

ROBERTO PRICOLI
Perito em Avaliações e Perícias
Civis - CREA 060.104.468-1

1128

SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO
MUNICIPAL DE SANTO AMARO

2ª Vara Cível Regional
de Santo Amaro
24 MAI 2019
Recebimento de Petição

J. Duzem de parte
SP. 24.05.18

CAIO MOSCARELLO RODRIGUES
Juiz de Direito

PROCESSO nº. 0050699-53.2004.8.26.0002

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 - Direitos / Deveres do Condomínio, requerida por Condomínio Residencial Morumbi Sul contra Luiz Carlos Catarino, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido as 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

LAUDO

JOSÉ ROBERTO PRIGOLI
Engenheiro de Arquitetura e Urbanismo
Especialista CIVIL - CREA 100.194.882-1

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- 1.1 - O signatário teve a honra de ser formado pelo Sr. condômino José R. Julzo à fls. 1105, para elaborar laudo de avaliação do bem imóvel residencial.
- 1.2 - Não houve indicação de assistentes técnicos.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento residencial
LOCAL	Rua Lins de Barros, nº 193, aptº 15, 1º andar Edifício Parati, Condomínio Morumbi Sul S/condomínio 1, Jardim Santa Clotilde, São Paulo, SP

QUADRO DE ÁREAS - APARTAMENTO

Área Útil	56,51 m ²
Área Comum	26,96 m ²
Área Total (m ²)	83,47 m ²
Fração Ideal do terreno	0,306774 %

Nota: Áreas extraídas das matrículas nº 132.813, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL, COM DIREITO AO USO DE UMA VAGA DE GARAGEM

R\$ 250.000,00

(Duzentos e cinquenta mil reais)

DATA DA AVALIAÇÃO: Maio de 2013

III. OBJETIVO

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

IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

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

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

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

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

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

Grau de fundamentação

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

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

No Anexo 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (Grau II), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do apartamento nº. 11.

Grau de precisão

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

Em Anexo N° 02, avaliação do apartamento nº. 11 - Grau III -
Amplitude de 6,25 %.

V DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

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

V.2 LOCALIZAÇÃO

O apartamento em questão está situado na Rua Lira Cearense, nº 190, aptº. 11, situada no 1º andar do Edifício Parati, integrante do Condomínio Morumbi Sul Módulo 1, no bairro denominado Jardim Santa Efigênia, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Rua Lira Cearense, Rua Nossa Senhora do Bom Conselho, Rua Márcio Akira Miura, Rua Fim de Primavera, Rua Júlio Frank e Travessa Grande Amor.

Trata-se da quadra 323 do setor 168 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

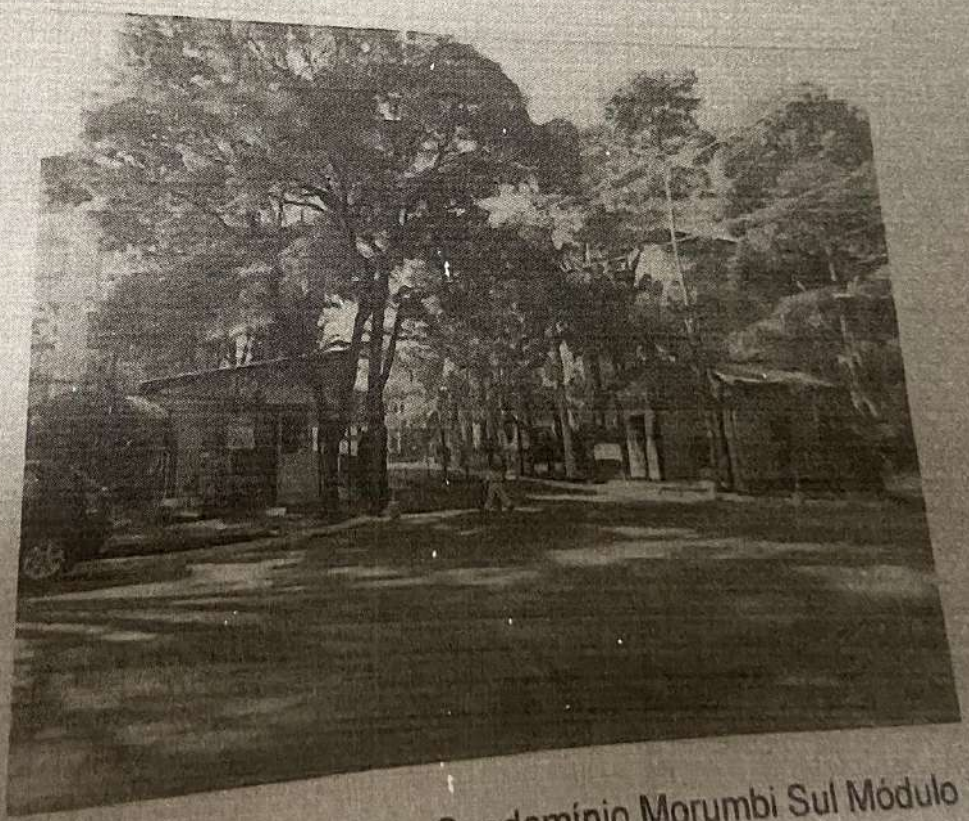
JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468/1

211
CA



9 J133

Vista parcial da Rua Lira Cearense, no trecho fronteiro ao Condomínio Morumbi Sul Módulo 1.



Portaria de acesso ao Condomínio Morumbi Sul Módulo 1

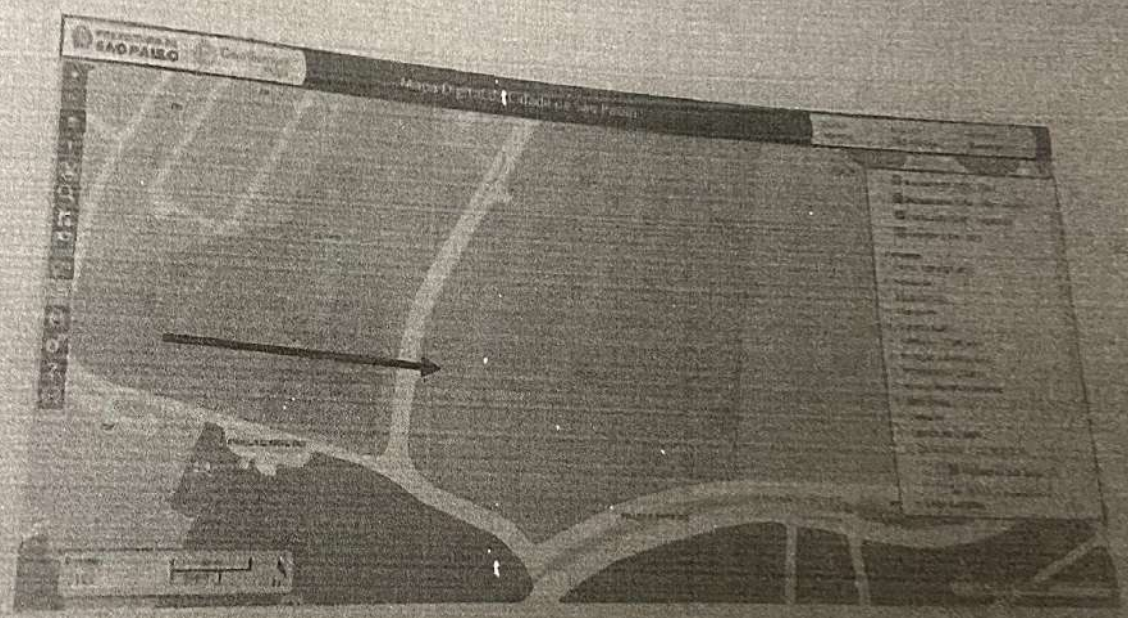
Rua Iguatemi, nº. 252, conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3880

212
A

V.3 ZONEAMENTO

1139

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 Lira Cearense, no trecho fronteiro ao Condomínio Morumbi Sul Módulo 1, apresenta-se em leve declive, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento em dois sentidos com aproximadamente 9,00 m de largura de faixa carroçável.

V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por prédios de apartamentos residenciais com predominância dos padrões simples e médio, moradias populares, escola, supermercado, etc, que apresenta característica predominantemente residencial.

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 Lira Cearense e Carlos Caldeira Filho com destino ao centro e bairros e por Estação de Metrô (Estação Campo Limpo - Linha Lilás).
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 Condomínio Morumbi Sul Módulo 1, apresenta topografia plana, 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 Morumbi Sul Módulo 1, o qual é composto por 16 blocos de apartamentos, distribuídos em 7 torres, que apresenta uso estritamente residencial.

Os prédios são compostos por pavimento térreo e 3 pavimentos superiores, os quais são acessados por meio de escadaria.

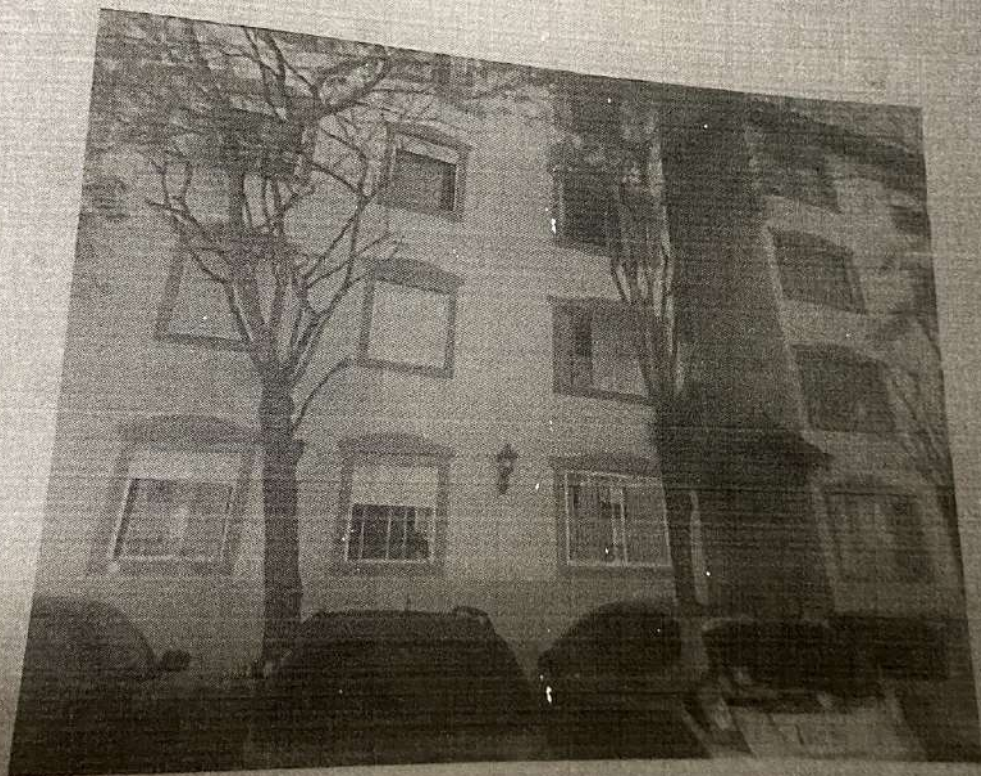
722
215
GA

10 1131

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

Os edifícios apresentam estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria; lajes de concreto armado entre os pavimentos; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida.

A área de lazer do Condomínio apresenta: piscina adulto e infantil, salão de festas, salão de jogos, 2 churrasqueiras, quadra de tênis, quadra poliesportiva, playground e quadra de areia.



Vista da fachada do Edifício Parati, onde está situado o apartamento nº. 11.

V.4.2.3.1 - Do Apartamento nº. 11 - Ed. Parati

1138

De acordo com vistoria realizada no interior do imóvel, pode-se constatar que o apartamento é constituído por: 3 dormitórios, 1 banheiro social, sala para 2 ambientes, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada.

Trata-se de um apartamento do tipo "Apartamento de padrão médio, sem elevador (-)", com 66,61m² de área útil, que denota idade de 35 (trinta e cinco) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples "e".

QUADRO DE AREAS, APARTAMENTO	
Área Útil	66,61 m ²
Área Comum	26,96 m ²
Área Total (m ²)	93,57 m ²
Fração ideal de terreno	0,386774 %

NOTA: Áreas extraídas da matrícula nº. 132.613, do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

917
CA

As características internas do apartamento são apresentadas a seguir:

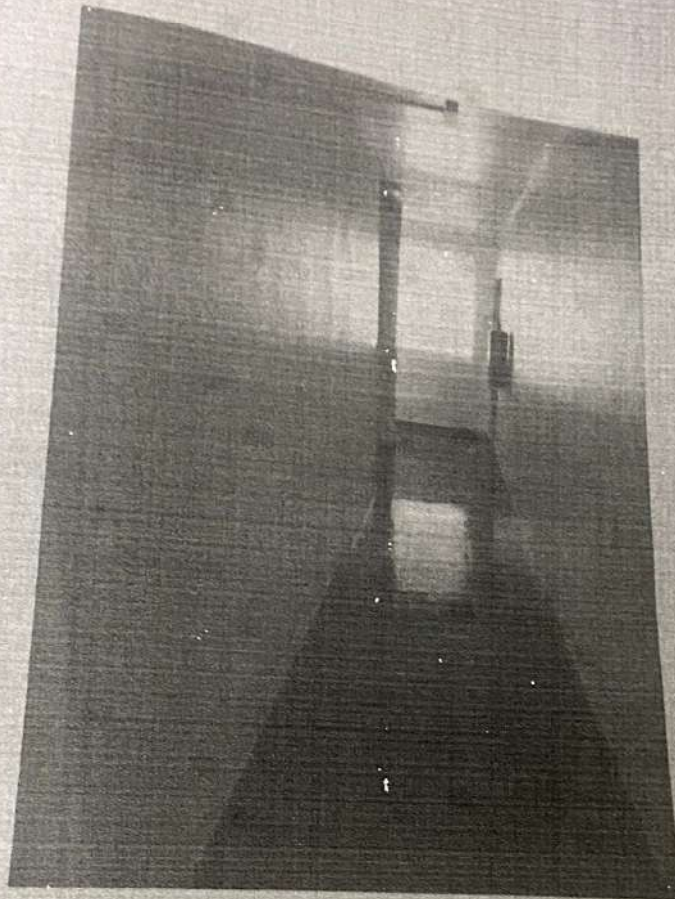
Ambiente	Apartamento 11		
	Paredes	Piso	Teto
Dormitórios	Pintura látex sobre massa corrida	Forração	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro Social	Azulejos decorados até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida (laje)
Sala para 2 ambientes	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Cozinha	Azulejos decorados até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Área de Serviço	Azulejos decorados até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro Empregada	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida (laje)

A seguir são apresentadas fotografias internas do apartamento 11, destacando o acabamento e estado de conservação.

JOSE ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil - CREA 060.104.488-1

258
CA

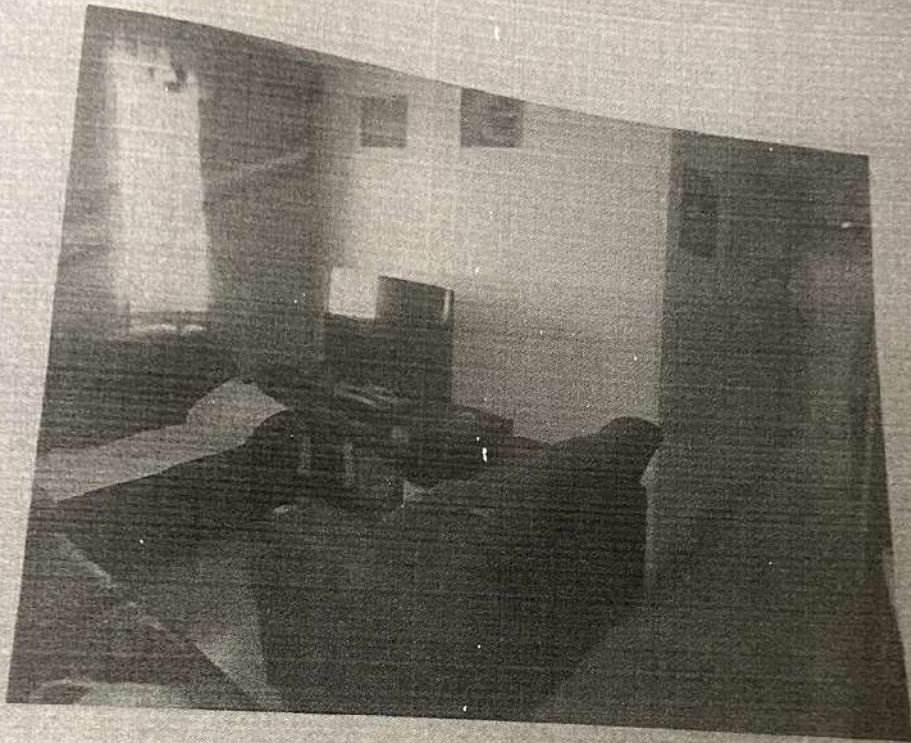
HND
11 11



Aspectos do hall do 1º. Andar com destaque para o corredor de acesso aos apartamentos.

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

219
A

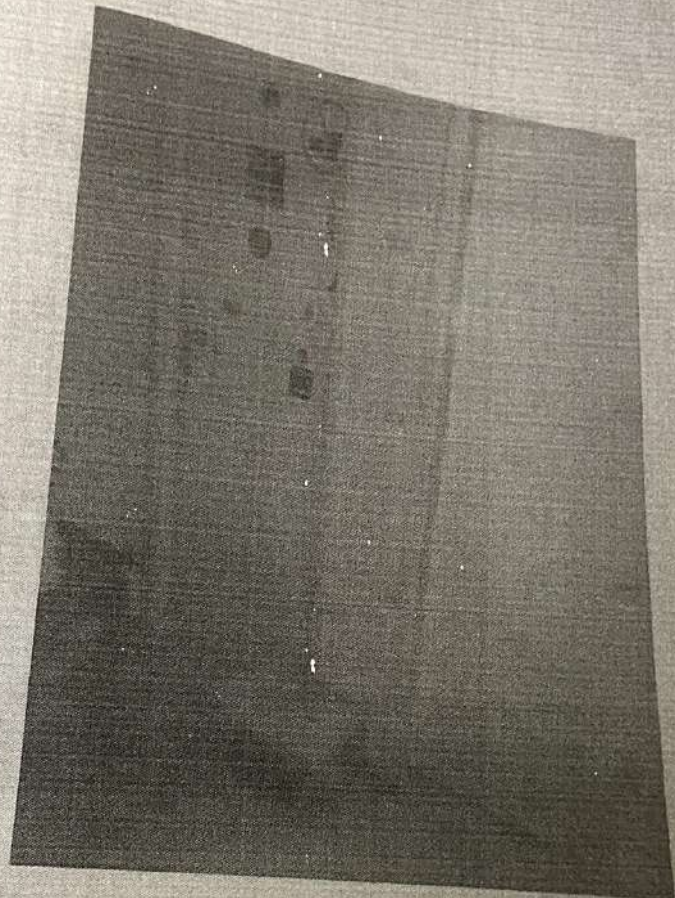


Detalhes de acabamento e conservação da sala de visitas.

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

720
A

1142
15

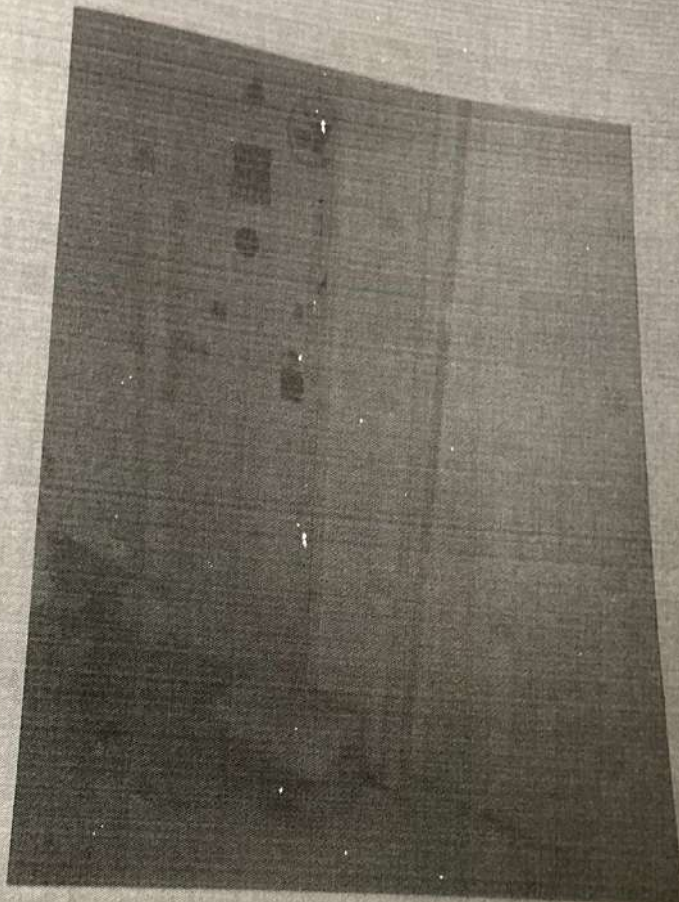


Vista parcial do corredor de acesso aos dormitórios.

JOSE ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil - CREA 060.104.468 1

225
EA

114
15



Vista parcial do corredor de acesso aos dormitórios.

272
GA

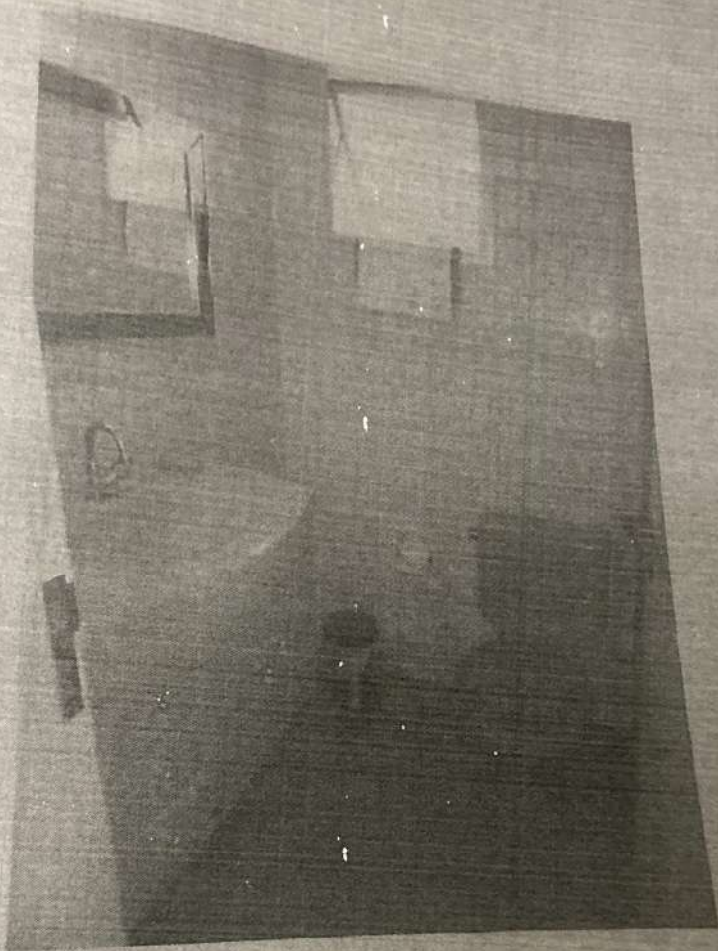


Aspectos internos de um dormitório, com destaque para o acabamento e estado de conservação.

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

nr
223
CA

1145
17



Detalhes de acabamento e estado de conservação do banheiro social

JOSE ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil - CREA 050.104.488-1

224
GA

1146
10



Detalhes de acabamento e estado de conservação da cozinha e da área de serviços.

JOSE ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil - CREA 060.104.468-1

nº
775
GA

1147
19



Vista parcial do banheiro de empregada.

JOSE ROBERTO PRICOLI
Bureau de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil - CREA 060.104.468 1

A seguir são apresentadas fotografias das áreas de uso comum e
lazer do Condomínio Residencial Morumbi Sul Módulo 1.

226
GA

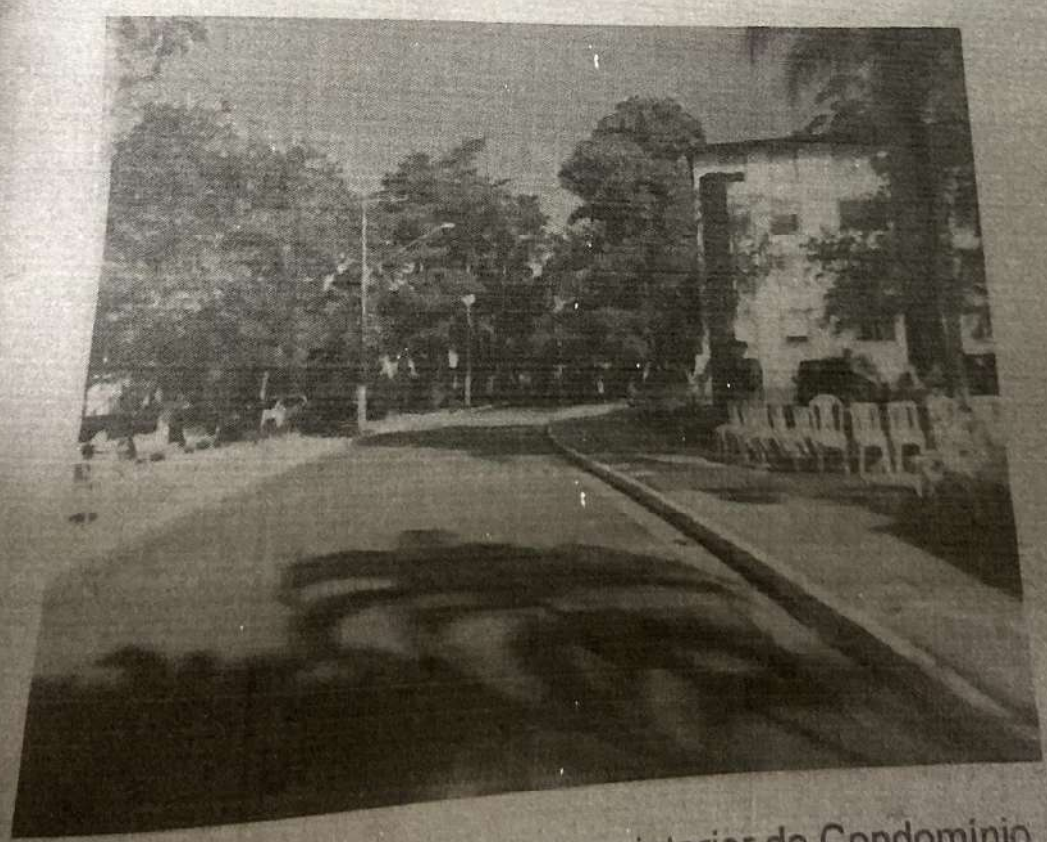


Vista parcial da fachada de um edificio situado no Condomínio.

227
A

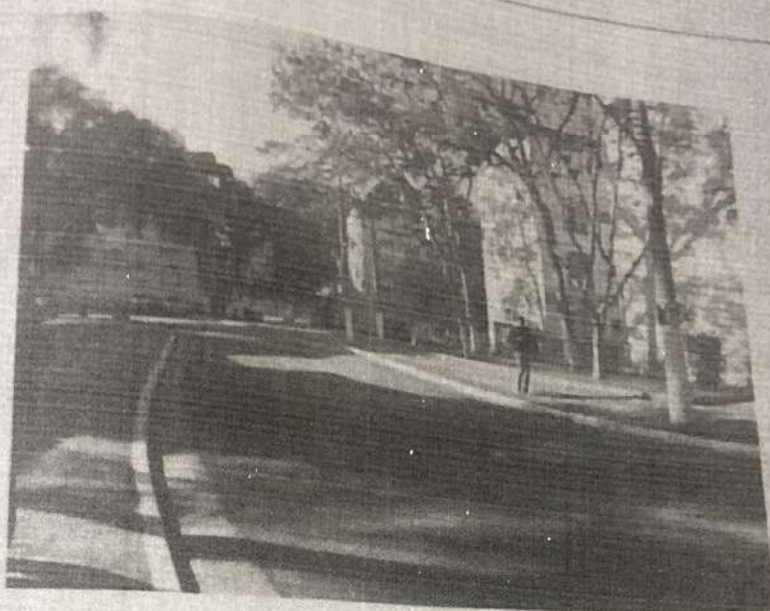


Aspectos de uma das ruas internas a qual serve de acesso aos edifícios.



Vista parcial da rua principal, no interior do Condomínio.

228
CA



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos da piscina adulto e infantil.

ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Tribunado Civil - CREA 060.104.468 1



Vista parcial do playground e, ao fundo, a quadra poliesportiva.



Vista parcial da quadra de areia e da quadra de tênis.

230
74
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (Maio/2018)
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.

831
- 01

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.

Considerações Importantes:

232
CA

A matrícula nº. 132.613, do 11º. Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, a qual foi objeto de penhora, não menciona o direito de uso a 1 (uma) vaga de garagem no Condomínio Residencial Morumbi Sul Módulo 1.

Em vistoria foi possível constatar que todos os apartamentos do Condomínio Residencial Morumbi Sul Módulo 1 possuem 1 (uma) vaga de garagem descoberta.

O signatário foi informado que, de acordo com a Convenção de Condomínio do Residencial Morumbi Sul, todos os apartamentos possuem direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem, em local indeterminado.



ROBERTO PRICOLI
Engenheiro de Avaliações e Perícias
Civis - CREA 080.104.468-1

133
2155

**CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 11,
CONSIDERANDO O MESMO COM DIREITO AO USO DE VAGA DE
GARAGEM.**

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

$$V_{\text{Apt. 11}} = A_{\text{Unit}} \times V_{\text{Unit. Médio}}$$

$$V_{\text{Apt. 11}} = (66,61 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.722,08/\text{m}^2)$$

$$V_{\text{Apt. 11}} = \text{R\$ } 247.927,75$$

Ou seja:

$$V_{\text{Apt. 11}} = \text{R\$ } 250.000,00$$

(Duzentos e cinquenta mil reais)

ROBERTO PRICOLI
Eng. de Avaliações e Perícias
(Eng. Civil) - CREA 060.104.468-1

134
G 3156
22

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 28 (vinte e oito) folhas, sendo as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos.

Anexo nº. 01 : HOMOGENEIZAÇÃO.

Anexo nº. 02 : QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

São Paulo, 23 de maio de 2018.


JOSÉ ROBERTO PRICOLI
ENG.º CIVIL
CREA 060.104.468-1

ROBERTO PRICOLI
Engenheiro de Avaliações e Perícias
CREA 050.104.466-1

119

135
G

ANEXO Nº 01
HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE
REFERÊNCIA

236
A

TIPO DE IMÓVEL	SITUAÇÃO PARADIGMA (Valores do Avaliador)				
ENDEREÇO	Rua Eira Coararas, nº 100, aptº 11.1, andar La D'Amor, Condomínio Maripé S/A				
SETOR	Módulo 1				
Índice FFL	1,00	QUADRA	251	For	Índice de Padrão
0,78,00	Padrão	Idade	Estado de Conservação	0,92%	1,312
	Médio, sem elevador (1)	35 anos	2		
Área Privativa	ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO				
05,810	Área Comum	Área Total	Vagas de Garagem		
	26,160	31,970	1,00		

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

PESOS PARA PONDERAÇÃO DE ÁREAS				
Área Privativa	Vaga de garagem			
1,00	1,00			
Fator Oferta	taxa mensal de juros	Percentual de influência dos fatores de homogeneização		
Fo		Padrão	Idade	Transposição
0,90		100%	100%	100,00%

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO			
Econômico	0,600	0,81	1,020
Simplex sem elevador	1,032	1,206	1,590
Simplex com elevador	1,260	1,47	1,880
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	2,472	2,406	2,640
Fino	2,652	3,096	3,480
Luxo		Acima de 3,49	
		1,0000	1,0000
	Data Base	mai/16	

237
G

TIPO DE IMÓVEL	SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores de Avaliação)				
ENDEREÇO	Rua Lira Cearense, nº. 190, aptº 11, 1º andar, Ed. Parati - Condomínio Morumbi Sul				
SETOR	Apartamento Residencial Módulo 1				
Índice F/L	168	QUADRA	323	Fec	Índice de Padrão
628,00	Padrão	Idade	Estado de Conservação		
	Médio, sem elevador (-)	35 anos	"e"	0,555	1,512
Área Privativa	Área Comum	ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO			
66,610	26,960	Área Total	Vagas de Garagem		
		93,570	1,00		

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

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

Económico	0,600	0,81	1,620
Simplex sem elevador	1,032	1,266	1,300
Simplex com elevador	1,260	1,47	1,800
Médio sem elevador	1,512	1,746	2,160
Médio com elevador	1,692	1,926	2,460
Superior sem elevador	1,992	2,226	2,840
Superior com elevador	2,172	2,406	3,450
		Acima de 3,49	
Fino			1,0000
Luxo			1,0000

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

ENG. ROBERTO PRICOLI
Engenheiro de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil - CREA 060.104.468-1

238
A

COMPARATIVOS Nº. 01/02/03/04/05



Rua Lira Cearense, nº. 190 - Condomínio Morumbi Sul Módulo 1.

240
A

COMPARATIVO 01 Imóvel

Imóvel	Apartamento Residencial
Endereço	Rua Luís Góes nº 100, andar 20, Demais de, Curitiba, Paraná, Brasil
Cidade	158
Código	323
Nome	Sr Mauro - Proprietário - tel 9-921-5424
Data	Maio de 2015

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

apartamento de padrão médio sem elevador
 composto por 0 dormitórios, 1 banheiro social, sala para
 a refeições, cozinha, área de serviço, banheiro de
 limpeza e 1 vaga de garagem

Área Privativa (m²)	55,00
Área Útil (m²)	1,00
Vagas de garagem	1,00
Preço (R\$)	200.000,00
Conservação	A combinar
Valor de vaga de garagem (R\$)	1,00

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado regular e requerendo apenas pintura

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	3,90		
Índice F/L	PGV	526,00		
Padrão	Médio, sem elevador (-)	1,512		
Idade	33 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,596		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de garagem
252.000,00	1,000	0,528	1,00	1,000

Unitário de partida	Mup	3.512,1818
Fator transposição	Ft	0,0000
Fator padrão	Fp	0,0000
Fator conservação	Fc	0,0000
Fator Vaga de garagem	Fv	0,0000
Valor Unitário Médio	R\$	3.543,63 /m²

241
CA

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço:	Rua Lira Cearense, nº. 190, andar térreo, Ed. Ouro Preto - Condomínio Morumbi Sul
Andar:	168
Quadra:	323
Fonte:	Sr. Carlos - Proprietário - tel. 9-9154-0745
Data:	Maio de 2018

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Apartamento de padrão médio, sem elevador (-), composto por: 3 dormitórios, 1 banheiro social, sala para ambientes, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada e 1 vaga de garagem.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Necessitando reparos simples "e"

Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
66,00		1,00	265.000,00	A combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	
Índice F/L	PGV	0,90
Padrão	Médio, sem elevador (-)	628,00
Idade	35 anos	1,512
Est. Conservação	Necessitando reparos simples "e"	
Foc		0,555

Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de garagem
238.500,00	1,000	1,000	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	3.613,6364
Fator transposição	Ftr	0,0000
Fator padrão	Fp	0,0000
Fator conservação:	Fd	0,0000
Fator Vaga de garagem:	Fv	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	3.613,64 /m²
----------------------	-----	--------------

242
 CA
 116

COMPARATIVO 03 (Vendido)
 Apartamento Residencial
 Rua Lira Cearense, n.º 190, andar térreo, Ed. Onda - Condomínio Morumbi Sul Módulo 1
 168
 323
 Sr. Roberto - Proprietário - tel: 9-9105-5837
 Maio de 2018

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL
 Apartamento de padrão médio, sem elevador (-), composto por 3 dormitórios, 1 banheiro social, sala para refeições, cozinha, área de serviço, banheiro de suíte e 1 vaga de garagem.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Área privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem
86,00		1,00
Preço (R\$)		Condições
270.000,00		A combinar
		valor de Vagas de garagem (R\$)

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	
Índice F/L	PGV	1,00
Padrão	Médio, sem elevador (-)	628,00
Idade	35 anos	1,512
Estado de Conservação	Entre regular e necessitando reparos simples "d"	
Foc		0,598

Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de garagem
270.000,00	1,000	0,928	1,00	1,000

Valor de partida	Vup	4.090.9091
Transposição	Ftr	0,0000
Padrão	Fp	0,0000
Conservação:	Fd	24,1514
Vaga de garagem:	Fv	0,0000

Valor Médio R\$ 3.796,75 /m²

243
61

COMPARATIVO 04 (Vendido)	
Tipo Imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço:	Rua Lira Cearense, nº 100, 1º andar, Ed. Caranêla - Condomínio Morumbi Sul Módulo 1
Setor:	
Quadra:	166
Fonte:	Sr. Washington - Zelador - tel. 9-8603-9413
Data:	Maio de 2018

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL
 Apartamento de padrão médio, sem elevador (-), composto por 3 dormitórios, 1 banheiro social, sala para 2 ambientes, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada e 1 vaga de garagem.

Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
86,00		1,00	Entre regular e necessitando reparos simples "d"		
			Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
			290.000,00	A combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO				
Modalidade Índice FIL	Oferta PGV			
Padrão	Médio, sem elevador (-)		1,00	528,00
Idade	35 anos		1,512	
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc				0,598
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de garagem
290.000,00	1,000	0,928	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	4.393,9334
Fator transposição	Fir	0,0000
Fator padrão	Fp	0,0000
Fator conservação	Fd	0,0000
Fator Vaga de garagem	Fv	0,0000

Valor Unitário médio	R\$	4.077,99 /m²
----------------------	-----	--------------

744
a

COMPARATIVO DE NOMEAÇÃO

Nome do imóvel: ...
 Matrícula nº: ...
 Data de matrícula: ...
 Valor de avaliação: R\$ 3.400,00

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Área total (m²): ...
 Área útil (m²): ...
 Tipo de construção: ...

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de conservação	Regular
Preço (R\$)	300.000,00
Condição	Regular
Valor de venda de garagem (R\$)	1.000

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Classe	Classe	0,99
PGV	PGV	678,00
Medio, sem elevador (-)	Medio, sem elevador (-)	1,512
35 anos	35 anos	
Regular "c"	Regular "c"	
Fic	Fic	0,622

Valor Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Valor de garagem
300.000,00	1,000	0,892	1,00	1,000

Valor de partida	Vup	4.040,8081
Transposição	Ftr	0,0000
Estado	Fp	0,9000
Conservação	Fd	0,6220
Valor de garagem	Fv	0,0000

Valor Médio R\$ 3.650,25 /m²

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil - CREA 080.104.488-1

245
GA

COMPARATIVOS Nº. 06



Rua Lira Cearense, nº. 348 - Condomínio Morumbi Sul Módulo 2

240
6

COMPARATIVO DE VENDAS

Apartamento Residencial
Rua Lira Cealvise, nº 348, 2º andar - Condomínio Marumby 2
166
323
Sra. Rose Maria - Bemberg Imóveis - tel. 9-6388-3728 - ref. BB106645
Maio de 2018

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Imóvel de padrão médio, sem elevador (-)
 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala para
 jantar, cozinha, área de serviço, banheiro de
 suíte e 1 vaga de garagem.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Regular "c"

Área útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
85,00		1,00	300.000,00	A combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Qualidade	Oferta	0,90
Padrão F/L	PGV	628,00
Padrão	Médio, sem elevador (-)	1,512
Idade	35 anos	
Conservação	Regular "c"	
Foc		0,622

Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de garagem
300.000,00	1,000	0,892	1,00	1,000

Valor de partida	Vup	4.050.9091
Transposição	Ftr	0,0000
Padrão	Fp	0,0000
Conservação:	Fd	0,0000
Vaga de garagem:	Fv	0,0000

Valor Médio	R\$	3.650,25 /m²
-------------	-----	--------------

247
61

Tabela Frequência das Unidades
Resultado final da pesquisa

Classe (m ²)	Área útil (m ²)	Número de Unidades (f _{abs})	Unidade Plus (f _{rel})	Valor Médio (R\$/m ²)
1	00,00	1618,78	354,62	2.222,22
2	00,00	1613,04	353,54	2.222,22
3	00,00	4.050,93	878,75	2.111,11
4	00,00	4.303,84	927,50	2.011,11
5	00,00	4.799,91	1.020,00	1.922,22
6	00,00	4.050,91	878,75	1.822,22

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	2.172,08
Desvio padrão	162,55
Coef. de variação	0,10%
Limite inferior	1.909,53
Limite superior	4.034,63

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	2.172,08
Desvio padrão	162,55
Coef. de variação	0,10%

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO

$V_u = R\$ 2.172,08 /m^2$

JOSE ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Aviações e Perícias
Engenharia Civil - CREA 960 104 468 1

248
CA

ANEXO Nº 02

**TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/
PRECISÃO**

Rua Iguaçu, nº. 262, conj. 98, São Paulo, S.P. - CEP 01451-012
E-MAIL: jpricol@uol.com.br - FONE: (11) 3731-3880

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Quadro 4 - Grau de fundamentação de acordo com o nível de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		I	II	III
1	Caracterização do nível investido	Completar quando a todos os variáveis analisadas (3)		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		5 (2)	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foco e características observadas pelo autor do laudo (3)		
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores		0,50 a 2,00 (2)	
TOTAL PONTOS		(6)	(4)	(0)

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

Quadro 5 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	II
Pontos Mínimos	B
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais 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.

050
111

JOSE ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro CIVIL - CREA 060.104.488/1

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

Descrição	Grau	
	III	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	1 30%	

$$X_{min} = 3.722,08 - \frac{1,476 \times 192,96}{(6)^{1/2}}$$

$$X_{min} = 3.605,81$$

$$X_{max} = 3.722,08 + \frac{1,476 \times 192,96}{(6)^{1/2}}$$

$$X_{max} = 3.838,35$$

$$\text{Amplitude} = \frac{3.838,35 - 3.605,81}{3.722,08} = 6,25\% (< 30\%)$$