

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. 1011171-09.2015.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos da Ação de **Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel**, requerida por **Novamed Consultoria e Assessoria em Higiene Segurança e Medicina do Trabalho S/C Ltda**, contra **Érika Marques de Lima e outros**, 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. 153 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

TIPO DO IMÓVEL:	Terreno com 2 (dois) sobrados residenciais geminados						
LOCAL:	Rua Forte de Santo Antônio, nº. 25 e 35, Jardim Rio Douro, 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 de Terreno</td> <td>260,50 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Construída</td> <td>190,00 m²</td> </tr> </tbody> </table>		QUADRO DE ÁREAS		Área de Terreno	260,50 m ²	Área Construída	190,00 m ²
QUADRO DE ÁREAS							
Área de Terreno	260,50 m ²						
Área Construída	190,00 m ²						
<p>Nota 1: Área de terreno extraída da matrícula nº. 48.134, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.</p> <p>Nota 2: Área construída estimada no local</p>							
<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:</p> <p>R\$ 480.000,00 <i>(Quatrocentos e oitenta mil reais)</i></p>							
DATA DA AVALIAÇÃO: Junho de 2019							

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.

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 evolutivo, sendo o terreno obtido através do método comparativo de dados do mercado, com uso do tratamento por fatores e as benfeitorias calculadas pelo método do custo.

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 imóvel.

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 imóvel – Grau III – Amplitude de 12,79 %.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por 2 (dois) sobrados residenciais geminados e respectivo terreno.

V.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Rua Forte de Santo Antônio, nº. 25 e 35, no bairro denominado Jardim Rio Douro, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Rua Forte de Santo Antônio, Rua Fábio Luz, Rua Castro Lopes e Rua Padre Lindolfo Esteves.

Trata-se da quadra 053 do setor 179 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

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



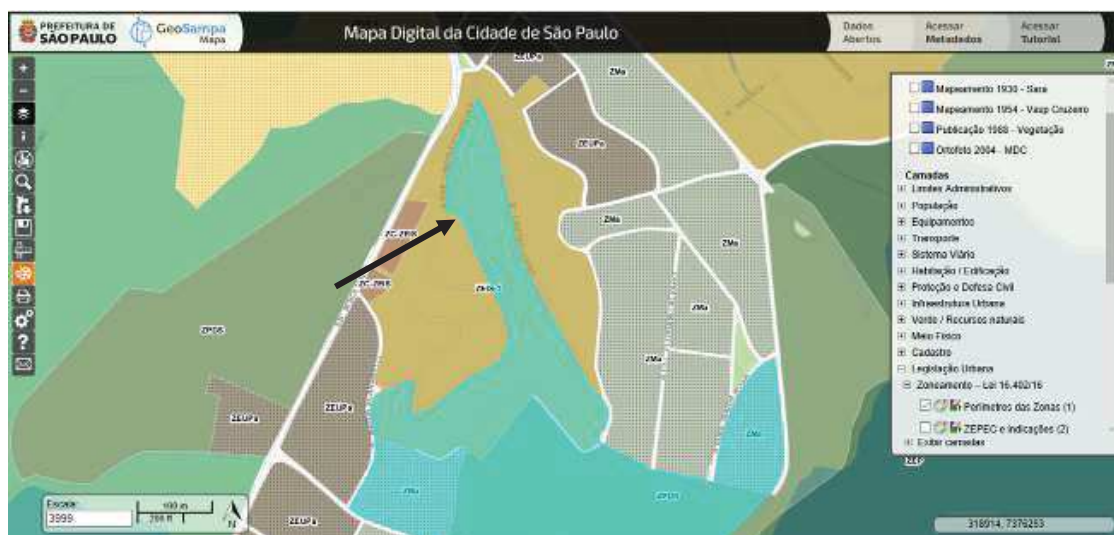
Vista da região, com destaque para a Rua Forte de Santo Antônio, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando.



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, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está enquadrado em **Zona ZEIS-1 – Zona Especial de Interesse Social**, 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 Forte de Santo Antônio, no trecho fronteiro ao imóvel, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto, com 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 7,00 m de largura de leito carroçável.

V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por sobrados residenciais e comerciais, com predominância dos padrões econômicos e simples, escolas, comércio de âmbito local, etc., que apresentam 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 Estrada do M'Boi Mirim, 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 apresentada e, ainda, **vistoria externa** realizada no local, pôde-se constatar que o terreno apresenta-se plano, com solo seco, formato regular e situado ao nível da rua para a qual entesta.

São as seguintes suas dimensões:

Dimensões e Área	
Frente	10,00 m
Lateral Direita	25,80 m
Lateral Esquerda	26,30 m
Fundos	10,00 m
Área	260,50 m²

Nota: Dimensões e área extraídas da matrícula nº. 48.134 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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



Fachada do imóvel avaliando, visto da Rua Forte de Santo Antônio.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos da fachada do imóvel.

V.4.2.3 BENFETORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontram-se edificadas 2 (dois) sobrados residenciais geminados.

Não foi possível realizar a vistoria no interior do imóvel uma vez que os moradores não permitiram a entrada do signatário.

Conforme R. Despacho de fls. 173 o signatário foi autorizado a realizar a perícia de forma indireta.

Conforme vistoria realizada na parte externa do imóvel, foi possível constatar que se tratam de 2 (dois) sobrados residenciais, geminados, com, aproximadamente, 190,00 m² de área construída, (de acordo com o IPTU 2019 apresenta 140,00 m²), do tipo “Casa de Padrão Simples (+), que denota idade de 25 (vinte e cinco) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples “e”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira; fachada revestida em placas cerâmicas; esquadrias de madeira e alumínio.

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO (Junho/2019)

O Valor de Mercado do imóvel será obtido através do Método Evolutivo, com base na NBR-14.653-2.

Segundo a NBR-14.653-2, na aplicação do método evolutivo tem-se:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (V_T + V_B). F_c$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

V_T é o valor do terreno;

V_B é o valor da benfeitoria;

F_c é o fator de comercialização. ”

A referida norma recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado.

VI.1 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado**, que é obtido através da comparação de dados pesquisados no mercado relativos a outros de características similares.

Todas as eventuais diferenças foram consideradas através de **TRATAMENTO POR FATORES**, de acordo com a **NBR 14.653 – partes 1 e 2**, a partir de determinados ajustes.

Os imóveis de referência coletados encontram-se devidamente descritos nas planilhas que compõem o Anexo nº. 02.

O Valor do Terreno será obtido pelo produto entre a área, o respectivo valor unitário, coeficiente de topografia e coeficiente de área.

VI.1.1 VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V_u)

De acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 02, a média aritmética saneada dos valores unitários homogêneos para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de junho de 2019, é de:

$$V_u = R\$ 703,81/m^2$$

VI.1.2 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_T = V_u \times A_t \times C_{\text{area}} \times C_{\text{top.}}$$

Onde:

V_T = valor total do terreno

V_u = valor unitário de terreno = R\$ 703,81/m²

A_{terreno} = área de terreno = 260,50 m²

$C_{\text{área}}$ = Coeficiente de área = (125,00/260,50)^{0,20}

$C_{\text{top.}}$ = Coeficiente de topografia = 1,00

$$V_T = \text{R\$ } 703,81/\text{m}^2 \times 260,50 \text{ m}^2 \times (125,00/260,50)^{0,20} \times 1,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 158.300,99$$

VI.2 VALOR DAS BENFEITORIAS

Para avaliação das edificações, utilizamos o método da quantificação de custo através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE (uso do R8N de São Paulo – SP.).

$V_E = \text{Área} \times P \times \text{R8N} \times \text{depreciação}$

Onde:

V_E = Valor da edificação;

Área = Área total construída;

P = Padrão da edificação, conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;

R8N = Índice fornecido pelo Sindicato da Construção Civil, que mede o custo de uma Unidade Padronizada na data base de referência, com ajustes para a região avalianda;

Depreciação = utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta a idade do imóvel e o estado de conservação.

$$V_E = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_E = \text{Valor da Edificação}$$

$$\text{Área Construída (estimada)} = 190,00 \text{ m}^2$$

$$P - \text{Padrão Simples (+)} = 1,743$$

$$R8N (\text{Junho}/2019) = 1.390,03/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação (25 anos - "e")} = 0,6948$$

$$V_E = 190,00 \text{ m}^2 \times 1,743 \times R\$ 1.390,03/\text{m}^2 \times 0,6948$$

$$V_E = R\$ 319.841,62$$

VI.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será obtido mediante a adição dos valores referentes ao terreno e às edificações, disso resultando:

$$V_{\text{Imóvel}} = (V_T + V_E) \times F_c$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (R\$ 158.300,99 + R\$ 319.841,62) \times 1,00$$

$$V_{\text{Imóvel}} = R\$ 478.142,60, \text{ ou seja}$$

$$\mathbf{V_{\text{Imóvel}} = R\$ 480.000,00}$$

(Quatrocentos e oitenta mil reais)

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 17 (dezesete) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

ANEXO nº. 01: Planta de Localização

ANEXO nº. 02: Homogeneização dos imóveis de referência

ANEXO nº. 03: Tabela de graus de fundamentação / precisão

São Paulo, 12 de julho de 2019.


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. 02

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

COMPARATIVO Nº. 01



Rua Fábio Luz, nº. 26 (Rua Projetada)

COMPARATIVO Nº. 02



Rua Fábio Luz, nº. 67

COMPARATIVO Nº. 03



Rua Engenheiro Ricardo Medina, nº. 44

COMPARATIVO Nº. 04



Estrada da Baronesa, nº. 987

COMPARATIVO Nº. 05



Rua Coronel Floriano Álvaro, nº. 4

COMPARATIVO Nº. 06



Rua Coronel Floriano Álvaro, nº. 699

COMPARATIVO Nº. 07



Rua Forte de Santo Antônio, nº. 4

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

ANEXO Nº 03

TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/ PRECISÃO

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Terreno com 2 (duas) edificações residenciais geminadas				
ENDEREÇO	Rua Forte de Santo Antonio, nº. 25 e 35				
SETOR	179	QUADRA	53		
Índice F/L	Frente de Referência	Profundidade Mínima	Profundidade Máxima	Topografia	Frentes Múltiplas
100,00	5,00	15,00	30,00	1,00	Não se aplica
ÁREAS DO TERRENO AVALIANDO					
Área (m²)	Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia		
260,50	10,00	26,05	1,00		

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO

Rústico	0,409	0,481	0,553
Proletário	0,624	0,734	0,844
Econômico	0,919	1,070	1,221
Simplex	1,251	1,497	1,743
Médio	1,903	2,154	2,355
Superior	2,356	2,656	3,008
Fino	3,331	3,865	4,399
Luxo	Acima de 4,843		

Data Base	jun/19	1,0000	1,0000
------------------	--------	--------	--------

--	--	--	--

COMPARATIVO 01 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com edificação residencial				
Endereço:	Rua Fábio Luz, nº. 26 (Rua Projetada)				
Setor:	179				
Quadra:	53				
Zona:	ZEIS-1				
Fonte:	Sr. Lauro - Proprietário - tel: 99905-1623				
Data :	Junho de 2019				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com edificação residencial de padrão proletário (-) composto por:1 dormitório, banheiro, sala e cozinha.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
125,00	5,00	25,00	140.000,00	100,00	0,95

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	45,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Proletário (-)				
Idade	20 anos				
Est. Conservação	"e"				
Foc		0,711			
Coef. Padrão	0,624				
R8N	1.390,03				
Valor Unitário	R\$/m²	867,38			
Valor da Construção	R\$	27.767,395			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Área
140.000,00	0,90	98.232,605	1,000	1,053	1,00

Valor Unitário Vu : 785,8608

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 41,3611

Fator Área Fa : 0,0000

Valor Unitário Médio	827,22
-----------------------------	---------------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com edificações residenciais				
Endereço:	Rua Fábio Luz, nº. 67				
Setor:	179				
Quadra:	52				
Zona:	Zma				
Fonte:	Sr. Milton - Proprietário - tel: 98805-1842				
Data :	Junho de 2019				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com 3 edificações residenciais de padrão proletário (+/-) composto por: Casa 1 com 2 dormitórios, cozinha e banheiro; Casa 2 com 2 dormitórios, cozinha e banheiro; Casa 3 com 1 dormitório, cozinha e banheiro.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
315,00	5,25	60,00	260.000,00	100,00	0,80

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	120,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Proletário (+/-)				
Idade	25 anos				
Est. Conservação	"e"				
Foc		0,660			
Coef. Padrão	0,734				
R8N	1.390,03				
Valor Unitário	R\$/m²	1.020,28			
Valor da Construção	R\$	80.781,849			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Área
260.000,00	0,90	153.218,151	1,000	1,250	1,20

Valor Unitário Vu : 486,4068
 Fator Transposição Ftr : 0,0000
 Fator Topografia Ft : 121,6017
 Fator Área Fa : 98,7601

Valor Unitário Médio	706,77
-----------------------------	---------------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com edificação residencial				
Endereço:	Rua Engenheiro Ricardo Medina, nº. 44				
Setor:	179				
Quadra:	59				
Zona:	Zma				
Fonte:	Sr. Pedro - Proprietário - tel: 5517-2040				
Data :	Junho de 2019				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com 3 edificações residenciais de padrão simples (-) composto por: Casa 1 com 2 dormitórios, banheiro, sala, varanda, cozinha e lavanderia; Casa 2 com 2 dormitórios, banheiro, cozinha e lavanderia; Casa 3 com 2 dormitórios, banheiro, cozinha e lavanderia. Possui 2 vagas de garagem.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área de terreno (m ²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
225,00	5,00	45,00	400.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	150,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Simple (-)				
Idade	25 anos				
Est. Conservação	"d"				
Foc		0,755			
Coef. Padrão	1,251				
R8N	1.390,03				
Valor Unitário	R\$/m²	1.738,93			
Valor da Construção	R\$	197.011,795			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Área
400.000,00	0,90	162.988,205	1,000	1,000	1,12

Valor Unitário Vu : 724,3920

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 0,0000

Fator Área Fa : 90,3651

Valor Unitário Médio	814,76
-----------------------------	---------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com edificação residencial				
Endereço:	Estrada da Baronesa, nº. 987				
Setor:	179				
Quadra:	48				
Zona:	Zma				
Fonte:	Sr. Geremias - Proprietário - tel: 97772-0863				
Data :	Junho de 2019				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com 2 edificações residenciais de padrão simples (-) composto por: Casa 1 com 3 dormitórios, banheiro, sala, copa/cozinha; Casa 2 com 3 dormitórios, banheiro, sala, copa/cozinha. Possui 6 vagas de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
275,00	5,00	55,00	330.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	150,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Simple (-)				
Idade	25 anos				
Est. Conservação	"e"				
Foc		0,695			
Coef. Padrão	1,251				
R8N	1.390,03				
Valor Unitário	R\$/m²	1.738,93			
Valor da Construção	R\$	181.231,027			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Área
330.000,00	0,90	115.768,973	1,000	1,000	1,17

Valor Unitário Vu : 420,9781

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 0,0000

Fator Área Fa : 71,9051

Valor Unitário Médio	492,88
-----------------------------	---------------

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com edificações residenciais				
Endereço:	Rua Coronel Floriano Álvaro, nº. 4				
Setor:	179				
Quadra:	43				
Zona:	Zma				
Fonte:	Sr. Horlando - Representante do proprietário - tel: 94600-9083				
Data :	Junho de 2019				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com edificação residencial de padrão Econômico (+/-) composto por: Casa 1 com 3 cômodos; Casa 2 com 4 cômodos; Casa 3 com 2 cômodos.			Necessitando de reparos simples a importantes "f"		
Área de terreno (m ²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
250,00	10,00	25,00	250.000,00	100,00	0,90

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	130,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Econômico (+/-)				
Idade	30 anos				
Est. Conservação	"f"				
Foc		0,570			
Coef. Padrão	1,07				
R8N	1.390,03				
Valor Unitário	R\$/m²	1.487,33			
Valor da Construção	R\$	110.211,309			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Área
250.000,00	0,90	114.788,691	1,000	1,111	1,15

Valor Unitário Vu : 459,1548

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 51,0172

Fator Área Fa : 68,2756

Valor Unitário Médio	578,45
-----------------------------	---------------

COMPARATIVO 06 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com edificação residencial				
Endereço:	Rua Coronel Floriano Álvaro, nº. 699				
Setor:	179				
Quadra:	52				
Zona:	Zma				
Fonte:	Sr. Geraldo - Representante do proprietário - tel: 98506-8783				
Data :	Junho de 2019				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com 3 edificações residenciais de padrão simples (-), composta por: Casa 1 com 4 cômodos; Casa 2 com 3 cômodos; Casa 3 com 2 cômodos.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
215,00	8,75	24,57	380.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	160,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Simple (-)				
Idade	20 anos				
Est. Conservação	"e"				
Foc		0,733			
Coef. Padrão	1,251				
R8N	1.390,03				
Valor Unitário	R\$/m²	1.738,93			
Valor da Construção	R\$	203.830,129			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Área
380.000,00	0,90	138.169,871	1,000	1,000	1,11

Valor Unitário Vu : 642,6506
Fator Transposição Ftr : 0,0000
Fator Topografia Ft : 0,0000
Fator Área Fa : 73,6257

Valor Unitário Médio	716,28
-----------------------------	---------------

COMPARATIVO 07 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com edificação residencial				
Endereço:	Rua Forte de Santo Antônio, nº. 4				
Setor:	179				
Quadra:	53				
Zona:	ZEIS-1				
Fonte:	Sra. Mirian - Realiza Imóveis - tel: 5834-9000 - ref: 11014				
Data :	Junho de 2019				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com 3 edificações residenciais de padrão simples (+/-), composta por: Casa 1 com 3 dormitórios, 2 banheiros, sala, cozinha, lavanderia e 4 vagas de garagem; Casa 2 com 2 cômodos; Casa 3 com 1 dormitório, sala, banheiro e lavanderia.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
454,00	10,00	45,40	600.000,00	100,00	0,95

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	150,00
Tipo	Casa	
Padrão	Simples (+/-)	
Idade	10 anos	
Est. Conservação	"d"	
Foc		0,877
Coef. Padrão	1,497	
R8N	1.390,03	
Valor Unitário	R\$/m²	2.080,87
Valor da Construção	R\$	273.614,242

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Área
600.000,00	0,90	266.385,758	1,000	1,053	1,29

Valor Unitário Vu : 586,7528

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 30,8817

Fator Área Fa : 172,6712

Valor Unitário Médio	790,31
-----------------------------	---------------

Resultado final da pesquisa

Elemento N°.	Área de terreno (R\$/m ²)	Unitário de Partida (R\$/m ²)	Unitário Final (R\$/m ²)	Verificação da amostra
1	125,00	785,86	827,22	827,22
2	315,00	486,41	706,77	706,77
3	225,00	724,39	814,76	814,76
4	275,00	420,98	492,88	492,88
5	250,00	459,15	578,45	578,45
6	215,00	642,65	716,28	716,28
7	454,00	586,75	790,31	790,31

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	703,81
Desvio padrão	126,09
Coef. de variação	17,92%
Limite inferior	492,67
Limite superior	914,95

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO TERRENO

Vu = R\$ 703,81 /m²

GRAUS 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 (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%

$$X \text{ min} = 773,32 - \frac{1,440 \times 90,87}{(7)^{1/2}}$$

$$X \text{ min} = 723,86$$

$$X \text{ max} = 773,32 + \frac{1,440 \times 90,87}{(7)^{1/2}}$$

$$X \text{ max} = 822,78$$

$$\text{Amplitude} = \frac{822,78 - 723,86}{773,32} = 12,79 \% (< 30 \%)$$

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

PROCESSO nº. 1011171-09.2015.8.26.0002

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 – Locação de Imóvel**, requerida por **Novamed Consultoria e Assessoria em Higiene Segurança e Medicina do Trabalho S/C Ltda**, contra **Érika Marques de Lima e outros** feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo entregue seu laudo em Cartório, via peticionamento eletrônico vem, respeitosamente, à presença de V. Ex^a., requerer a expedição da guia de levantamento da importância de **R\$ 3.690,00 (Três mil seiscientos e noventa reais)**, depositada a título de honorários definitivos, conforme guia de depósito acostada à fls. 161.

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

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 12 de julho de 2019.


JOSE ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1011171-09.2015.8.26.0002Nome do beneficiário do levantamento: José Roberto PricoliAdvogado: Perito: José Roberto PricoliOAB: CREA 060.104.468 1Nº da página do processo onde consta procuração: 153 (Nomeação)

Tipo de levantamento: () Parcial

() TotalNº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 161Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 3.690,00CPF ou CNPJ: 032.494.998-70

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

() II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Ag. 5941-2 Conta: 5698-7

Observações: