

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 II - SANTO AMARO**

PROCESSO nº. 1059758-57.2018.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos da **Ação Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**, requerida por **Edifício Piazza Montecatini** contra **Cenpro - Cia de Montagem de Estruturas e Infraestruturas Industriais 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

LAUDO PERICIAL

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 – Às fls. 228/229 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação dos direitos sobre o imóvel objeto da matrícula nº. 305.835 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

I.2 – Não houve indicação de assistentes técnicos.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento residencial do tipo duplex	
LOCAL:	Rua Nazira Carone, nº. 9, apartamento nº. 82, 8º e 9º. andares, Condomínio Piazza Montecattini, Jardim Ampliação, São Paulo, SP.	
QUADRO DE ÁREAS		
Área privativa (incluindo área de 2,58 m ² referente ao depósito 44 no 1º. Subsolo)		72,68 m ²
Área comum de garagem		9,90 m ²
Área Comum		95,68 m ²
Área total construída		178,26 m²
Fração ideal de terreno		1,55041 %
<p>Nota: Áreas extraídas da matrícula nº. 305.835, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 215/220)</p>		
<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais)</p>		
DATA DA AVALIAÇÃO: Julho de 2023		

III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do Valor Atual de Mercado do imóvel objeto da matrícula nº. 305.835 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, 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.

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto por tratamento de fatores.

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
- 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 da do apartamento 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 nº. 201 – Grau III – Amplitude de 11,44 %.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

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

V.2 LOCALIZAÇÃO

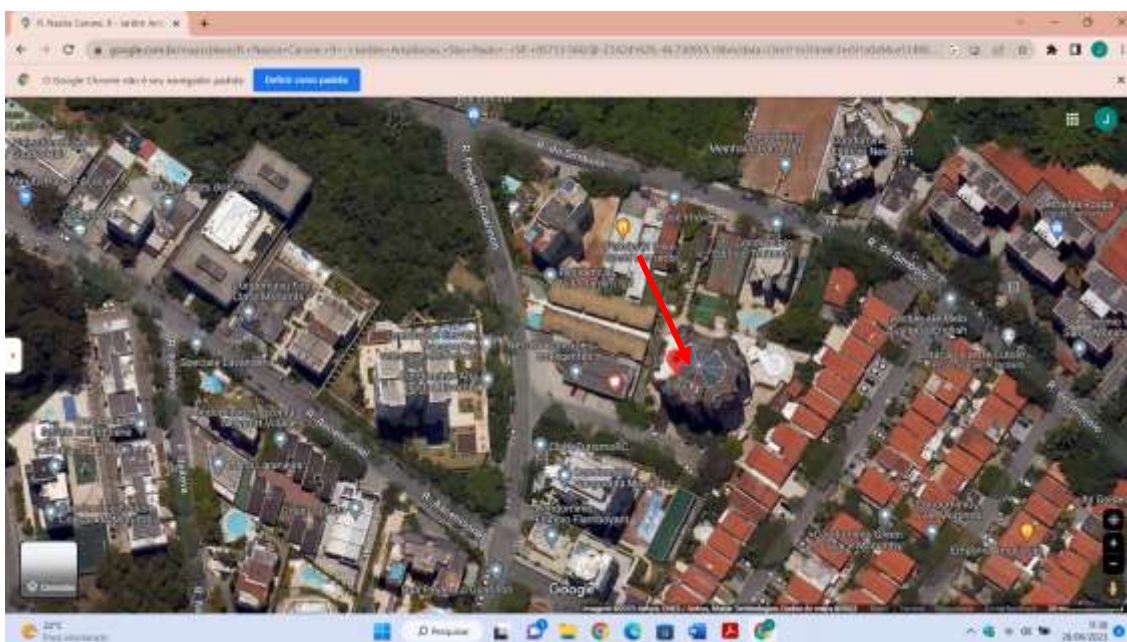
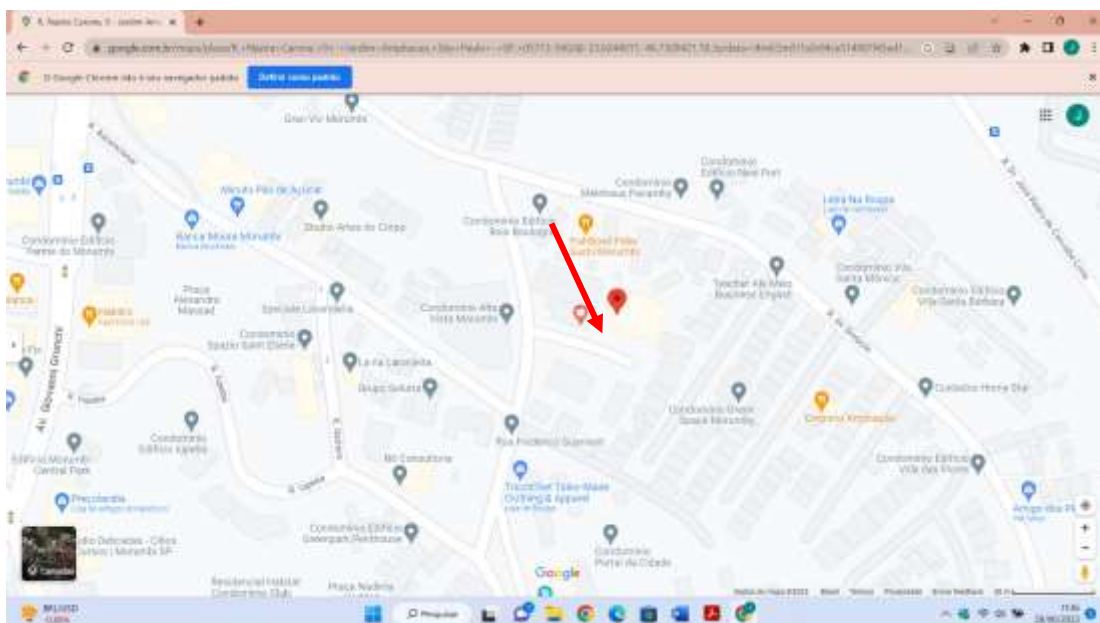
O apartamento em questão está situado na Rua Nazira Carone, nº. 9, apresentando também, frente para a Rua do Símbolo, no bairro denominado Jardim Ampliação, no município de São Paulo, SP.

Trata-se do apartamento duplex nº. 82, situado nos 8º e 9º. Andares do Condomínio Piazza Montecattini.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Rua Nazira Carone, Rua do Símbolo e Rua Frederico Guarinon.

Trata-se da quadra 195 do setor 170 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

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



(Imagens extraídas do site Google Maps)

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



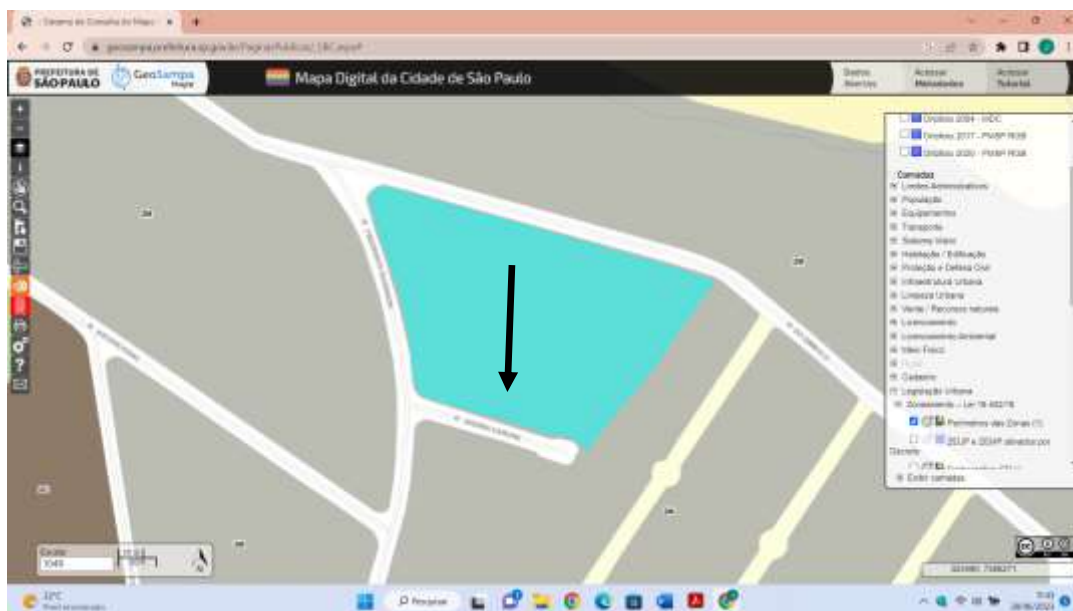
Aspectos parciais da Rua Nazira Carone, no trecho fronteiro ao Edifício Piazza Montecatini.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos o site oficial GeoSampa, e 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 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 Nazira Carone, no trecho fronteiro ao Condomínio Edifício Piazza Montecatini, apresenta-se em declive, pavimentada em elementos de concreto intertravados e possui 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 8,00 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, superior e fino, mercados, parque, 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, 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 Avenida Giovanni Gronchi 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 Edifício Piazza Montecattini, apresenta-se em declive para os fundos, com formato regular e situado ao nível das vias para as quais entesta, encerrando área de, aproximadamente, 2.396,00 m².

V.4.2.3 Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado o Condomínio Edifício Piazza Montecatini, o qual é composto por um prédio de apartamentos residenciais.

O edifício é composto por: 4 subsolos, os quais são destinados às vagas de garagem e lazer, pavimento térreo, 15 pavimentos tipo, compostos por 6 (seis) apartamentos por andar, dos quais 2 (dois) apartamentos são do tipo duplex.

Os pavimentos são servidos por 4 elevadores da marca Sur, com capacidade para 16 pessoas, sendo 2 sociais e 2 de serviço.

A área de lazer do Condomínio apresenta: piscinas adulto e infantil, quadra poliesportiva, academia, churrasqueira, salão de festas, salão de jogos, sauna, quadra de squash.

As fotos apresentadas a seguir denotam as características gerais do condomínio.

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



Fachada do Edifício Piazza Montecattini, vista da Rua Nazira Carone.

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



Idem à foto anterior, vista de outro ângulo.

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



Área interna de acesso ao hall social no pavimento térreo.



Vista parcial do interior do hall social no pavimento térreo.



Outros aspectos do hall social no pavimento térreo.

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



Detalhes de acabamento e conservação do interior da academia.



Área externa de acesso à piscina.



Detalhes de acabamento e conservação do interior da sauna, com destaque para a hidromassagem.



Área externa com destaque para o acesso à piscina e churrasqueira.



Aspectos das piscinas.



Detalhes de acabamento e conservação da churrasqueira.

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



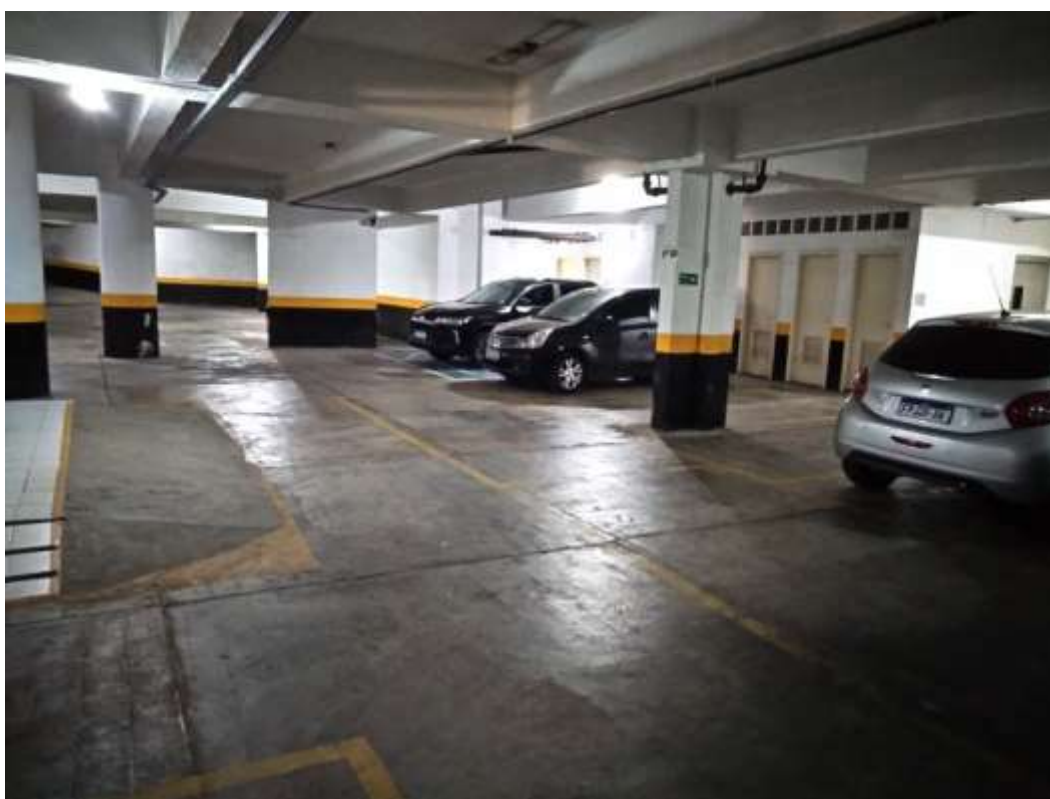
Aspectos da quadra poliesportiva.

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



Vista parcial da quadra de squash.

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



Detalhes de acabamento e conservação do interior do 1º. subsolo de garagem.

V.4.2.3.1 Do apartamento nº. 82

Considerações iniciais

Durante a vistoria o signatário foi acompanhado pela Sr.^a Camila Amorim, gerente do condomínio.

Conforme informado pela Sr.^a Camila, as chaves do apartamento nº. 82 estavam na administração. Entretanto a Sr.^a Eliana Soares da Cunha, síndica do condomínio, não possuía autorização para abrir o imóvel.

Tendo em vista que o agendamento da vistoria foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 21/06/2023 e nenhum representante da Executada compareceu ao local, o signatário vistoriou o apartamento nº. 75, o qual foi disponibilizado para vistoria, e apresenta características e padrão construtivo semelhantes ao apartamento nº. 82.

Assim sendo, o trabalho foi baseado na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT- NBR 14653-2 / 2011, que assim descreve: **“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns e de outras unidades do mesmo edifício. ”**

Trata-se de um apartamento duplex, do tipo “Apartamento de padrão médio com elevador (+)”, com 72,68 m² de área privativa, a qual inclui área de 2,58 m² do depósito n^o. 44, que denota idade de 22 (vinte e dois) anos e encontra-se em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples “d”.

Com base em vistoria realizada foi possível constatar que o apartamento possui acesso tanto pelo 8^o. andar como pelo 9^o andar.

Internamente apresenta a seguinte distribuição:

Pavimento térreo (8^o andar): Sala para 3 (três) ambientes, varanda, cozinha.

Pavimento superior (9^o andar): 2 (dois) dormitórios, varanda e banheiro.

QUADRO DE ÁREAS	
Área privativa (incluindo área de 2,58 m ² referente ao depósito 44 no 1 ^o . Subsolo)	72,68 m ²
Área comum de garagem	9,90 m ²
Área Comum	95,68 m ²
Área total construída	178,26 m²
Fração ideal de terreno	1,55041 %

Áreas extraídas da matrícula n^o. 305.835, do 11^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 215/220).

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº. 82, CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (Julho/ 2023)

VI.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE ESTE MÉTODO

O signatário realizou pesquisa de apartamentos para venda e vendidos recentemente 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.

Fator Andar: apurado com base no posicionamento dos imóveis em relação a cada pavimento do edifício.

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”, “depreciação” e “andar” 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 Cálculo do valor de mercado do apartamento duplex nº. 82, com respectiva vaga de garagem

Conforme cálculos apresentados em Anexo nº 01, para a data base de julho de 2023, teremos o seguinte valor do imóvel:

$$V_{\text{Apt}^\circ. 82} = A_{\text{Útil}} \times V_{\text{Unit. Médio}}$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 82} = 72,68 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.877,81/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 82} = \text{R\$ } 499.879,23$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{\text{Apt}^\circ. 82} = \text{R\$ } 500.000,00}$$

(Quinhentos mil de reais)

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 29 (vinte e nove) 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, 03 de julho de 2023.


JOSE ROBERTO PRICOLI
ENGº. 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 e 06



Rua Nazira Carone, 9, Cond. Ed. Piazza Montecatini.

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Apartamento Duplex				
ENDEREÇO	Rua Nazira Carone, 9, aptº 82, Cond. Edifício Piazza Montecatini, São Paulo, SP.				
SETOR	170	QUADRA	195		
Índice F/L	Padrão	Idade	Estado de Conservação	Foc	Índice de Padrão
100,00	Médio (+)	22 anos	"d"	0,749	5,583
ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Área Útil	Área Comum	Vaga de Garagem	Área Total Construída (m²)		
72,680	95,680	9,900	178,260		

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

PESOS PARA PONDERAÇÃO DE ÁREAS				
Área Útil	Vaga de garagem	Andar		
1,00	1,00	1,10		

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	2,473	2,748	3,023
Simple sem elevador	3,180	3,533	3,827
Simple com elevador	3,562	3,958	4,354
Médio sem elevador	3,828	4,218	4,640
Médio com elevador	4,568	5,075	5,583
Superior sem elevador	5,377	5,974	6,572
Superior com elevador	6,144	6,827	7,089
Fino	7,090	7,410	7,983
Luxo	7,984	8,683	9,551

Data Base	jul/23	1,0000	1,0000

--	--	--	--

COMPARATIVO 01 (Vendido em abril/23)

Tipo imóvel:	Apartamento duplex				
Endereço:	Rua Nazira Carone, 9, aptº 35, Cond. Edifício Piazza Montecatini, São Paulo, SP.				
Setor	170				
Quadra	195				
Fonte:	Sr. Lourival (Corretor) - Tel.: 9-8502-2491				
Data :	Julho de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento duplex de padrão médio (+), composto por: Térreo: Sala para 3 ambientes, varanda e cozinha. Superior: 2 dormitórios, varanda e banheiro. Possui 1 vaga de garagem.			Regular "c"		
Área Privativa (m²)	Área de Vaga de garagem (m²)	Área Total Construída (m²)	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
72,68	9,900		500.000,00	Vendido à vista	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	1,00			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Médio (+)	5,583			
Idade	22 anos				
Est. Conservação	Regular "c"				
Foc		0,782			
Andar (3º. Andar)		1,000			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator andar
500.000,00	1,000	0,958	1,00	1,000	1,10

Unitário de partida	Vup :	6.879,4717
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	-290,3102
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000
Fator Andar:	Fa :	687,9472

Valor Unitário Médio	R\$	7.277,11 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento tipo				
Endereço:	Rua Nazira Carone, 9, aptº em andar intermediário, Cond. Edifício Piazza Montecatini, São Paulo, SP.				
Setor	170				
Quadra	195				
Fonte:	Loft Imóveis (www.loft.com.br) Cód.1L9UJV5 / Revenda Imóveis				
Data :	Julho de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento tipo de padrão médio (+), composto por: Sala, varanda e cozinha. Possui 1 vaga de garagem.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área Privativa (m²)	Área de Vaga de garagem (m²)	Área Total Construída (m²)	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
40,00	9,900		350.000,00	A combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Médio (+)	5,583			
Idade	22 anos				
Est. Conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"				
Foc		0,749			
Andar (intermediário)		1,100			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator andar
315.000,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	7.875,0000
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	0,0000
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000
Fator Andar:	Fa	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	7.875,00 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento duplex				
Endereço:	Rua Nazira Carone, 9, aptº 34, Cond. Edifício Piazza Montecatini, São Paulo, SP.				
Setor	170				
Site	195				
Fonte:	Loft Imóveis (www.loft.com.br) Cód. 1RW74F1				
Data :	Julho de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento duplex de padrão médio (+/-), composto por: Térreo: Sala para 3 ambientes, varanda e cozinha. Superior: 2 dormitórios, varanda e banheiro. Possui 1 vaga de garagem.			Regular "c"		
Área Privativa (m²)	Área de Vaga de garagem (m²)	Área Total Construída (m²)	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
72,68	9,900		565.000,00	A combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Médio (+)	5,583			
Idade	22 anos				
Est. Conservação	Regular "c"				
Foc		0,782			
Andar (3º andar)		1,000			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator andar
508.500,00	1,000	0,958	1,00	1,000	1,10

Unitário de partida	Vup	:	6.996,4227
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	-295,2455
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000
Fator Andar:	Fa	:	699,6423

Valor Unitário Médio	R\$	7.400,82 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento duplex				
Endereço:	Rua Nazira Carone, 9, aptº em andar intermediário, Cond. Edifício Piazza Montecatini, São Paulo, SP.				
Setor	170				
Quadra	195				
Fonte:	Vivareal (Cód. MA 11420)/ Mais Imóveis Morumbi - Tel.: 9-9966-1167/ 9-9660-9002				
Data :	Julho de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento duplex de padrão médio (+/-), composto por: Térreo: Sala para 3 ambientes, varanda e cozinha. Superior: 2 dormitórios, varanda e banheiro. Possui 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Privativa (m²)	Área de Vaga de garagem (m²)	Área Total Construída (m²)	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
72,68	9,900		430.000,00	A combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Médio (+)	5,583			
Idade	22 anos				
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"				
Foc		0,689			
Andar (baixo)		1,000			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator andar
387.000,00	1,000	1,087	1,00	1,000	1,10

Unitário de partida	Vup	:	5.324,7111
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	463,6904
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000
Fator Andar:	Fa	:	532,4711

Valor Unitário Médio	R\$	6.320,87 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento duplex				
Endereço:	Rua Nazira Carone, 9, aptº em andar intermediário, Cond. Edifício Piazza Montecatini, São Paulo, SP.				
Setor	170				
Quadra	195				
Fonte:	Attria (Cód. 0444)/ FRK Imóveis (Tel.: 9-4545-4554				
Data :	Julho de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento duplex de padrão médio (+/-), composto por: Térreo: Sala para 3 ambientes, varanda e cozinha. Superior: 2 dormitórios, varanda e banheiro. Possui 1 vaga de garagem.			Regular "c"		
Área Privativa (m²)	Área de Vaga de garagem (m²)	Área Total Construída (m²)	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
72,68	9,900		530.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Médio (+)	5,583			
Idade	22 anos				
Est. Conservação	Regular "c"				
Foc		0,782			
Andar intermediário		1,100			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator andar
477.000,00	1,000	0,958	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup :	6.563,0160
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	-276,9559
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000
Fator Andar:	Fa :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	6.286,06 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 06 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento duplex				
Endereço:	Rua Nazira Carone, 9, aptº em andar intermediário, Cond. Edifício Piazza Montecatini, São Paulo, SP.				
Setor	170				
Site	195				
Fonte:	Attria (Cód. 31746)/ Prime Flats (cód. Imóvel: 307820) - tel.: 9-6798-9009/ 9-9223-1172				
Data :	Julho de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento duplex de padrão médio (+/-), composto por: Térreo: Sala para 3 ambientes, varanda e cozinha. Superior: 2 dormitórios, varanda e banheiro. Possui 1 vaga de garagem.			Regular "c"		
Área Privativa (m²)	Área de Vaga de garagem (m²)	Área Total Construída (m²)	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
72,68	9,900		599.000,00	A combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Médio (+)	5,583			
Idade	22 anos				
Est. Conservação	Regular "c"				
Foc		0,782			
Andar (Intermediário)		1,100			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator andar
539.100,00	1,000	0,958	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup :	7.417,4463
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	-313,0124
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000
Fator Andar:	Fa :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	7.104,43 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 07 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento duplex				
Endereço:	Rua Nazira Carone, 9, aptº 75, Cond. Edifício Piazza Montecatini, São Paulo, SP.				
Setor	170				
Quadra	195				
Fonte:	Sr. Lourival (Corretor) - Tel.: 9-8502-2491				
Data :	Julho de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento duplex de padrão médio (+), composto por: Térreo: Sala para 3 ambientes, varanda e cozinha. Superior: 2 dormitórios, varanda e banheiro. Possui 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Privativa (m²)	Área de Vaga de garagem (m²)	Área Total Construída (m²)	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
72,68	9,900		400.000,00	A combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Médio (+)	5,075			
Idade	22 anos				
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"				
Foc		0,689			
Andar (7º andar)		1,100			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator andar
360.000,00	1,100	1,087	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup :	4.953,2196
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	495,8100
Fator Conservação:	Fd :	431,3399
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000
Fator Andar:	Fa :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	5.880,37 /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	72,68	6.879,47	7.277,11	7.277,11
2	40,00	7.875,00	7.875,00	7.875,00
3	72,68	6.996,42	7.400,82	7.400,82
4	72,68	5.324,71	6.320,87	6.320,87
5	72,68	6.563,02	6.286,06	6.286,06
6	72,68	7.417,45	7.104,43	7.104,43
7	72,68	4.953,22	5.880,37	5.880,37

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	6.877,81
Desvio padrão	722,72
Coef. de variação	10,51%
Limite inferior	4.814,47
Limite superior	8.941,15

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	6.877,81
Desvio padrão	722,72
Coef. de variação	10,51%

VALOR UNITARIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO

Vu = R\$ 6.877,81 /m²

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 = **11 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%

$$X_{\min} = 6.877,81 - \frac{1,4398 \times 722,72}{(7)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 6.484,51$$

$$X_{\max} = 6.877,81 + \frac{1,4398 \times 722,72}{(7)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 7.271,11$$

$$\text{Amplitude} = \frac{7.271,11 - 6.484,51}{6.877,81} = 11,44 \% (< 30 \%)$$