

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. 1017862-97.2019.8.26.0002

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 Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, requerida por **Condomínio Edifício Sorocotuba III** contra **Peeqflex Embalagens Ltda.**, 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. 101 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:	Apartamento residencial com 3 vagas de garagem.													
LOCAL:	Rua Sorocotuba, nº. 51, apartamento duplex, nº.82, 8º andar, Edifício Praia do Moinho (Bloco A), integrante do Condomínio Sorocotuba III, Guarujá, 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 Útil</td> <td style="text-align: right;">258,45 m²</td> </tr> <tr> <td>Área de Garagem (2 vagas duplas)</td> <td style="text-align: right;">119,16 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Comum</td> <td style="text-align: right;">167,024 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Total</td> <td style="text-align: right;">544,634 m²</td> </tr> <tr> <td>Fração ideal de terreno</td> <td style="text-align: right;">1,4030%%</td> </tr> </tbody> </table>			QUADRO DE ÁREAS		Área Útil	258,45 m ²	Área de Garagem (2 vagas duplas)	119,16 m ²	Área Comum	167,024 m ²	Área Total	544,634 m²	Fração ideal de terreno	1,4030%%
QUADRO DE ÁREAS														
Área Útil	258,45 m ²													
Área de Garagem (2 vagas duplas)	119,16 m ²													
Área Comum	167,024 m ²													
Área Total	544,634 m²													
Fração ideal de terreno	1,4030%%													
Nota: Áreas extraídas da matrícula nº. 90.235, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá														
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 2.097.000,00 <i>(Dois milhões e noventa e sete mil reais)</i>														
DATA DA AVALIAÇÃO: Fevereiro de 2021														

III. OBJETIVO

Conforme R. Despacho de fls. 101, o objetivo do presente Laudo de Avaliação 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, será utilizado 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 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 duplex nº 82.

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 duplex nº. 82 – Grau III – Amplitude de 11,52 %.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

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

V.2 LOCALIZAÇÃO

O apartamento em questão está situado na Rua Sorocotuba, nº. 51, apartamento duplex nº. 82, situado no 8º andar do Edifício Praia do Moinho – Bloco “A”, integrante do Condomínio Sorocotuba III, no loteamento Mirante de Pernambuco, no município de Guarujá, SP.

O imóvel é cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº. 3-0479-151-047.

O acesso ao Condomínio é feito através da Estrada de Pernambuco.

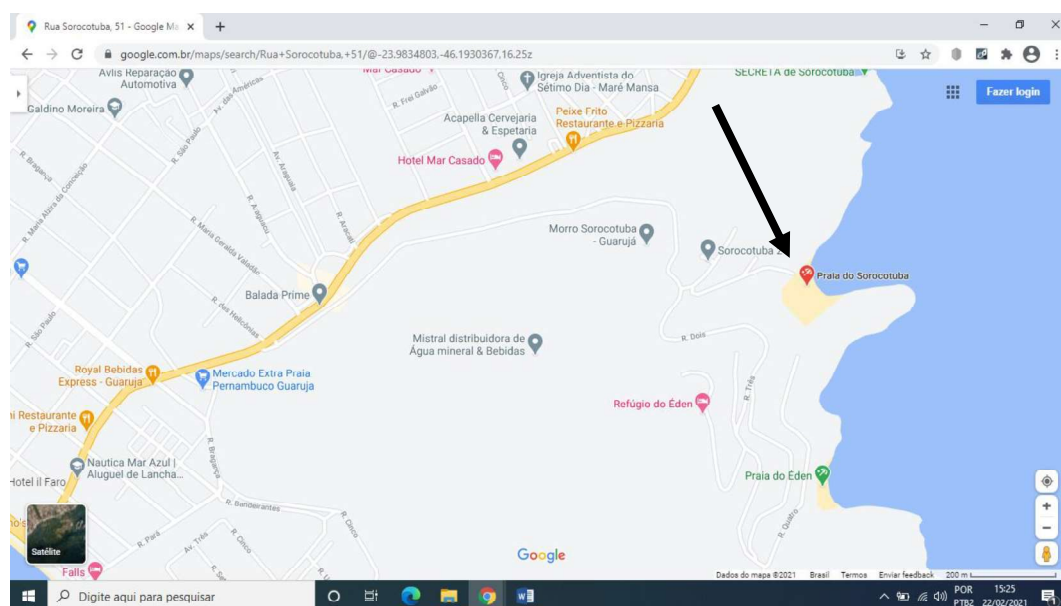
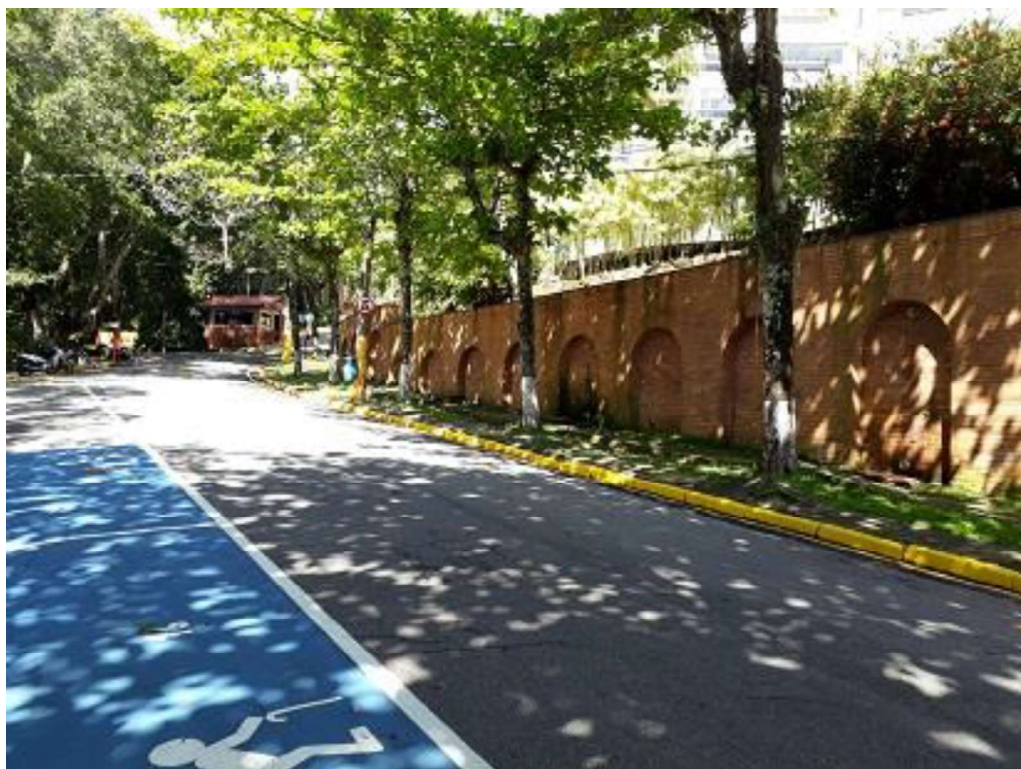


Imagem extraída do site Google Maps

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



Aspectos da Rua Sorocotuba, no trecho fronteiro ao Condomínio Edifício Sorocotuba III.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.

V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

V.4.1 GERAIS

V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Sorocotuba, no trecho fronteiro ao Condomínio Sorocotuba, apresenta-se em declive suave, pavimentada em asfalto e possui 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 prédios de apartamentos residenciais, com predominância dos padrões “Superior” e “Fino”, praia, que apresenta características estritamente 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 de Pernambuco (SP061), com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

V.4.2 PARTICULARES

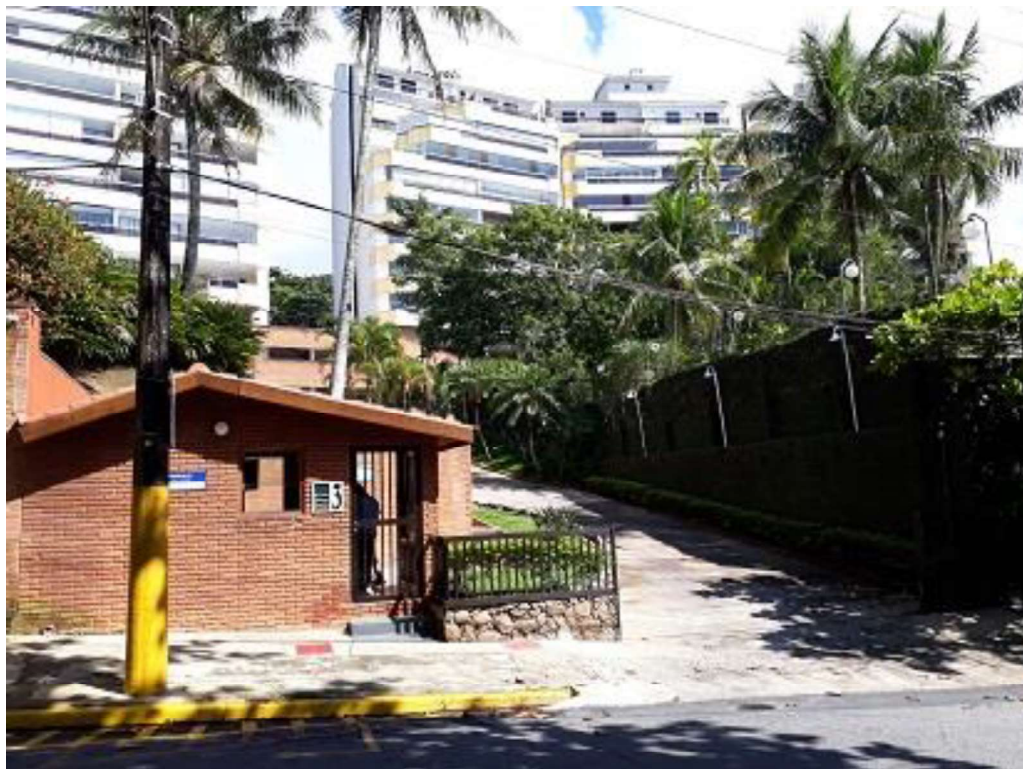
V.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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 Condomínio Sorocotuba III, apresenta-se em aclave, com formato irregular e situado ao nível da via para a qual entesta, encerrando área de 9.557,71 m².



Aspectos parciais do acesso ao Condomínio Sorocotuba III.

V.4.2.3 BENFETORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado o Condomínio Sorocotuba III, o qual é composto por 6 (seis) prédios de apartamentos residenciais, distribuídos da seguinte forma:

Bloco A : Edifícios: Praia de Joatinga; Praia do Leme; Praia do Moinho.

Bloco B : Edifícios: Praia da Gipóia, Edifício Praia do Horizonte, Edifício Praia de Itapoã.

O imóvel objeto de avaliação está situado no Edifício Praia do Moinho – Bloco “A”, o qual é composto por:

- 4 subsolos: garagens
- Térreo: Acesso aos pavimentos e área de lazer
- 1º ao 7º andar: 2 apartamentos por andar.
- 8º. andar: 2 coberturas duplex.

Todos os pavimentos são servidos por 2 elevadores da marca Atlas (1 social e 1 de serviço), com capacidade para 6 pessoas.

A área de lazer do Condomínio apresenta: piscina externa, piscina coberta aquecida, salões de festas, quadra de futsal, quadra de squash, academia, salão de jogos, playgrounds, sauna úmida, 3 churrasqueiras e área de mata preservada.

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 pintura acrílica sobre massa testurizada.



Fachada dos edifícios que compõem o Bloco “A”, com destaque para a fachada do Edifício Praia do Moinho.

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

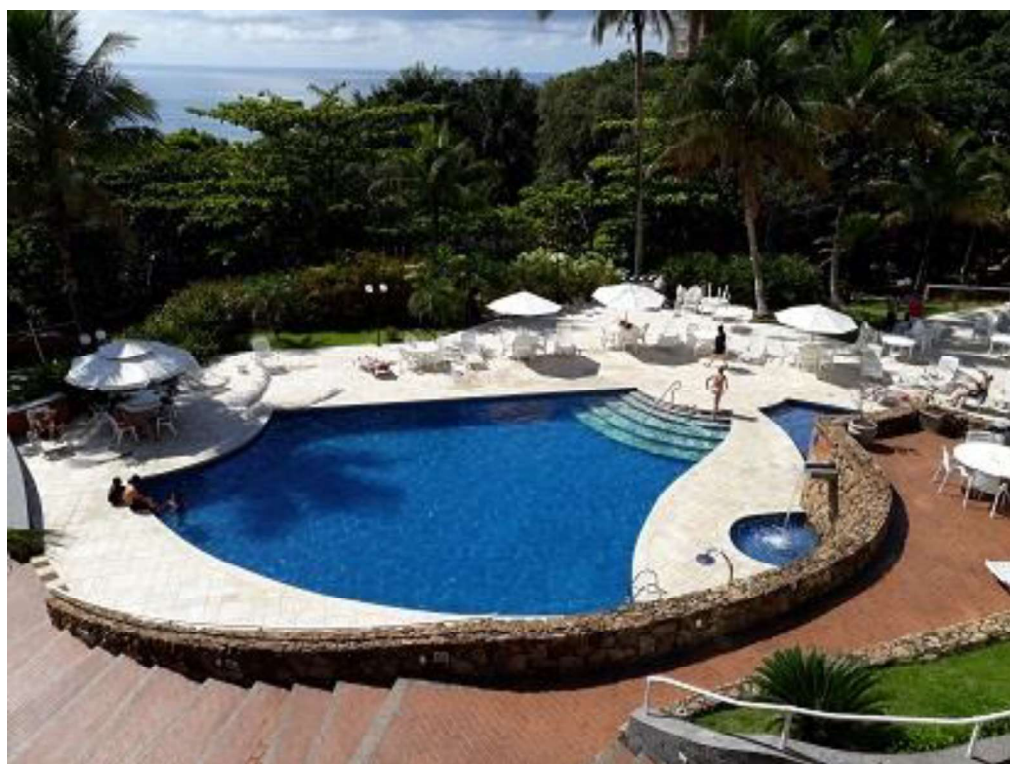


Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

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



Aspectos parciais do hall no pavimento térreo.



Aspectos da piscina externa.



Vista da piscina coberta aquecida.



Quadra de squash.

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



Sauna úmida.



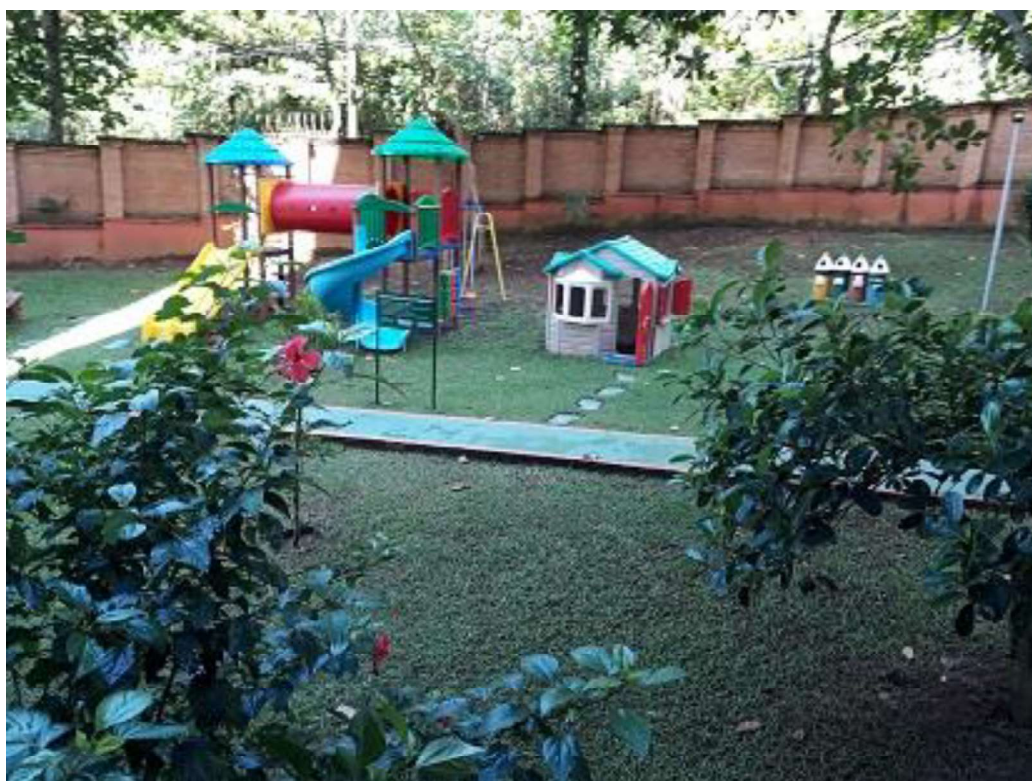
Aspectos internos da academia.



Salão de festas.



Detalhes de acabamento e conservação do salão de festas.



Aspectos do playground.

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



Vista da quadra de futsal.

V.4.2.3.1 DO APARTAMENTO DUPLEX Nº. 82 – Bloco “A”

Ao chegar no Condomínio o signatário foi atendido pelo Sr. Antônio Menino, que se apresentou como zelador, informando que já tinha ciência da vistoria e que as chaves tinham sido disponibilizadas a ele.

Durante a vistoria no interior do imóvel o signatário foi acompanhado pelo Sr. Cláudio Francisco, funcionário do Condomínio.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o apartamento em questão é composto da seguinte forma:

Pavimento Térreo (8º. Andar): hall de entrada, lavabo, sala de jantar, sala de visitas integrada a varanda com churrasqueira/piscina, copa/cozinha, área de serviço, dormitório de empregada e banheiro de empregada.

Pavimento Superior (Cobertura): 4 (quatro) suítes com varandas.

Trata-se de um apartamento do tipo “Apartamento de padrão fino (-)”, com 258,45 m² de área útil, que denota idade de 25 (vinte e cinco) anos e encontra-se em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples “d”.

QUADRO DE ÁREAS	
Área Útil	258,45 m ²
Área comum de Garagem (2 vagas duplas)	119,16 m ²
Área Comum	167,024 m ²
Área Total	544,634 m²
Fração ideal de terreno	1,4030%%

NOTA: Áreas extraídas da matrícula nº. 90.235, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

As características internas do apartamento são apresentadas a seguir:

Apartamento nº. 82			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Hall de entrada	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso
Lavabo	Azulejos brancos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso
Sala de Jantar e sala de Visitas	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso
Varanda com churrasqueira e piscina		Cerâmico	
Copa/ Cozinha	Azulejos brancos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso

Apartamento nº. 82			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Área de Serviço	Azulejos brancos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso
Dormitório De empregada	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso
Banheiro de empregada	Azulejos brancos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso
Dormitório (Suíte 1)	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso
Banheiro (suíte 1)	Azulejos brancos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso
Dormitório (Suíte 2)	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso
Banheiro (suíte 2)	Azulejos brancos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso
Dormitório (Suíte 3)	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso
Banheiro (suíte 3)	Azulejos brancos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso
Dormitório (Suíte 4)	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso
Banheiro (suíte 4)	Azulejos brancos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro rebaixado de gesso

Em vistoria pode-se contatar:

- Armários de cozinha;
- Box de vidro temperado nos banheiros.

A seguir são apresentadas fotografias do interior do apartamento nº. 82.

Pavimento Térreo (8º. andar)



Detalhes de acabamento e conservação do interior da sala de visitas, com destaque para a varanda.



Outros aspectos da sala vistos em direção à cozinha.



Vista parcial da sala de visitas, com destaque para a escada de acesso ao pavimento superior e para o lavabo.



Detalhes de acabamento e conservação do interior do lavabo.



Aspectos parciais da varanda com churrasqueira.



Outros aspectos da varanda, com destaque para a piscina.



Detalhes de acabamento e conservação do interior da cozinha.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.



Vista parcial da área de serviço.



Aspectos parciais do dormitório de empregada.



Aspectos parciais do interior do banheiro de empregada.

Pavimento Superior (Cobertura)



Detalhes de acabamento e conservação do interior do dormitório da suíte 1.



Detalhes de acabamento e conservação do interior do banheiro da suíte 1.



Aspectos parciais do interior do dormitório da suíte 2.



Detalhes de acabamento e conservação do banheiro da suíte 2.



Outros aspectos do interior do dormitório da suíte 2.



Aspectos do dormitório e do banheiro da suíte 3.



Detalhes de acabamento e conservação do interior do dormitório da suíte 3.



Detalhes de acabamento e conservação do interior do banheiro da suíte 3.



Vista parcial do interior do dormitório da suíte 4.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.



Detalhes de acabamento e conservação do interior do banheiro da suíte 4.

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



Vista do apartamento nº. 82.

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



Vagas de garagem do apartamento nº. 82.

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (Fevereiro/2021)

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;

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 Depreciação: 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 “depreciação”, 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 82, COM 2 VAGAS DUPLAS DE GARAGEM.

Conforme cálculos apresentados em Anexo nº 01, para a data base de fevereiro de 2021, teremos o seguinte valor do imóvel:

$$V_{\text{Apt}^\circ. 82} = (A_{\text{Priv.}} \times V_{\text{Unit. Médio}}) + (A_{\text{Útil Vagas de gar.}} \times V_{\text{Unit. Médio}} \times 0,50)$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 82} = (258,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.458,72/\text{m}^2) + (40,0 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.458,72/\text{m}^2 \times 0,50)$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 82} = \text{R\$ } 2.076.880,58$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{\text{Apt}^\circ. 82} = *R\$ 2.097.000,00}$$

(Dois milhões e noventa e sete mil reais)

*Arredondamento de até 1%, conforme item 11.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

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

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 48 (Quarenta e oito) 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, 26 de fevereiro de 2021.


JOSE 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**

Comparativos nº. 01/02/03/04/05/06/07



Rua Sorocotuba, nº. 51, Condomínio Sorocotuba III.

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Apartamento Cobertura Duplex				
ENDEREÇO	Rua Sorocotuba, nº. 51, Apartamento nº. 82 - Ed. Praia do Moinho				
SETOR	13	QUADRA	19		
Índice F/L	Padrão	Idade	Estado de Conservação	Foc	Índice de Padrão
100,00	Fino (-)	25 anos	"d"	0,660	2,652
ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Área Privativa	Área Comum	Área comum das vagas	Área Total	Vagas de Garagem (dupla)	
258,450	167,024	119,160	544,63	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	0,810	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	

Data Base	fev/21	1,0000	1,0000
------------------	--------	---------------	---------------

--	--	--	--	--

COMPARATIVO 01 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial - Cobertura Duplex				
Endereço:	Rua Sorocotuba, nº. 51, Apartamento Duplex Cobertura nº. 81 (8º. Andar) - Ed. Praia de Itapoã - Sorocotuba III				
Setor					
Quadra					
Fonte:	Srª. Rita (Proprietária) - Tel.: (11) 9-9986-8874				
Data :	Fevereiro de 2021				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão superior c/ elev. (+), composto por: 4 dormitórios suítes, sala para para 3 ambientes, varanda Gourmet, lavabo, copa, cozinha, área de serviço, suíte de empregada e 4 vagas de garagem.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d".		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas duplas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor das Vagas de garagem (R\$)
280,85	572,807	2,00	2.600.000,00	À combinar	166.636,99

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Fino (-)	2,652		
Idade	25 anos			
Est. Conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"			
Foc		0,660		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
2.173.363,01	1,000	1,000	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	7.738,5188
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\$	7.738,52 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial - Cobertura Duplex				
Endereço:	Rua Sorocotuba, nº. 51, Apartamento Duplex Cobertura - Sorocotuba III				
Setor					
Quadra					
Fonte:	Verde Mar Imóveis (Sr. André) - tel.: (13) 3357-8000 - Código SO0023				
Data :	Fevereiro de 2021				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão superior c/ elev. (+), composto por: 4 dormitórios suítes, sala para para 3 ambientes, varanda Gourmet, lavabo, copa, cozinha, área de serviço, suíte de empregada e 4 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas duplas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
258,45	544,000	2,00	2.500.000,00	À combinar	174.114,92

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Fino (-)	2,652		
Idade	25 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,687		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
2.075.885,08	1,000	0,961	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	8.032,0568
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	-315,6704
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	7.716,39 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial - Cobertura Duplex				
Endereço:	Rua Sorocotuba, nº. 51, Apartamento Duplex Cobertura - Sorocotuba III				
Setor					
Quadra					
Fonte:	Verde Mar Imóveis (Sr. André) - tel.: (13) 3357-8000 - Código SO0027				
Data :	Fevereiro de 2021				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão superior c/ elev. (+), composto por: 4 dormitórios suítes, sala para para 3 ambientes, varanda Gourmet, lavabo, copa, cozinha, área de serviço, suíte de empregada e 4 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas duplas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
255,00	542,000	2,00	2.500.000,00	À combinar	176.470,59

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Fino (-)	2,652		
Idade	25 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,687		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
2.073.529,41	1,000	0,961	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	8.131,4879
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	-319,5781
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	7.811,91 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial - Cobertura Duplex				
Endereço:	Rua Sorocotuba, nº. 51, Apartamento Duplex Cobertura - Sorocotuba III				
Setor					
Quadra					
Fonte:	Verde Mar Imóveis (Sr. André) - tel.: (13) 3357-8000 - Código SO0032				
Data :	Fevereiro de 2021				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão superior c/ elev. (+), composto por: 4 dormitórios suítes, sala para para 3 ambientes, varanda Gourmet, lavabo, copa, cozinha, área de serviço, suíte de empregada e 4 vagas de garagem.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas duplas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
258,45	544,00	2,00	2.000.000,00	À combinar	139.291,93

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Fino (-)	2,652		
Idade	25 anos			
Est. Conservação	Entre regular e necessitando de repros simples "d"			
Foc		0,660		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
1.660.708,07	1,000	1,000	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	6.425,6455
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	0,0000
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	6.425,65 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial - Cobertura Duplex				
Endereço:	Rua Sorocotuba, nº. 51, Apartamento Duplex Cobertura - Sorocotuba III				
Setor					
Quadra					
Fonte:	Verde Mar Imóveis (Sr. André) - tel.: (13) 3357-8000 - Código SO0005				
Data :	Fevereiro de 2021				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão superior c/ elev. (+), composto por: 4 dormitórios suítes, sala para para 3 ambientes, varanda Gourmet, lavabo, copa, cozinha, área de serviço, suíte de empregada e 4 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas duplas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
337,00	600,00	2,00	2.800.000,00	À combinar	149.554,90

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Fino (-)	2,652		
Idade	25 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,687		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
2.370.445,10	1,000	0,961	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	7.033,9617
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	-276,4439
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	6.757,52 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 06 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Sorocotuba, nº. 51, Cobertura Duplex				
Setor					
Quadra					
Fonte:	Factual Negócios Imobiliários Enseada - Tel.: (13) 2191-1800 - Ref.: 0331				
Data :	Fevereiro de 2021				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão superior c/ elev. (+), composto por: 4 dormitórios suítes, sala para e 3 ambientes, varanda gourmet com piscina,, lavabo, copa, cozinha, área de serviço, suite de empregada e 4 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas duplas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
270,00	,	2,00	2.800.000,00	À combinar	186.666,67

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Fino (-)	2,652		
Idade	25 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,687		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
2.333.333,33	1,000	0,961	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	8.641,9753
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	-339,6410
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	8.302,33 /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	280,85	7.738,52	7.738,52	7.738,52
2	258,45	8.032,06	7.716,39	7.716,39
3	255,00	8.131,49	7.811,91	7.811,91
4	258,45	6.425,65	6.425,65	6.425,65
5	337,00	7.033,96	6.757,52	6.757,52
6	270,00	8.641,98	8.302,33	8.302,33

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	7.458,72
Desvio padrão	712,75
Coef. de variação	9,56%
Limite inferior	5.221,10
Limite superior	9.696,34

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	7.458,72
Desvio padrão	712,75
Coef. de variação	9,56%

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO

Vu = R\$ 7.458,72 /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

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%

$$X_{\min} = 7.458,72 - \frac{1,476 \times 712,75}{(6)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 7.029,24$$

$$X_{\max} = 7.458,72 + \frac{1,476 \times 712,75}{(6)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 7.888,21$$

$$\text{Amplitude} = \frac{7.888,21 - 7.029,24}{7.458,72} = 11,52 \% (< 30 \%)$$