e quarenta e seis mil reais)***

## VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente laudo que consta de 25 (vinte e cinco) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01: Homogeneização dos Imóveis de Referência.

Anexo nº. 02: Tabela de Graus de Fundamentação / Precisão.

São Paulo, 06 de abril de 2020.

  
JOSE 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**



## COMPARATIVOS Nº. 01/02/03/04/05/06/07/08



Rua Sansão Alves dos Santos, nº. 138 – Conjunto Brooklin.

**SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)**

<b>TIPO DE IMÓVEL</b>	Apartamento Residencial				
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Sansão Alves dos Santos, nº. 138, aptº. 91, 9º. andar, Bloco 02 - Edifício Guararema, Conjunto Brooklin				
<b>SETOR</b>	85	<b>QUADRA</b>	452		
<b>Índice F/L</b>	<b>Padrão</b>	<b>Idade</b>	<b>Estado de Conservação</b>	<b>Foc</b>	<b>Índice de Padrão</b>
100,00	Médio com elevador (+/-)	48 anos	"e"	0,383	1,926
<b>ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO</b>					
<b>Área Privativa</b>	<b>Área Comum</b>	<b>Área Total</b>			
70,778	13,744	84,522			

**CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

<b>PESOS PARA PONDERAÇÃO DE ÁREAS</b>					
<b>Área Privativa</b>	<b>Vaga de garagem</b>				
1,00	1,00				

Fator Oferta Fo	taxa mensal de juros	<b>Percentual de influência dos fatores de homogeneização</b>			
		Padrão	Depreciação	Transposição	
0,90		100%	100%	100%	

<b>FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO</b>				
Econômico		0,600	0,810	1,020
Simplex sem elevador		1,032	1,266	1,500
Simplex com elevador		1,260	1,470	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		

<b>Data Base</b>	abr/20	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>
------------------	--------	---------------	---------------



**COMPARATIVO 01 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Apartamento Residencial				
<b>Endereço:</b>	Rua Sansão Alves dos Santos, nº. 138, andar intermediário, Bloco 03 - Edifício Guaraporé, Conjunto Brooklin				
<b>Setor</b>	85				
<b>Quadra</b>	452				
<b>Fonte:</b>	Sra. kazomi - Playlar Negócios Imobiliários - tel: 98326-6993 - ref: AP2294				
<b>Data :</b>	Abril de 2020				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Apartamento de padrão médio com elevador (+/-), composto por: 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala, cozinha e área de serviço.			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\$)
57,707		1	550.000,00	À combinar	42.889,08

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,90		
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	100,00		
<b>Padrão</b>	<b>Médio com elevador (+/-)</b>	1,926		
<b>Idade</b>	<b>48 anos</b>			
<b>Est. Conservação</b>	<b>Entre regular e necessitando de reparos simples "d"</b>			
<b>Foc</b>		0,406		
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de Garagem</b>
452.110,92	1,000	0,945	1,00	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup :	7.834,5941
<b>Fator Transposição</b>	Ftr :	0,0000
<b>Fator Padrão</b>	Fp :	0,0000
<b>Fator Conservação:</b>	Fd :	-432,4665
<b>Fator Vaga de Garagem:</b>	Fv :	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>7.402,13 /m²</b>
-----------------------------	------------	---------------------

**COMPARATIVO 02 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Apartamento Residencial				
<b>Endereço:</b>	Rua Sansão Alves dos Santos, nº. 138, aptº. 41, 4º. andar, Bloco 02 - Edifício Guararema, Conjunto Brooklin				
<b>Setor</b>	85				
<b>Quadra</b>	452				
<b>Fonte:</b>	Sra. Nanci - Corretora de Imóveis - tel: 99103-9495				
<b>Data :</b>	Abril de 2020				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão médio com elevador (+/-), composto por: 3 dormitórios, 1 banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, despensa e banheiro de empregada.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
70,778		1	520.000,00	À combinar	33.061,12

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,90		
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	100,00		
<b>Padrão</b>	<b>Médio com elevador (+/-)</b>	1,926		
<b>Idade</b>	<b>48 anos</b>			
<b>Est. Conservação</b>	<b>Necessitando de reparos simples "e"</b>			
<b>Foc</b>		0,383		
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de Garagem</b>
434.938,88	1,000	1,000	1,00	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup :	6.145,1140
<b>Fator Transposição</b>	Ftr :	0,0000
<b>Fator Padrão</b>	Fp :	0,0000
<b>Fator Conservação:</b>	Fd :	0,0000
<b>Fator Vaga de Garagem:</b>	Fv :	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>6.145,11 /m²</b>
-----------------------------	------------	---------------------

**COMPARATIVO 03 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Apartamento Residencial				
<b>Endereço:</b>	Rua Sansão Alves dos Santos, nº. 138, andar baixo, Bloco 03 - Edifício Guaraporé, Conjunto Brooklin				
<b>Setor</b>	85				
<b>Quadra</b>	452				
<b>Fonte:</b>	Sra. Marinalva - Irmãos Raulino Negócios Imobiliários - tel: 94047-2886 - ref: VA145				
<b>Data :</b>	Abril de 2020				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Apartamento de padrão médio com elevador (+/-), composto por: 3 dormitórios, 1 banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada e banheiro de empregada.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
70,778		1	650.000,00	À combinar	41.326,40

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,90		
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	100,00		
<b>Padrão</b>	<b>Médio com elevador (+/-)</b>	1,926		
<b>Idade</b>	<b>48 anos</b>			
<b>Est. Conservação</b>	<b>Necessitando de reparos simples "e"</b>			
<b>Foc</b>		0,383		
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de Garagem</b>
543.673,60	1,000	1,000	1,00	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup :	7.681,3925
<b>Fator Transposição</b>	Ftr :	0,0000
<b>Fator Padrão</b>	Fp :	0,0000
<b>Fator Conservação:</b>	Fd :	0,0000
<b>Fator Vaga de Garagem:</b>	Fv :	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>7.681,39 /m²</b>
-----------------------------	------------	---------------------

**COMPARATIVO 04 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Apartamento Residencial				
<b>Endereço:</b>	Rua Sansão Alves dos Santos, nº. 138, 6º andar, Bloco 01 - Edifício Guarapari, Conjunto Brooklin				
<b>Setor</b>	85				
<b>Quadra</b>	452				
<b>Fonte:</b>	Sra. Neide - Re/Max Trio - tel: 99403-1536 - ref: AP10448				
<b>Data :</b>	Abril de 2020				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Apartamento de padrão médio com elevador (+/-), composto por: 3 dormitórios, 1 banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada e banheiro de empregada.			Regular "c"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
70,778		1	695.000,00	À combinar	44.187,46

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,90		
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	100,00		
<b>Padrão</b>	<b>Médio com elevador (+/-)</b>	1,926		
<b>Idade</b>	<b>48 anos</b>			
<b>Est. Conservação</b>	<b>Regular "c"</b>			
<b>Foc</b>		0,418		
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de Garagem</b>
581.312,54	1,000	0,917	1,00	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup :	8.213,1812
<b>Fator Transposição</b>	Ftr :	0,0000
<b>Fator Padrão</b>	Fp :	0,0000
<b>Fator Conservação:</b>	Fd :	<b>-685,2499</b>
<b>Fator Vaga de Garagem:</b>	Fv :	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$ 7.527,93 /m²</b>
-----------------------------	-------------------------

**COMPARATIVO 05 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Apartamento Residencial				
<b>Endereço:</b>	Rua Sansão Alves dos Santos, nº. 138, andar intermediário, Bloco 03 - Edifício Guaraporé, Conjunto Brooklin				
<b>Setor</b>	85				
<b>Quadra</b>	452				
<b>Fonte:</b>	Sra. Raquel - Olimpia House - tel: 99287-8722 - ref: OH23290				
<b>Data :</b>	Abril de 2020				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Apartamento de padrão médio com elevador (+/-), composto por: 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala, cozinha e área de serviço.			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\$)
57,707		1	595.000,00	À combinar	46.398,18

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,90		
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	100,00		
<b>Padrão</b>	<b>Médio com elevador (+/-)</b>	1,926		
<b>Idade</b>	<b>48 anos</b>			
<b>Est. Conservação</b>	<b>Entre regular e necessitando de reparos simples "d"</b>			
<b>Foc</b>		0,406		
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de Garagem</b>
489.101,82	1,000	0,945	1,00	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup :	8.475,6064
<b>Fator Transposição</b>	Ftr :	0,0000
<b>Fator Padrão</b>	Fp :	0,0000
<b>Fator Conservação:</b>	Fd :	<b>-467,8501</b>
<b>Fator Vaga de Garagem:</b>	Fv :	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$ 8.007,76 /m²</b>
-----------------------------	-------------------------

**COMPARATIVO 06 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Apartamento Residencial				
<b>Endereço:</b>	Rua Sansão Alves dos Santos, nº. 138, 5º. andar, Bloco 03 - Edifício Guaraporé, Conjunto Brooklin				
<b>Setor</b>	85				
<b>Quadra</b>	452				
<b>Fonte:</b>	Sra. Melissa - Corretora de Imóveis - tel: 99683-9197				
<b>Data :</b>	Abril de 2020				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Apartamento de padrão médio com elevador (+/-), composto por: 3 dormitórios, 1 banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada e banheiro 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\$)
70,778		1	580.000,00	À combinar	36.875,87

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,90		
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	100,00		
<b>Padrão</b>	<b>Médio com elevador (+/-)</b>	1,926		
<b>Idade</b>	<b>48 anos</b>			
<b>Est. Conservação</b>	<b>Necessitando de reparos simples "e"</b>			
<b>Foc</b>		0,383		
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de Garagem</b>
485.124,13	1,000	1,000	1,00	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup	:	6.854,1656
<b>Fator Transposição</b>	Ftr	:	0,0000
<b>Fator Padrão</b>	Fp	:	0,0000
<b>Fator Conservação:</b>	Fd	:	0,0000
<b>Fator Vaga de Garagem:</b>	Fv	:	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>6.854,17 /m²</b>
-----------------------------	------------	---------------------

**COMPARATIVO 07 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Apartamento Residencial				
<b>Endereço:</b>	Rua Sansão Alves dos Santos, nº. 138, 6º. andar, Conjunto Brooklin				
<b>Setor</b>	85				
<b>Quadra</b>	452				
<b>Fonte:</b>	Sr. Edson - Scheid Imóveis - tel: 96915-6819 - ref: MC4420				
<b>Data :</b>	Abril de 2020				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Apartamento de padrão médio com elevador (+/-), composto por: 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala, cozinha e área de serviço.			Regular "c"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
70,778		1	660.000,00	À combinar	41.962,19

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,90		
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	100,00		
<b>Padrão</b>	<b>Médio com elevador (+/-)</b>	1,926		
<b>Idade</b>	<b>48 anos</b>			
<b>Est. Conservação</b>	<b>Regular "c"</b>			
<b>Foc</b>		0,418		
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de Garagem</b>
552.037,81	1,000	0,917	1,00	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup :	7.799,5678
<b>Fator Transposição</b>	Ftr :	0,0000
<b>Fator Padrão</b>	Fp :	0,0000
<b>Fator Conservação:</b>	Fd :	-650,7409
<b>Fator Vaga de Garagem:</b>	Fv :	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>7.148,83 /m²</b>
-----------------------------	------------	---------------------

**COMPARATIVO 08 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Apartamento Residencial				
<b>Endereço:</b>	Rua Sansão Alves dos Santos, nº. 138, 10º. andar, Conjunto Brooklin				
<b>Setor</b>	85				
<b>Quadra</b>	452				
<b>Fonte:</b>	Sra. Melissa - Corretora de Imóveis - tel: 99683-9197				
<b>Data :</b>	Abril de 2020				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Apartamento de padrão médio com elevador (+/-), composto por: 3 dormitórios, 1 banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada e banheiro 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\$)
70,778		1	580.000,00	À combinar	36.875,87

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,90		
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	100,00		
<b>Padrão</b>	<b>Médio com elevador (+/-)</b>	1,926		
<b>Idade</b>	<b>48 anos</b>			
<b>Est. Conservação</b>	<b>Necessitando de reparos simples "e"</b>			
<b>Foc</b>		0,383		
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de Garagem</b>
485.124,13	1,000	1,000	1,00	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup :	6.854,1656
<b>Fator Transposição</b>	Ftr :	0,0000
<b>Fator Padrão</b>	Fp :	0,0000
<b>Fator Conservação:</b>	Fd :	0,0000
<b>Fator Vaga de Garagem:</b>	Fv :	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>6.854,17 /m²</b>
-----------------------------	------------	---------------------



**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	57,707	7.834,59	7.402,13	7.402,13
2	70,778	6.145,11	6.145,11	6.145,11
3	70,778	7.681,39	7.681,39	7.681,39
4	70,778	8.213,18	7.527,93	7.527,93
5	57,707	8.475,61	8.007,76	8.007,76
6	70,778	6.854,17	6.854,17	6.854,17
7	70,778	7.799,57	7.148,83	7.148,83
8	70,778	6.854,17	6.854,17	6.854,17

<b>Resultado preliminar da pesquisa</b>	
Média aritmética	7.202,68
Desvio padrão	583,97
Coef. de variação	8,11%
Limite inferior	5.041,88
Limite superior	9.363,48

<b>Resultado final após saneamento da pesquisa</b>	
Média saneada	7.202,68
Desvio padrão	583,97
Coef. de variação	8,11%

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO**

**Vu = R\$ 7.202,68 /m²**

**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 / PRECISÃO

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	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento (2)	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	(3)	(6)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = 09 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: 9 > 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%

$$X_{\min} = 7.202,68 - \frac{1,415 \times 583,97}{(8)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 6.910,53$$

$$X_{\max} = 7.202,68 + \frac{1,415 \times 583,97}{(8)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 7.494,83$$

$$\text{Amplitude} = \frac{7.494,83 - 6.910,53}{7.202,68} = 8,11 \% (< 30 \%)$$

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

**PROCESSO nº. 0019667-73.2017.8.26.0002**

**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 - Prestação de Serviços**, referente a ação requerida por **Conjunto Residencial Brooklin**, contra **Antonio Fernandes Lopes e outro**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo entregue seu laudo via peticionamento eletrônico, vem, respeitosamente, à presença de V. Ex<sup>a.</sup>, requerer o crédito da importância de **R\$ 3.870,00 (Três mil oitocentos e setenta reais)**, depositada a título de honorários definitivos, conforme guia de depósito acostada à **fls. 128/129**.

O formulário M.L.E. é acostado em anexo.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 06 de abril de 2020.

  
JOSE ROBERTO PRICOLI  
ENG. CIVIL  
CREA 060.104.468 1