

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. 1034735-17.2015.8.26.0002

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**, requerida por **Condomínio Edifício Casa Alta** contra **Pedro Giffoni de Melo Gomes 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

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 – À fls. 207 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 – Os Requeridos indicaram como assistente técnico o engenheiro Ricardo Wagner Viotto, sendo que o Requerente não indicou assistente técnico.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento residencial com 2 vagas de garagem.											
LOCAL:	Rua Alcantarilla, nº. 122, aptº. 32, 3º andar, Edifício Casa Alta, Vila Andrade, São Paulo, SP.											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: red; color: white;">QUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Privativa</td> <td style="text-align: right;">98,325 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Comum</td> <td style="text-align: right;">78,700 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Total (m²)</td> <td style="text-align: right;">177,025 m²</td> </tr> <tr> <td>Fração ideal de terreno</td> <td style="text-align: right;">1,5840%</td> </tr> </tbody> </table>			QUADRO DE ÁREAS		Área Privativa	98,325 m ²	Área Comum	78,700 m ²	Área Total (m²)	177,025 m²	Fração ideal de terreno	1,5840%
QUADRO DE ÁREAS												
Área Privativa	98,325 m ²											
Área Comum	78,700 m ²											
Área Total (m²)	177,025 m²											
Fração ideal de terreno	1,5840%											
Nota: Áreas extraídas da matrícula nº. 282.378, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.												
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 580.000,00 <i>(Quinhentos e oitenta mil reais)</i>												
DATA DA AVALIAÇÃO: Outubro de 2018												

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

Em 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 32.

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 32 – Grau III –
Amplitude de 6,14 %.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente Laudo é constituído por 1 (um) apartamento residencial, 2 (duas) vagas de garagem e respectiva fração ideal de terreno.

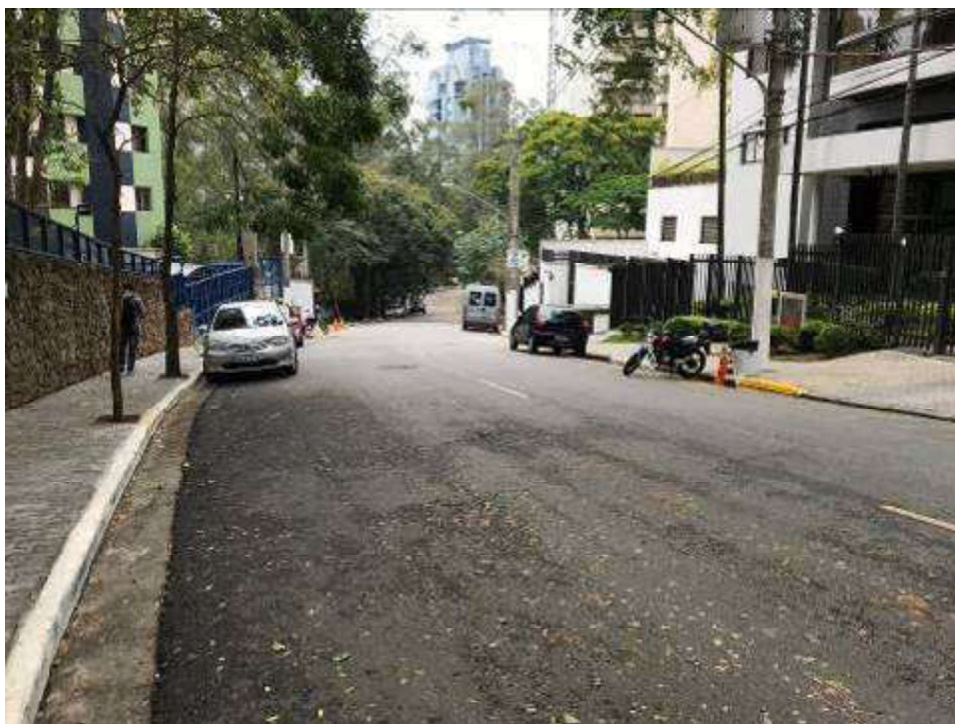
V.2 LOCALIZAÇÃO

O apartamento em questão está localizado na Rua Alcantarilla, nº. 122, aptº. 32, situado no 3º. andar do Edifício Casa Alta, no bairro denominado Vila Andrade, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Rua Alcantarilla, Rua Almansa, Rua José Ramon Urtiza e Rua Algemesi.

Trata-se da quadra 046 do setor 301 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

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



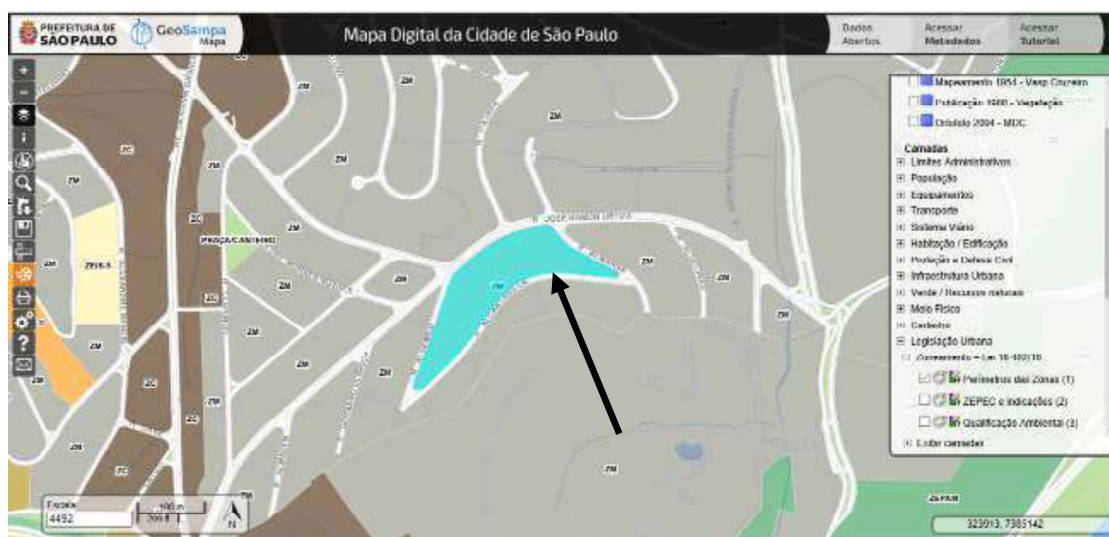
Vista parcial da Rua Alcantarilla, no trecho fronteiro ao Edifício Casa Alta.



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 ZM, Zona Mista**, 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 Alcantarilla, no trecho fronteiro ao Edifício Casa Alta, apresenta-se em declive, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 9,00 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, mercados, escolas, parque, shopping, 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 Rua José Ramon Urtiza 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 Casa Alta, apresenta-se plano, com formato irregular e situado ao nível da via para a qual entesta.

V.4.2.3 BENEFETORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado o Condomínio Edifício Casa Alta, o qual é composto por 1 (um) prédio de apartamentos residenciais.

O edifício apresenta uso estritamente residencial e é constituído por: 2 subsolos, térreo e 14 pavimentos superiores, compostos por 4 apartamentos por andar.

Todos os pavimentos são servidos por 3 elevadores da marca Otis, com capacidade para 8 pessoas, sendo 2 elevadores sociais e 1 elevador de serviço.

A área de lazer do condomínio apresenta: academia, piscina, quadra poliesportiva, playground, salão de festas e salão de jogos.

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 texturizada e detalhes em pastilhas.

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



Fachada do Edifício Casa Alta.

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

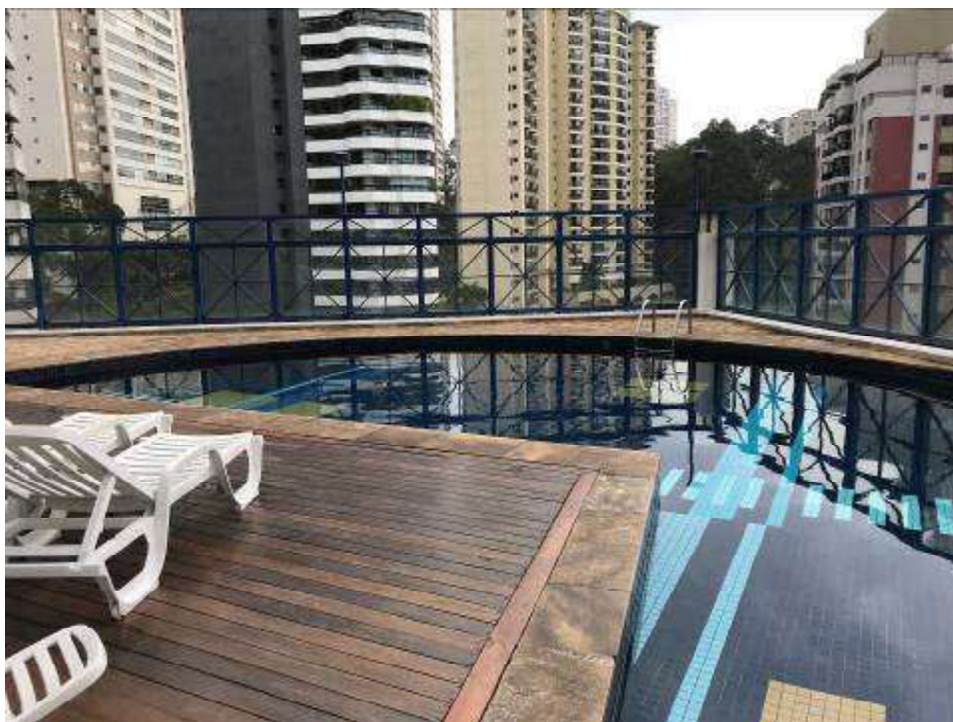


Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

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



Vista parcial do hall social, situado no pavimento térreo.



Aspectos parciais da piscina.



Vista parcial do playground.



Aspectos da quadra poliesportiva.



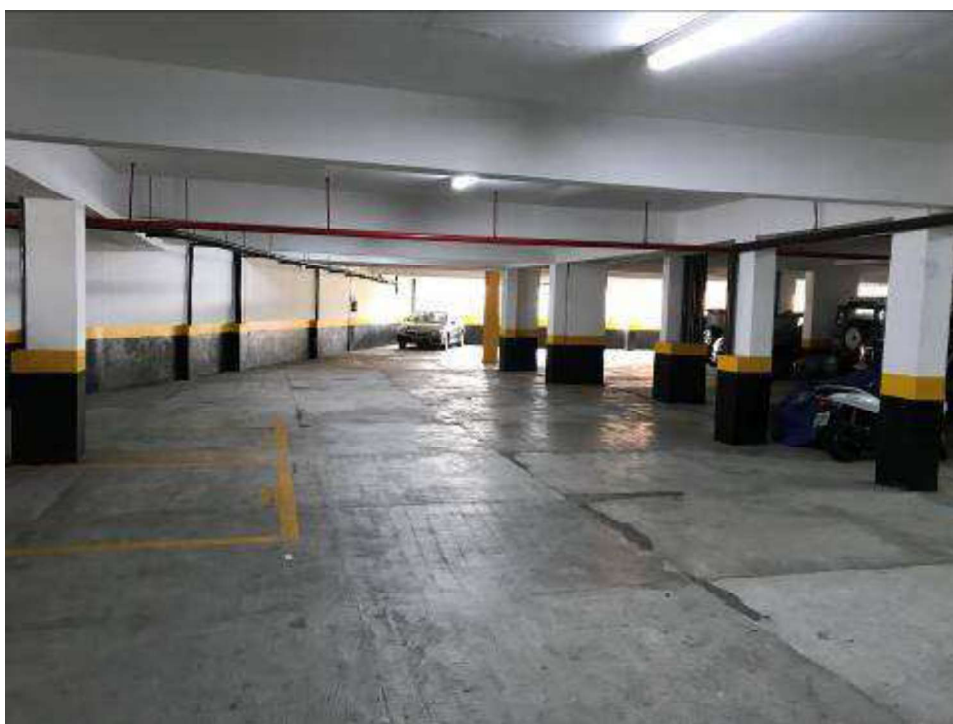
Vista parcial do interior do salão de festas.



Vista parcial do salão de jogos.



Vista parcial do 2º subsolo, o qual é destinado à garagem.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

V.4.2.3.1 Do Apartamento nº. 32

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o apartamento em questão é constituído por: 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala para 2 ambientes, varanda, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada e banheiro de empregada.

Trata-se de um apartamento do tipo “Apartamento de padrão superior, com elevador (-)”, com 98,325 m² de área útil, que denota idade de 20 (vinte) anos e encontra-se em regular estado de conservação “c”.

QUADRO DE ÁREAS	
Área Privativa	98,325 m ²
Área Comum	78,700 m ²
Área Total (m²)	177,025 m²
Fração ideal de terreno	1,5840%

NOTA: Áreas extraídas da matrícula nº. 282.378, do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

As características internas do apartamento são apresentadas a seguir:

Apartamento 32			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Dormitório 1 (Suíte)	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro (Suíte)	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro de gesso
Dormitórios 2 e 3	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro Social	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro de gesso
Sala para 2 ambientes	Pintura látex sobre massa corrida	Assoalho de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Varanda	Pintura acrílica sobre massa	Cerâmico	Deck de madeira
Cozinha	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Área de Serviço	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Dormitório de Empregada	Pintura látex sobre massa texturizada	Laminado de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro de Empregada	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro de gesso

Em vistoria pode-se constatar a existência de armários no dormitório 1 (suíte), dormitório 2, corredor de acesso aos dormitórios e cozinha.

A seguir são apresentadas fotografias do interior do apartamento nº 32.



Vista parcial do interior do dormitório 1 (suíte).



Detalhe de acabamento e estado de conservação do banheiro da suíte.



Vista parcial do interior do dormitório 2.



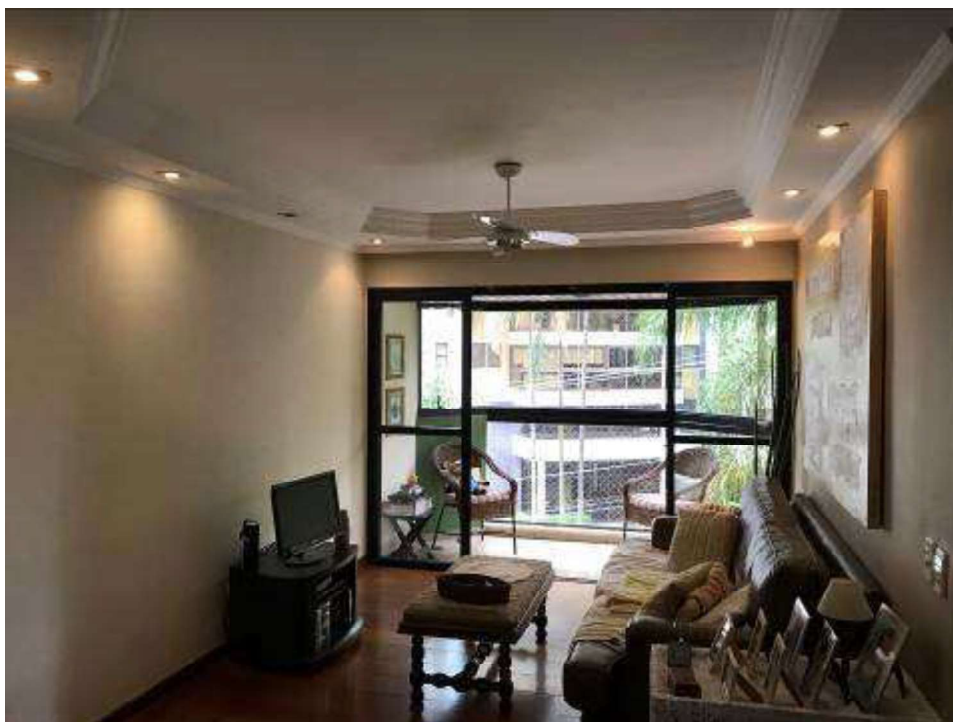
Vista parcial do interior do dormitório 3.



Detalhes de acabamento e conservação do banheiro social.



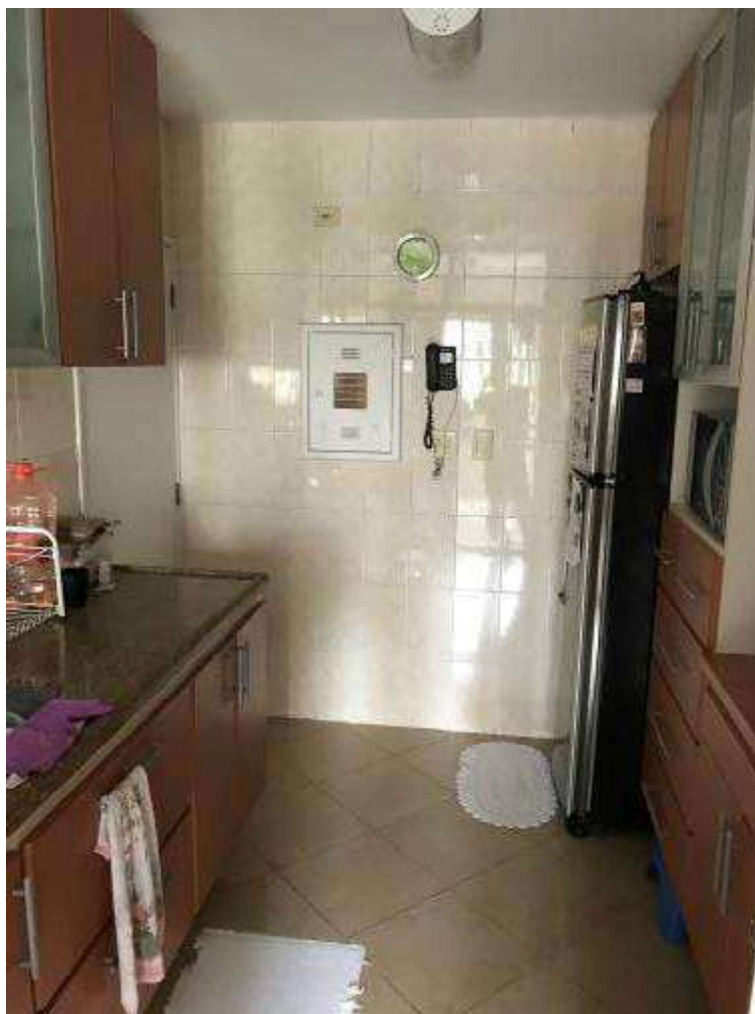
Detalhes de acabamento e conservação da sala para 2 ambientes.



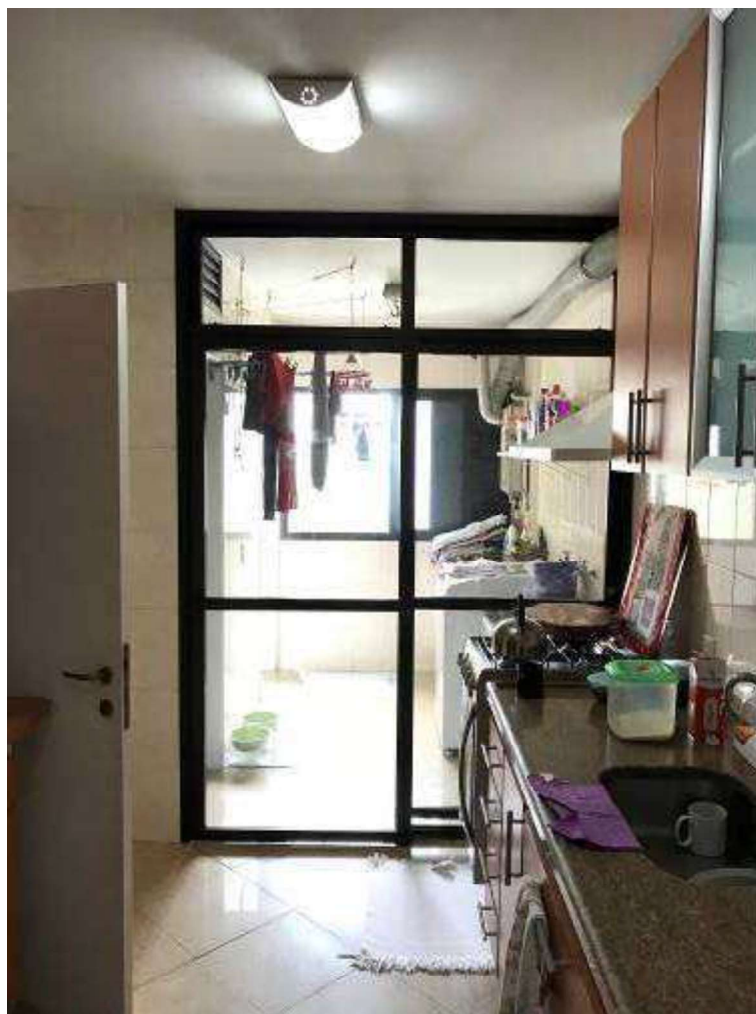
Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



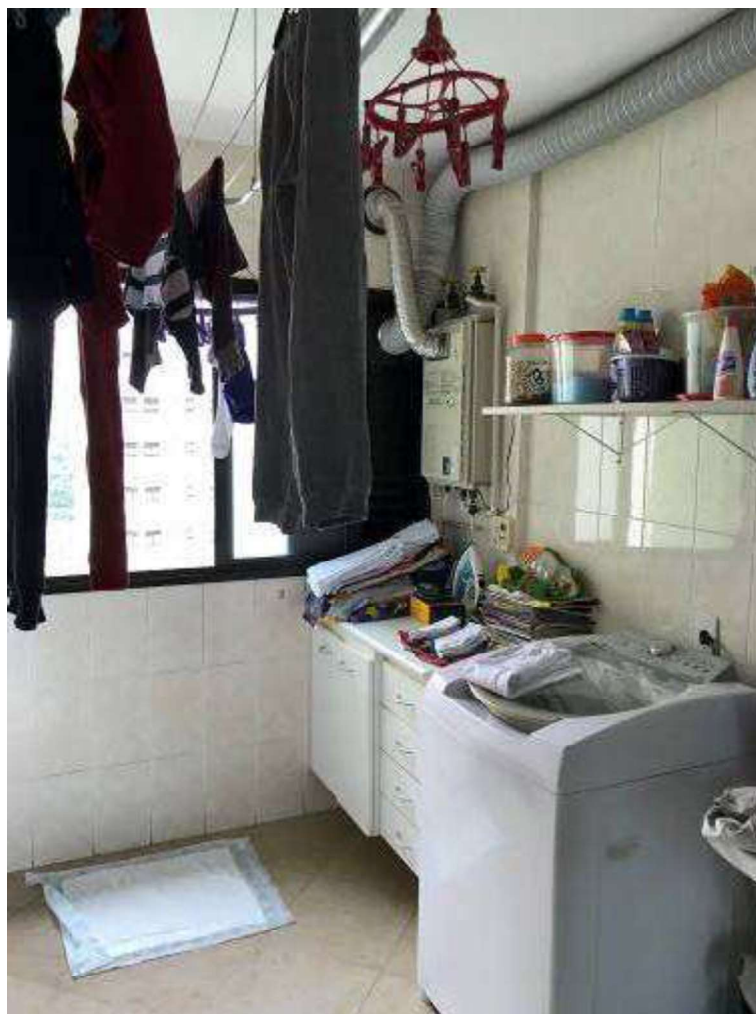
Aspectos da varanda.



Detalhe de acabamento e estado de conservação da cozinha.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Vista parcial da área de serviço.

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

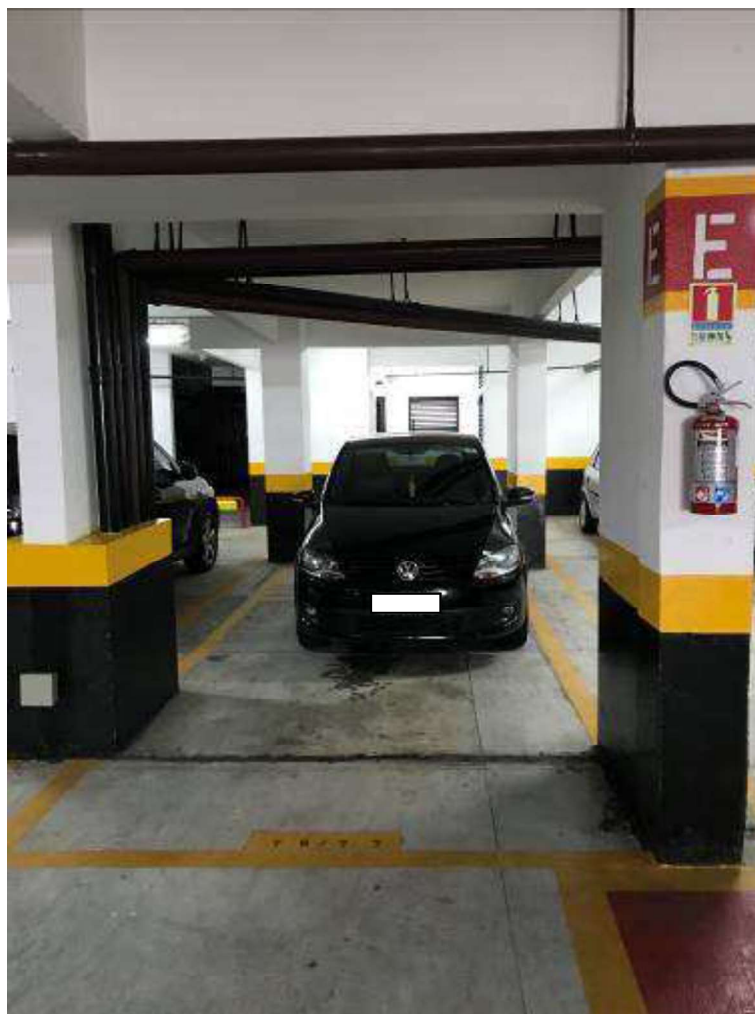


Vista parcial do interior do dormitório de empregada.

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



Vista parcial do banheiro de empregada.



Aspectos das 2 (duas) vagas de garagem pertencentes ao apartamento nº. 32. Trata-se de vaga dupla.

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (Outubro/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 CONSIDERAÇÃO IMPORTANTE

A matrícula nº. 282.378, do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a qual foi objeto de penhora, não menciona as vagas de garagem pertencentes ao apartamento nº. 32, do Edifício Casa Alta.

Em vistoria foi possível constatar que as vagas de garagem são unidades autônomas, não sendo vinculadas à matrícula do apartamento, ou seja, possuem matrículas independentes, as quais não foram objeto de penhora.

Entretanto, tendo em vista que a comercialização do imóvel sem as respectivas vagas de garagem depreciaria em muito seu valor de mercado, o signatário apresentará o valor do imóvel considerando as 2 (duas) vagas de garagem.

VI.4 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 32, COM 2 VAGAS DE GARAGEM.

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

$$V_{\text{Apt}^\circ. 32} = (A_{\text{Útil}} \times V_{\text{Unit. Médio}}) + (A_{\text{Útil Vagas de gar.}} \times V_{\text{Unit. Médio}} \times 0,50)$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 32} = (98,325 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.349,58/\text{m}^2) + (20,0 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.349,58/\text{m}^2 \times 0,50)$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 32} = \text{R\$ } 579.493,25$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{\text{Apt}^\circ. 32} = \text{R\$ } 580.000,00}$$

(Quinhentos e oitenta mil reais)

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 36 (trinta 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, 11 de outubro de 2018.



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
ENG.º 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**

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

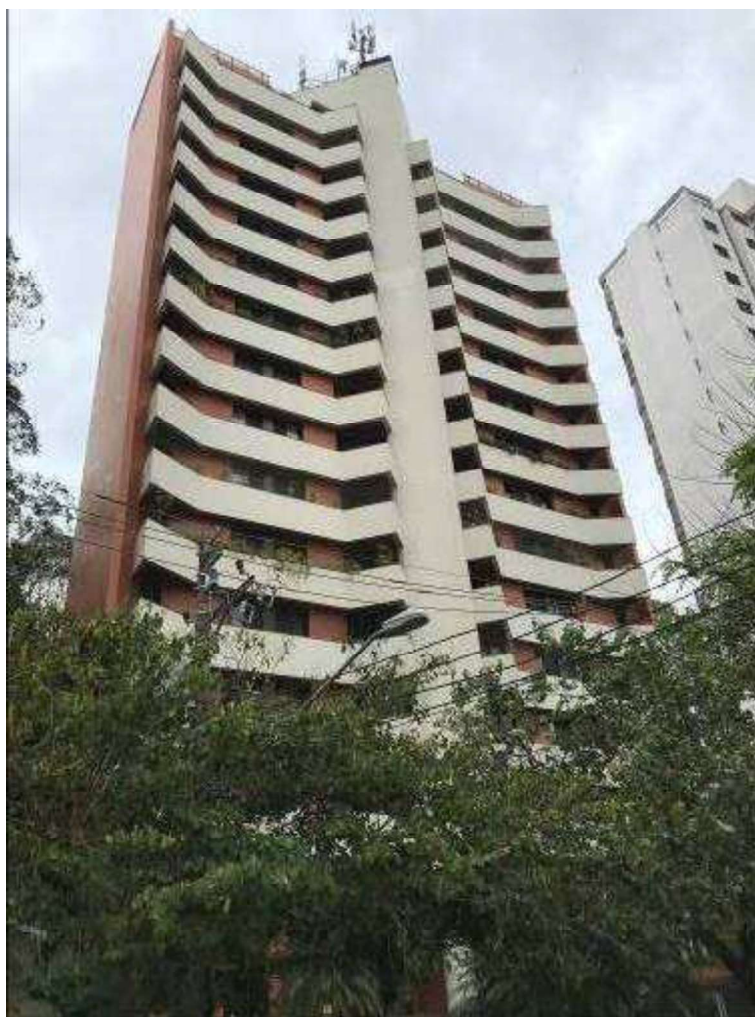
COMPARATIVOS Nº. 01/02/03



Rua Alcantarilla, nº. 220 - Ed. Parque dos Girassóis.

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

COMPARATIVO Nº. 04



Rua Alcantarilla, nº. 57 - Ed. Alcantarilla Hills.

COMPARATIVO Nº. 05



Rua Algemesi, nº. 120 - Ed. Itararé Parque.

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

COMPARATIVOS Nº. 06/07/08



Rua Alcantarilla, nº. 122 - Ed. Casa Alta.

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Apartamento Residencial				
ENDEREÇO	Rua Alcantarilla, nº. 122, aptº. 32, 3º andar - Ed. Casa Alta				
SETOR	301	QUADRA	46		
Índice F/L	Padrão	Idade	Estado de Conservação	Foc	Índice de Padrão
100,00	Superior com elevador (-)	20 anos	"c"	0,809	2,172
ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Área Privativa	Área Comum	Área Total	Vagas de Garagem		
98,325	78,700	177,025	2,00		

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

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

Fator Oferta Fo	taxa mensal de juros	Percentual de influência dos fatores de homogeneização			
		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	out/18	1,0000	1,0000

COMPARATIVO 01 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Alcantarilla, nº. 220, 16º andar - Ed. Parque dos Girassóis				
Setor	301				
Quadra	46				
Fonte:	Sr. Marcos - Proprietário - tel: 96800-1010				
Data :	Outubro 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 para 2 ambientes, varanda, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e 3 vagas de garagem.			Entre regular e necessiatndo reparos simples "d"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
101,00		3,00	600.000,00	À combinar	80.198,02

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Superior com elevador (-)	2,172		
Idade	19 anos			
Est. Conservação	Entre regular e necessitando reparos simples "d"			
Foc		0,780		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
459.801,98	1,000	1,037	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	4.552,4949
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	169,2594
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	4.721,75 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Alcantarilla, nº. 220, andar intermediário - Ed. Parque dos Girassóis				
Setor	301				
Quadra	46				
Fonte:	Sr. Jonathan - B&G Imóveis - tel: 2592-9030 - ref: AP3293				
Data :	Outubro 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 para 2 ambientes, varanda, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e 3 vagas de garagem.			Entre regular e necessiatndo reparos simples "d"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
101,00		3,00	670.000,00	À combinar	89.554,46

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Superior com elevador (-)	2,172		
Idade	19 anos			
Est. Conservação	Entre regular e necessitando reparos simples "d"			
Foc		0,780		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
513.445,54	1,000	1,037	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	5.083,6193
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	189,0064
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	5.272,63 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Alcantarilla, nº. 220, 15º andar - Ed. Parque dos Girassóis				
Setor	301				
Quadra	46				
Fonte:	Sr. Marcio - Beno Imóveis - tel: 98591-8580 - ref: 596				
Data :	Outubro 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 para 2 ambientes, varanda, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e 3 vagas de garagem.			Entre regular e necessitando reparos simples "d"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
101,00		3,00	650.000,00	À combinar	86.881,19

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Superior com elevador (-)	2,172		
Idade	19 anos			
Est. Conservação	Entre regular e necessitando reparos simples "d"			
Foc		0,780		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
498.118,81	1,000	1,037	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	4.931,8694
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	183,3644
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	5.115,23 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Alcantarilla, nº. 57, 1º andar - Ed. Alcantarilla Hills				
Setor	301				
Quadra	53				
Fonte:	Sr. Antônio - A Conde Consultoria Imobiliária - tel: 2503-4001 - ref: AP23173				
Data :	Outubro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão superior com elevador (-), composto por: 2 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala para 3 ambientes, varanda, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e 2 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
105,00		2,00	680.000,00	À combinar	58.285,71

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Superior com elevador (-)	2,172		
Idade	25 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,747		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
553.714,29	1,000	1,083	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	5.273,4694
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	435,3982
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	5.708,87 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Algemesi, nº. 120, 3º andar - Ed. Itararé Parque				
Setor	301				
Quadra	52				
Fonte:	Sr. Calegari - Imobiliária Viver Morumbi - tel: 98444-9798 - ref: NM534				
Data :	Outubro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão superior com elevador (-), composto por: 4 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social com hidromassagem, sala para 2 ambientes, varanda, lavabo, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e 2 vagas de garagem.			Entre regular e necessitando reparos simples "d"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
103,00		2,00	690.000,00	À combinar	60.291,26

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Superior com elevador (-)	2,172		
Idade	19 anos			
Est. Conservação	Entre regular e necessitando reparos simples "d"			
Foc		0,780		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
560.708,74	1,000	1,037	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	5.443,7742
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	202,3967
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	5.646,17 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 06 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Alcantarilla, nº. 122, andar intermediário - Ed. Casa Alta				
Setor	301				
Quadra	46				
Fonte:	Sr. Eduardo - Puro Imóveis - tel: 2222-1818 - ref: PI7658				
Data :	Outubro 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 para 2 ambientes, 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\$)
98,325		2,00	680.000,00	À combinar	62.242,56

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Superior com elevador (-)	2,172		
Idade	20 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,809		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
549.757,44	1,000	1,000	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	5.591,2274
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	2,7659
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	5.593,99 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 07 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Alcantarilla, nº. 122, andar intermediário - Ed. Casa Alta				
Setor	301				
Quadra	46				
Fonte:	Sr. Clovis - Coelho da Fonseca - tel: 3745-6000 - ref: VR306090				
Data :	Outubro 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 para 2 ambientes, 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\$)
98,325		2,00	640.000,00	À combinar	58.581,24

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Superior com elevador (-)	2,172		
Idade	20 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,809		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
517.418,76	1,000	1,000	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	5.262,3317
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	2,6032
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	5.264,93 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 08 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Alcantarilla, nº. 122, 8º andar - Ed. Casa Alta				
Setor	301				
Quadra	46				
Fonte:	Sr. Lauro - Gomes de Carvalho Negócios Imobiliários - tel: 97317-7717 - ref: 201				
Data :	Outubro 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 para 2 ambientes, varanda, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e 2 vagas de garagem.			Necessitando reparos simples "e"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
98,325		2,00	585.000,00	À combinar	53.546,91

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Superior com elevador (-)	2,172		
Idade	20 anos			
Est. Conservação	Necessitando reparos simples "e"			
Foc		0,711		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
472.953,09	1,000	1,138	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	4.810,1001
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	662,9955
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	5.473,10 /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	101,00	4.552,49	4.721,75	4.721,75
2	101,00	5.083,62	5.272,63	5.272,63
3	101,00	4.931,87	5.115,23	5.115,23
4	105,00	5.273,47	5.708,87	5.708,87
5	103,00	5.443,77	5.646,17	5.646,17
6	98,325	5.591,23	5.593,99	5.593,99
7	98,325	5.262,33	5.264,93	5.264,93
8	98,325	4.810,10	5.473,10	5.473,10

Resultado preliminar da pesquisa	
Média aritmética	5.349,58
Desvio padrão	328,25
Coef. de variação	6,14%
Limite inferior	3.744,71
Limite superior	6.954,45

Resultado final após saneamento da pesquisa	
Média saneada	5.349,58
Desvio padrão	328,25
Coef. de variação	6,14%

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO

Vu = R\$ 5.349,58 /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

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%

$$X \text{ min} = 5.349,58 - \frac{1,415 \times 328,25}{(8)^{1/2}}$$

$$X \text{ min} = 5.185,36$$

$$X \text{ max} = 5.349,58 + \frac{1,415 \times 328,25}{(8)^{1/2}}$$

$$X \text{ max} = 5.513,80$$

$$\text{Amplitude} = \frac{5.513,80 - 5.185,36}{5.349,58} = 6,14 \% (< 30 \%)$$