

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. 0033216-87.2016.8.26.0002

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 - Inadimplemento**, requerida por **Santos e Claro Empreendimentos e Participações Ltda.** contra **MP Sucos Ltda – MEMP e outro**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

L A U D O

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 – À fls. 118/119 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 2 vagas de garagem.													
LOCAL:	Rua Tenente Gelas, nº. 260, aptº. 51, 5º andar, Edifício Bianca, Tatuapé, São Paulo, SP.													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Privativa</td> <td>89,120 m²</td> </tr> <tr> <td>Área de Garagem</td> <td>40,670 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Comum</td> <td>32,984 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Total (m²)</td> <td>162,774 m²</td> </tr> <tr> <td>Fração ideal de terreno</td> <td>1,8766%</td> </tr> </tbody> </table>			QUADRO DE ÁREAS		Área Privativa	89,120 m ²	Área de Garagem	40,670 m ²	Área Comum	32,984 m ²	Área Total (m²)	162,774 m²	Fração ideal de terreno	1,8766%
QUADRO DE ÁREAS														
Área Privativa	89,120 m ²													
Área de Garagem	40,670 m ²													
Área Comum	32,984 m ²													
Área Total (m²)	162,774 m²													
Fração ideal de terreno	1,8766%													
<p>Nota: Áreas extraídas da matrícula nº. 170.874, do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.</p>														
<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 498.000,00 <i>(Quatrocentos e noventa e oito mil reais)</i></p>														
DATA DA AVALIAÇÃO: Novembro de 2018														

III. OBJETIVO

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

IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

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

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

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

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

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

Grau de fundamentação

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

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

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 51.

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 51 – Grau III –
Amplitude de 9,51 %.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

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

V.2 LOCALIZAÇÃO

O apartamento em questão está localiado na Rua Tenente Gelas, nº. 260, aptº. 51, situado no 5º andar do Edifício Bianca, no bairro denominado Tatuapé, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Rua Tenente Gelas, Largo São José do Maranhão, Rua Antônio de Barros, Avenida Celso Garcia e Estrada Velha da Penha.

Trata-se da quadra 061 do setor 062 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

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



Aspectos parciais da região com destaque para a Rua Tenente Gelas, no trecho fronteiro ao Edifício Bianca.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, àqueles aos quais temos acesso, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está enquadrado em **ZONA ZEUP, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto**, 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 Tenente Gelas, no trecho fronteiro ao Edifício Bianca, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento em único sentido com, aproximadamente, 9,00 m de largura de leito carroçável.

V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por prédios de apartamentos residenciais com predominância de padrão médio, sobrados residenciais e comerciais, comércio de âmbito local, 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 Avenida Celso Garcia 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 Bianca, apresenta-se plano, com formato irregular e situado ao nível da via para a qual entesta.

V.4.2.3 BENFETORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se construído o Edifício Bianca, o qual é composto por 1 (um) prédio de apartamentos residenciais.

O edifício apresenta uso estritamente residencial e é constituído por: 1 subsolo, térreo e 14 pavimentos superiores, compostos por 4 apartamentos por andar.

O edifício possui vagas de garagem no subsolo e no térreo.

Todos os pavimentos são servidos por 2 elevadores da marca Atlas Schindler, com capacidade para 8 pessoas.

A área de lazer do condomínio apresenta: piscina, academia, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca e sala de conveniência.

O edifício apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; lajes de concreto armado entre os pavimentos; caixilhos de alumínio e fachada revestida em pintura acrílica sobre massa.

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



Aspectos da fachada do Edifício Bianca.

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



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Vista parcial do hall social, situado no pavimento térreo.



Vista parcial da piscina.

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



Vista parcial da sala destinada à academia.



Vista parcial do interior do salão de festas.

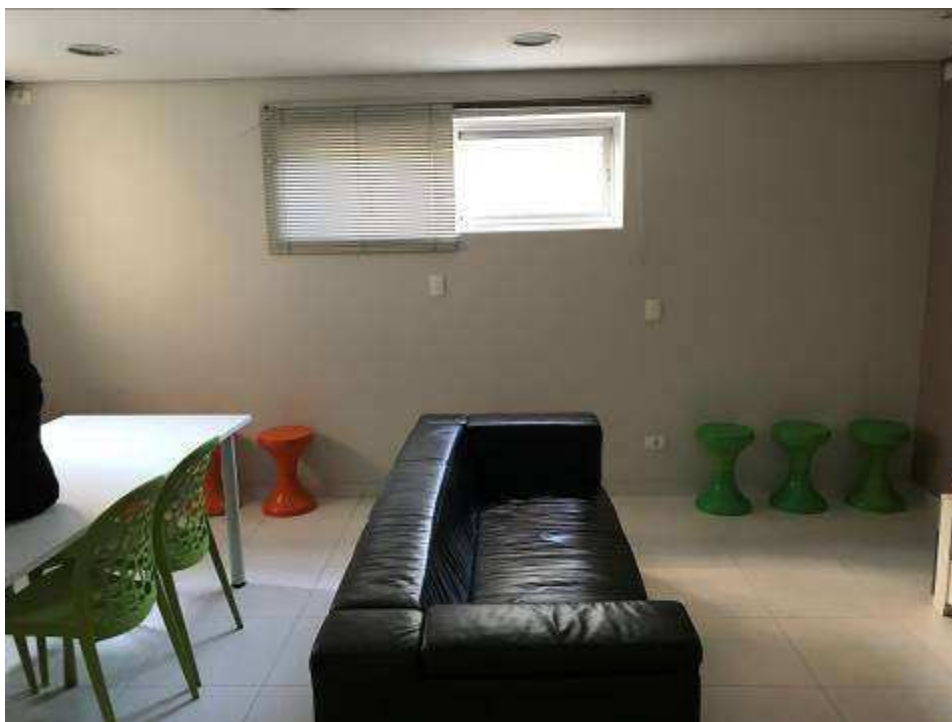


Vista parcial do salão de jogos.



Aspectos da brinquedoteca.

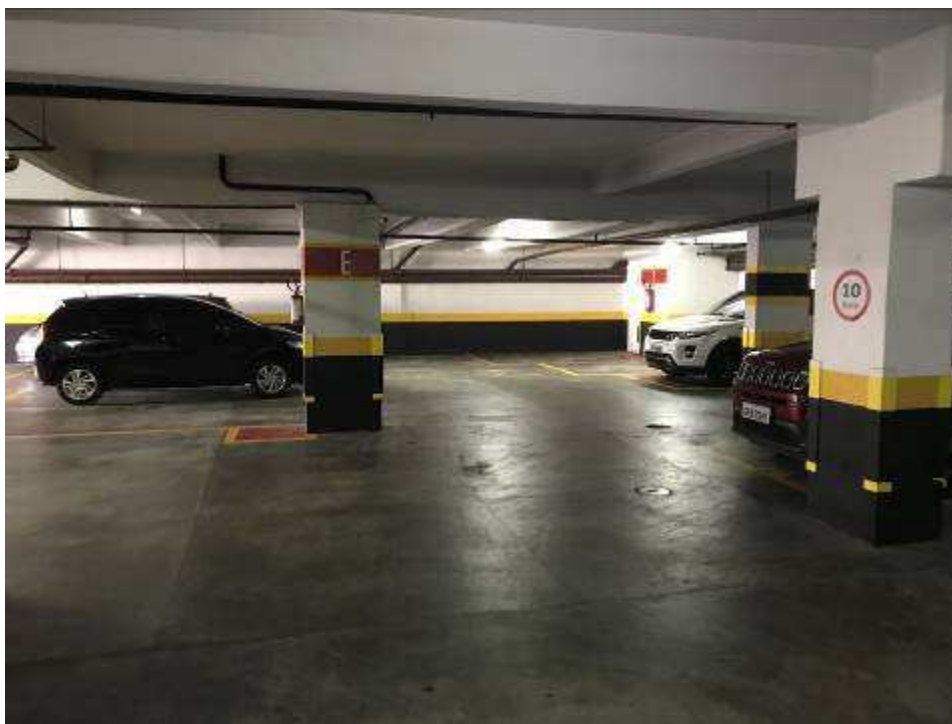
JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



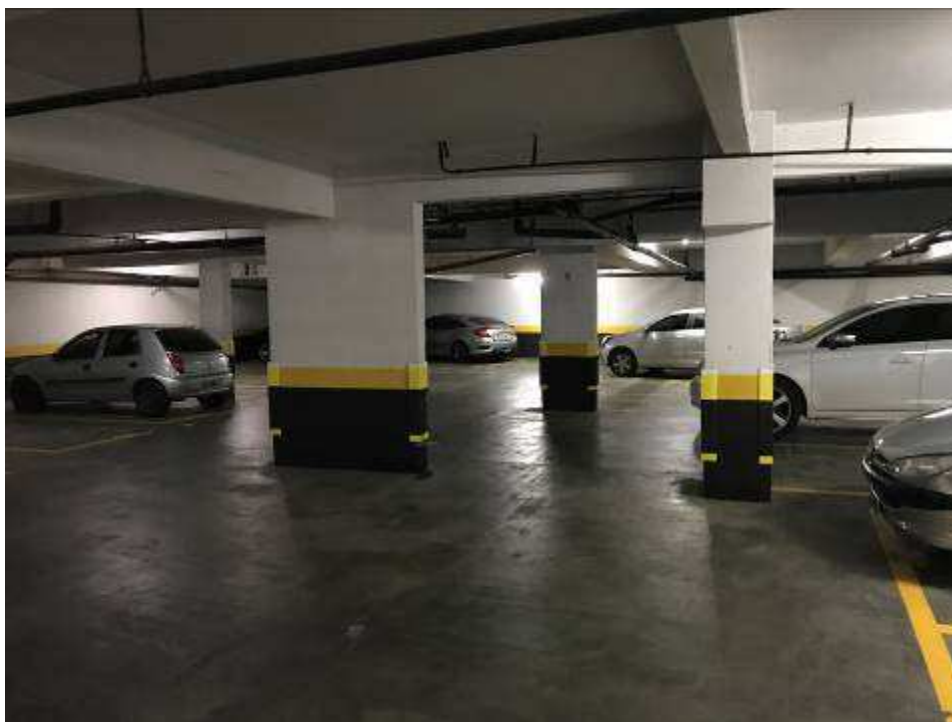
Vista parcial da sala de conveniência.



Vista parcial das vagas de garagem situadas no pavimento térreo.



Vista parcial da garagem, situada no subsolo.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

V.4.2.3.1 Do Apartamento nº. 51

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

O apartamento nº. 51 possui 2 (duas) vagas de garagem, sendo uma vaga rotativa no subsolo do edifício e outra vaga fixa no pavimento térreo.

Trata-se de um apartamento do tipo “Apartamento de padrão médio, com elevador (+)”, com 89,120 m² de área útil, que denota idade de 26 (vinte e seis) anos e encontra-se em estado de conservação regular “c”.

QUADRO DE ÁREAS	
Área Privativa	89,120 m ²
Área de Garagem	40,670 m ²
Área Comum	32,984 m ²
Área Total (m²)	162,774 m²
Fração ideal de terreno	1,8766%

NOTA: Áreas extraídas da matrícula nº. 170.874, do 9º. Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

As características internas do apartamento são apresentadas a seguir:

Apartamento 51			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Dormitório 1 (Suíte)	Pintura látex sobre massa corrida e grafiato	Granito	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro (Suíte)	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro de gesso
Varanda (Suíte)	Pintura acrílica sobre massa	Granito	Forro de madeira
Dormitório 2	Pintura látex sobre massa corrida e grafiato	Granito	Pintura látex sobre massa corrida
Dormitório 3	Pintura látex sobre massa corrida	Granito	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro Social	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro de gesso
Sala para 2 ambientes	Pintura látex sobre massa corrida e grafiato	Granito	Pintura látex sobre massa corrida
Varanda (Sala)	Pintura acrílica sobre massa	Granito	Deck de madeira
Cozinha	Azulejos até o teto e detalhe em pastilha	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Área de Serviço	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Dormitório de Empregada	Pintura látex sobre massa corrida	Vinílico	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro de Empregada	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro de gesso

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

Em vistoria pode-se constatar a existência de armários no dormitório 1 (dormitório da suíte), dormitório 2, dormitório 3, cozinha, área de serviço e dormitório de empregada.

A seguir são apresentadas fotografias do interior do apartamento nº 51.



Vista parcial do interior do dormitório 1 (dormitório da suíte).



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



Vista parcial da varanda da suíte.



Vista parcial do interior do dormitório 2.



Vista parcial do interior do dormitório 3.



Detalhes de acabamento e conservação do banheiro social.



Aspectos da sala para 2 ambientes.

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



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo, com destaque para a varanda, anexa à sala.



Detalhes de acabamento e estado de conservação da cozinha.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Vista parcial da área de serviço.



Vista parcial do dormitório de empregada, utilizado como despensa.



Vista parcial do banheiro de empregada.



Vista parcial da vaga de garagem pertencente ao aptº. 51, situada no pavimento térreo.

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (Novembro/2018)

VI.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE ESTE MÉTODO

Foi realizada pesquisa de apartamentos para venda na região, com características similares ou possíveis de serem confrontadas, mediante tratamento, ao avaliando.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Tais fatores são os mais usuais e recomendados para esses casos, sendo os seguintes os critérios adotados em cada um:

Fator Oferta: utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

Padrão: calculado em relação a diferença entre os padrões previstos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Localização: a valoração do imóvel em função da localização é calculada pela relação entre os índices adotados para ponderação da diferença de localização entre os comparativos e o avaliando.

Idade: apurada com a relação entre os fatores de depreciação previstos no critério apresentado a seguir.

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que os fatores: “localização”, “idade”, “padrão” contribuem para a homogeneização da amostra.

VI.2 Depreciações

A fixação das taxas a serem aplicadas nos cálculos para a depreciação do bem depende da destinação final da valoração. A porcentagem do valor depreciado pode levar em conta:

- a idade e estado de conservação, caso do modelo de Ross-Heidecke;
- a idade e o padrão do bem, como o método do valor decrescente, utilizado para construções civis.

Neste trabalho será utilizado o critério de Ross-Heidecke, que tem como princípios básicos:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente.

VI.4 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 51, COM 2 VAGAS DE GARAGEM.

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

$$V_{\text{Apt}^\circ. 51} = (A_{\text{Útil}} \times V_{\text{Unit. Médio}}) + (A_{\text{Útil Vagas de gar.}} \times V_{\text{Unit. Médio}} \times 0,50)$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 51} = (89,120 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.974,63/\text{m}^2) + (20,0 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.974,63/\text{m}^2 \times 0,50)$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 51} = \text{R\$ } 493.085,33$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{\text{Apt}^\circ. 51} = \text{R\$ } 498.000,00}$$

(Quatrocentos e noventa oito mil reais)

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 38 (trinta e oito) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01 : HOMOGENEIZAÇÃO.

Anexo nº. 02 : QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.

São Paulo, 26 de novembro de 2018.


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



Rua Tenente Gelas, nº. 260 - Ed. Bianca

COMPARATIVOS Nº. 04/05



Estrada Velha da Penha, nº. 88 - Condomínio Aldeia dos Pássaros

COMPARATIVOS Nº. 06/07/08



Avenida Celso Garcia, nº. 5885 - Condomínio Villagio di Verona

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Apartamento Residencial				
ENDEREÇO	Rua Tenente Gelas, nº. 260, aptº. 51, 5º andar - Ed. Bianca				
SETOR	62	QUADRA	61		
Índice F/L	Padrão	Idade	Estado de Conservação	Foc	Índice de Padrão
100,00	Médio com elevador (+)	26 anos	"c"	0,740	2,160
ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Área Privativa	Área de Garagem	Área Comum	Área Total	Vagas de Garagem	
89,120	40,670	32,984	162,774	2,00	

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

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

Fator Oferta Fo	taxa mensal de juros	Percentual de influência dos fatores de homogeneização		
		Padrão	Idade	Transposição
0,90		100%	100%	100,00%

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO				
Econômico		0,600	0,81	1,020
Simplex sem elevador		1,032	1,266	1,500
Simplex com elevador		1,260	1,47	1,680
Médio sem elevador		1,512	1,746	1,980
Médio com elevador		1,692	1,926	2,160
Superior sem elevador		1,992	2,226	2,460
Superior com elevador		2,172	2,406	2,640
Fino		2,652	3,066	3,480
Luxo		Acima de 3,49		

Data Base	nov/18	1,0000	1,0000

--	--	--	--

COMPARATIVO 01 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Tenente Gelas, nº. 260 - Ed. Bianca				
Setor	62				
Quadra	61				
Fonte:	Sr. Rafael - Corretor - tel: 99525-7963 - ref: AP0034				
Data :	Novembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão médio com elevador (+), composto por: 3 dormitórios, sendo 1 suíte com varanda, 1 banheiro social, sala para 2 ambientes com varanda, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada, banheiro de empregada e 1 vaga de garagem.			Entre regular e necessitando reparos simples "d"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
89,12		1,00	450.000,00	À combinar	22.722,17

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio com elevador (+)	2,160		
Idade	26 anos			
Est. Conservação	Entre regular e necessitando reparos simples "d"			
Foc		0,709		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
382.277,83	1,000	1,043	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	4.289,4729
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	186,2884
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	4.475,76 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Tenente Gelás, nº. 260, 11º andar - Ed. Bianca				
Setor	62				
Quadra	61				
Fonte:	Sr. Forlan - Forlan Imóveis - tel: 96168-7575				
Data :	Novembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão médio com elevador (+), composto por: 3 dormitórios, sendo 1 suíte com varanda, 1 banheiro social, sala para 2 ambientes com varanda, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada, banheiro de empregada e 1 vaga de garagem.			Regular "c"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
89,12		1,00	599.000,00	À combinar	30.245,74

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio com elevador (+)	2,160		
Idade	26 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,740		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
508.854,26	1,000	1,000	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	5.709,7651
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\$	5.709,77 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Tenente Gelás, nº. 260, 10º andar - Ed. Bianca				
Setor	62				
Quadra	61				
Fonte:	Sra. Ellen - Income Consultoria Imobiliária - tel: 94755-8078				
Data :	Novembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão médio com elevador (+), composto por: 3 dormitórios, sendo 1 suíte com varanda, 1 banheiro social, sala para 2 ambientes com varanda, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada, banheiro de empregada e 1 vaga de garagem.			Regular "c"		
Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
89,12		1,00	575.000,00	À combinar	29.033,89

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio com elevador (+)	2,160		
Idade	26 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,740		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
488.466,11	1,000	1,000	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	5.480,9932
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\$	5.480,99 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Estrada Velha da Penha, nº. 88, 9º andar, Ed. Rouxinol - Condomínio Aldeia dos Pássaros				
Setor	62				
Quadra	190				
Fonte:	Sra. Daniela - M. Cesar Negócios Imobiliários - tel: 98891-2297				
Data :	Novembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão médio com elevador (+), composto por: 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala para 2 ambientes com varanda, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e 2 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
90,00		2,00	550.000,00	À combinar	55.000,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio com elevador (+)	2,160		
Idade	19 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,815		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
440.000,00	1,000	0,908	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	4.888,8889
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	-450,4423
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$ 4.438,45 /m²
-----------------------------	-------------------------

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Estrada Velha da Penha, nº. 88, 10º andar, Ed. Canário - Condomínio Aldeia dos Pássaros				
Setor	62				
Quadra	190				
Fonte:	Sr. Cleber - Imobiliária Cliente Real - tel: 94516-4525 - ref: 32				
Data :	Novembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão médio com elevador (+), composto por: 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala para 2 ambientes com varanda, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e 2 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
90,00		2,00	565.000,00	À combinar	56.500,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio com elevador (+)	2,160		
Idade	19 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,815		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
452.000,00	1,000	0,908	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	5.022,2222
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	-462,7271
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	4.559,50 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 06 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Avenida Celso Garcia, nº. 5885, 7º andar - Condomínio Villagio di Verona				
Setor	62				
Quadra	61				
Fonte:	Sr. Vinícius - Kimeri Imóveis - tel: 94702-2868 - ref: AP0526				
Data :	Novembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão médio com elevador (-), composto por: 3 dormitórios, 1 banheiro social, sala para 2 ambientes com varanda, cozinha, área de serviço e 2 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
64,00		2,00	359.000,00	À combinar	50.484,38

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio com elevador (-)	1,692		
Idade	22 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,782		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
272.615,63	1,277	0,946	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	4.259,6191
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	1.178,1925
Fator Conservação:	Fd :	-229,8081
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	5.208,00 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 07 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Avenida Celso Garcia, nº. 5885, 7º andar, bloco 5 - Condomínio Villagio di Verona				
Setor	62				
Quadra	61				
Fonte:	Sr. Sérgio - GS Imóveis - tel: 94702-2868 - ref: 5885000				
Data :	Novembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão médio com elevador (-), composto por: 3 dormitórios, 1 banheiro social, sala para 2 ambientes com varanda, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem.			Entre regular e necessitando reparos simples "d"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
64,00		1,00	300.000,00	À combinar	21.093,75

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio com elevador (-)	1,692		
Idade	22 anos			
Est. Conservação	Entre regular e necessitando reparos simples "d"			
Foc		0,749		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
248.906,25	1,277	0,988	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	3.889,1602
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	1.075,7251
Fator Conservação:	Fd :	-46,2192
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	4.918,67 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 08 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Avenida Celso Garcia, nº. 5885, 8º andar - Condomínio Villagio di Verona				
Setor	62				
Quadra	61				
Fonte:	Sr. Dercio - Tatuapé Imóveis - tel: 98551-2000 - ref: 684				
Data :	Novembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão médio com elevador (-), composto por: 3 dormitórios, 1 banheiro social, sala para 2 ambientes com varanda, cozinha, área de serviço e 2 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R\$)
64,00		2,00	345.000,00	À combinar	48.515,63

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio com elevador (-)	1,692		
Idade	22 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,782		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
261.984,38	1,277	0,946	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	4.093,5059
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	1.132,2463
Fator Conservação:	Fd :	-219,8558
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	5.005,90 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

Tabela Resumo dos Unitários
Resultado final da pesquisa

Elemento	Área útil (m ²)	Unitário de Partida (R\$/m ²)	Unitário Final (R\$/m ²)	Verificação da amostra (R\$/m ²)
1	89,12	4.289,47	4.475,76	4.475,76
2	89,12	5.709,77	5.709,77	5.709,77
3	89,12	5.480,99	5.480,99	5.480,99
4	90,00	4.888,89	4.438,45	4.438,45
5	90,00	5.022,22	4.559,50	4.559,50
6	64,00	4.259,62	5.208,00	5.208,00
7	64,00	3.889,16	4.918,67	4.918,67
8	64,00	4.093,51	5.005,90	5.005,90

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	4.974,63
Desvio padrão	472,70
Coef. de variação	9,50%
Limite inferior	3.482,24
Limite superior	6.467,02

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	4.974,63
Desvio padrão	472,70
Coef. de variação	9,50%

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO

Vu = R\$ 4.974,63 /m²

ANEXO Nº 02

TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/ PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo (3)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	(6)	(4)	(0)

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

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos: $10 > 6$;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

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

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	>50%

$$X \text{ min} = 4.974,63 - \frac{1,415 \times 472,7}{(8)^{1/2}}$$

$$X \text{ min} = 4.738,15$$

$$X \text{ max} = 4.974,63 + \frac{1,415 \times 472,7}{(8)^{1/2}}$$

$$X_{\text{max}} = 5.211,11$$

$$\text{Amplitude} = \frac{5.211,11 - 4.738,15}{4.974,63} = 9,51 \% (< 30 \%)$$