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

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

PROCESSO nº. 1029410-85.2020.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos de **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais,** referente ação requerida por **Condomínio Edifício Paineiras Imperiais** contra **Monica Magalhães Eisenlohr,** 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 P E R I C I A L

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 – Às fls. 220/221 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação do imóvel objeto da matrícula nº. 93.396 do 15º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

I.2 - As partes não indicaram assistentes técnicos.

I.3 – Conforme agendado nos autos, no dia 15/05/2025, às 9:00 horas, o perito compareceu ao imóvel situado na Rua Nabih Assad Abdalla, 412, apartamento nº. 21, São Paulo, SP., ocasião em que foi atendido pela Sr.ª. Mônica Magalhães Eisenlohr.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento residencial
LOCAL:	Rua Nabih Assad Abdalla, nº. 412, apartamento nº. 21, 2º. andar, Condomínio Edifício Paineiras Imperiais, São Paulo, SP.

QUADRO DE ÁREAS	
Área Útil	232,40 m²
Área comum (Incluindo área de 81,10 m² correspondente a 3 vagas para guarda de carro de passeis)	178,80 m²
Área total	**411,20 m²**
Fração ideal de terreno	**0,074 %**

Nota: Áreas extraídas da matrícula nº. 96.396, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 239/244)

VALOR ATUAL DE MERCADO DO IMÓVEL:

R$ 1.700.000,00

(Hum milhão e setecentos mil reais)

DATA DA AVALIAÇÃO: Maio de 2025

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo Pericial será a determinação do valor atual de mercado do imóvel objeto da matrícula nº. 96.396 do 15º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, considerando o imóvel 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 direto 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 de dados do mercado, com uso do tratamento por fatores, adiante especificado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

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. 21.

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. 21 – Grau III – Amplitude de 13,58 %.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por um apartamento residencial, com direito de uso de 3 vagas para guarda de automóveis, localizadas no 1º subsolo e respectiva fração ideal de terreno.

V.2 LOCALIZAÇÃO

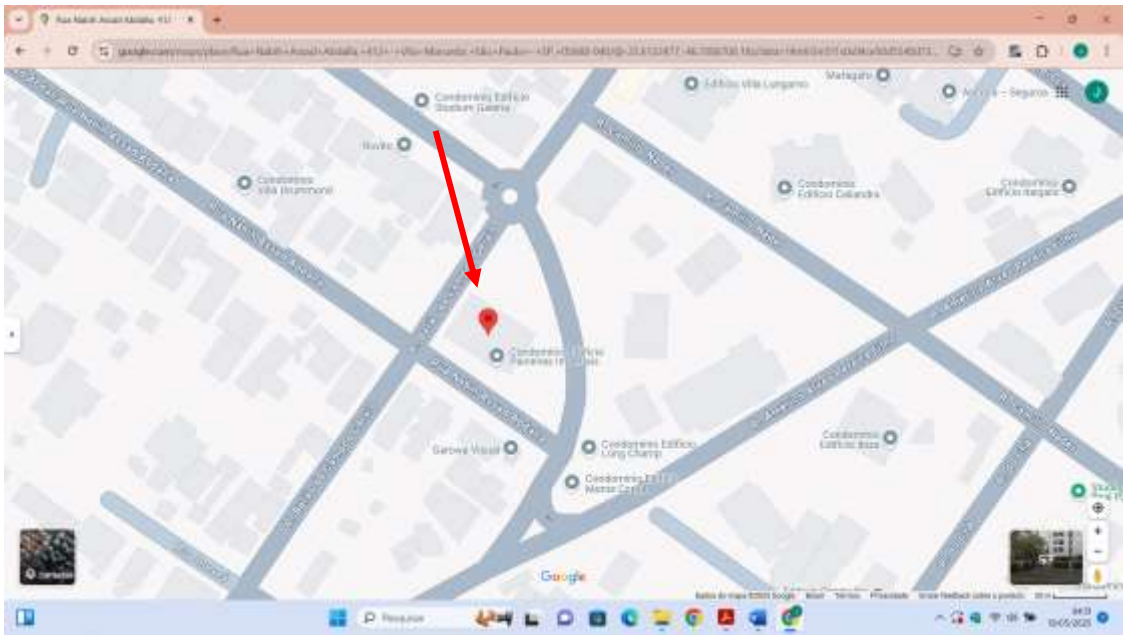
O apartamento em questão está situado na Rua Nabih Assad Abdalla, nº. 412, apartamento nº. 21, situado no 2º. andar do Condomínio Edifício Paineiras Imperiais, no bairro denominado Vila Morumbi, no município de São Paulo, SP.

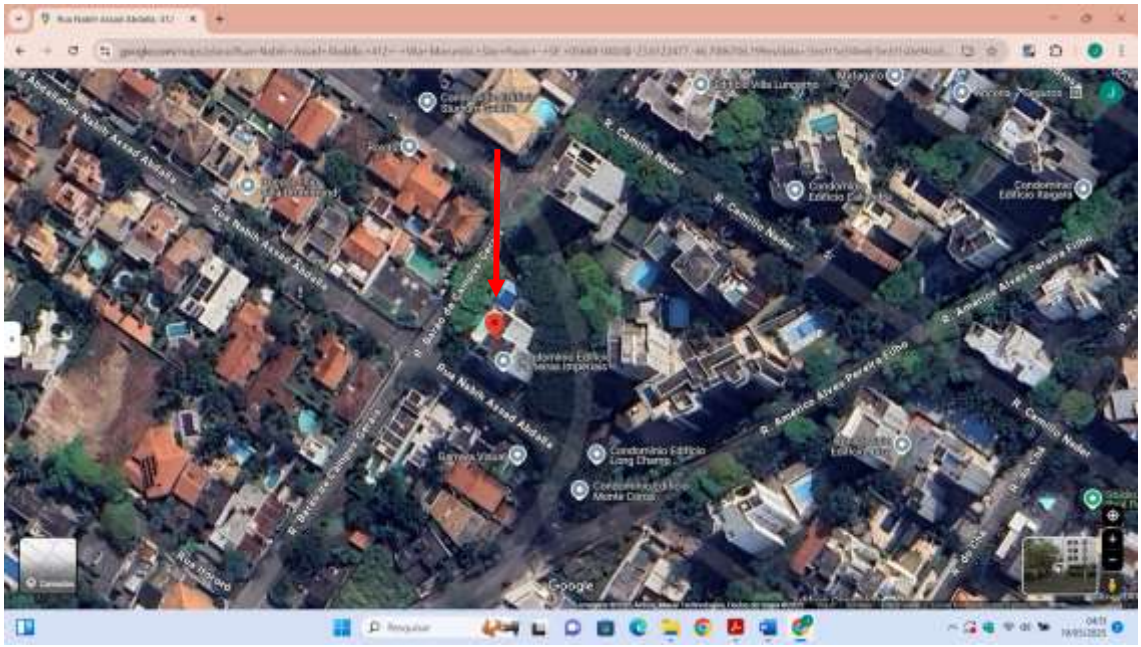
A quadra em que está inserido o imóvel é formada pelas vias: Nabih Assad Abdalla, Barão de Campos Gerais e Joaquim Cândido de Azevedo Marques.

Trata-se da quadra 070 do setor 300 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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





(Imagens extraídas do site Google Maps)

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Aspectos parciais da região, com destaque para a Rua Nabih Assad Abdalla, no trecho fronteiriço ao Condomínio Ed. Paineiras Imperiais.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Fachada do Edifício Paineiras Imperiais, vista da Rua Nabih Assad Abdalla.

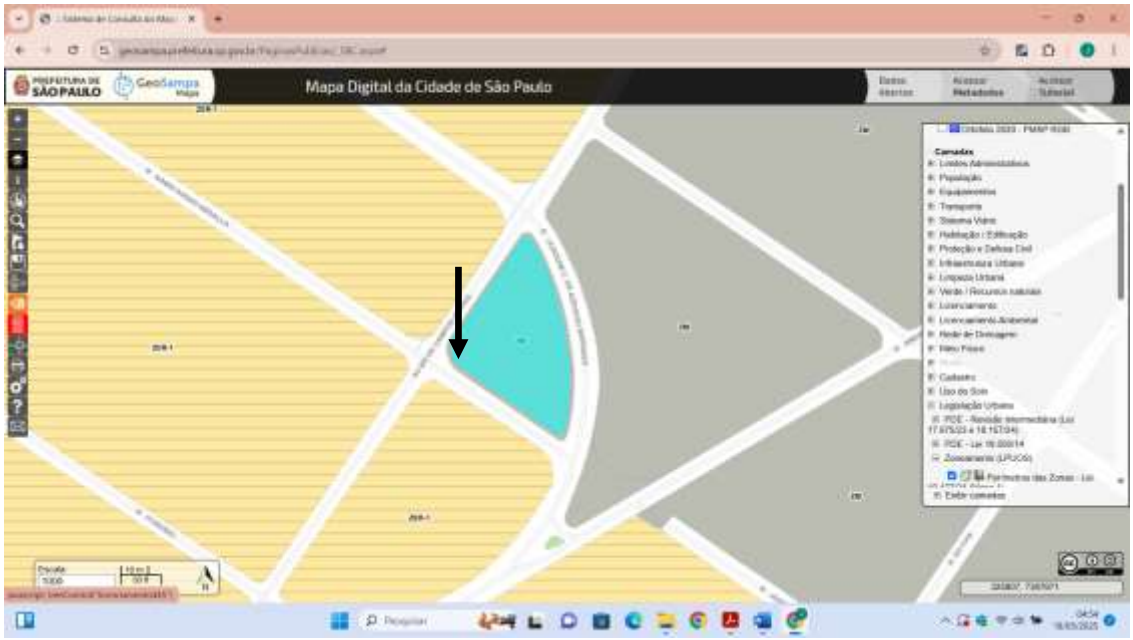
Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

V.3 ZONEAMENTO

Após consulta expressa junto ao site GeoSampa, foi possível constatar que o imóvel objeto do presente laudo está inserido em **ZONA ZM**, ou seja, **Zona Mista**, o que poderá ser confirmado por consulta aos órgãos municipais competentes.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

V.4.1 GERAIS

V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Nabih Assad Abdalla, no trecho fronteiriço ao Condomínio Ed. Paineiras Imperiais, apresenta-se plana, pavimentada em paralelepípedo e possui 1 pista de rolamento em dois sentidos com, aproximadamente, 10,00 m 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, casas residenciais, colégios, 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 pelas Avenida Morumbi, com destino ao centro e bairros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

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 Paineiras Imperiais, apresenta-se plano, com formato regular e situado ao nível da via para a qual entesta, que encerra área de 1.800,00 m².

V.4.2.3 BENFETORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado o Condomínio Edifício Paineiras Imperiais o qual é composto por uma torre de apartamentos residenciais.

O edifício é composto por: 2 subsolos destinado às vagas de garagem, pavimento térreo, 12 pavimentos superiores compostos por 1 (hum) apartamento por andar, e uma cobertura.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Os pavimentos são servidos por 2 elevadores de marca Atlas, sendo um social e um de serviço.

O edifício possui gerador que atende as áreas de uso comum e elevadores.

A área de lazer do Condomínio é composta por: área de circulação e piscina.

A seguir são apresentadas fotografias da fachada e do interior do pavimento térreo do condomínio.

Fachada do Edifício Paineiras Imperiais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Aspectos da piscina existente nos fundos do terreno.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Vista parcial do interior do condomínio, vista em direção à portaria.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Outros aspectos da área de circulação no interior do condomínio.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Vista parcial do interior do 1º subsolo, com destaque para o tipo de acabamento e estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Vista parcial do interior do 1º subsolo, com destaque para as 3 vagas de garagem destinadas ao apartamento nº 21.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Aspectos parciais do hall social no pavimento térreo, com destaque para o acabamento e estado de conservação.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Idem à foto anterior vista de outro ângulo.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

V.4.2.3.1 Do apartamento nº. 21

Trata-se de um apartamento do tipo “Apartamento de padrão fino (+/-)”, com 232,40 m² de área útil, com direito a 3 vagas para estacionamento de veículos no subsolo, que denota idade de 40 (quarenta) anos, apresentando regular estado de conservação “c”

O imóvel é composto, originalmente, por: 4 dormitórios, sendo 2 suítes, banheiro social, lavabo, sala para 3 ambientes com varanda, sala de jantar, copa, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada e banheiro de empregada.

QUADRO DE ÁREAS	
Área Útil	232,40 m²
Área comum (Incluindo área referente a 3 vagas para guarda de automóveis)	178,80 m²
Área total **Fração ideal de terreno**	**411,20 m²** **0,074 %**

Áreas extraídas da matrícula nº. 96.396, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 239/244).

A seguir são apresentadas descrições internas do apartamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Apartamento nº. 21 – 2º. andar			
Ambiente	**Paredes**	**Piso**	**Teto**
Dormitórios suítes	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado vinílico	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiros suítes	Azulejos claros até o teto	Granito	Pintura látex sobre forro de gesso
Salas de Visitas/ jantar	Pintura látex sobre massa corrida	Tábuas de ipê	Pintura látex sobre massa corrida
Salas de visitas/ TV	Pintura látex sobre massa corrida	Tábuas de ipê	Pintura látex sobre massa corrida
Lavabo	Pintura látex sobre massa corrida	Granito	Forro de gesso com luminárias embutidas
Copa	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado vinílico	Pintura látex sobre massa corrida
Cozinha	Azulejos claros até o teto	Laminado vinílico	Pintura látex sobre massa corrida
Área de Serviço	Azulejos claros até o teto	Laminado vinílico	Pintura látex sobre massa corrida
Dormitório de empregada	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado vinílico	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro de empregada	Fórmica	Granito	Forro de gesso com luminárias embutidas

A seguir são apresentadas fotografias do interior do imóvel.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Aspectos da sala de TV com destaque para o tipo de acabamento e estado de conservação.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Idem à foto anterior vista em direção à sacada.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Aspectos da sala de jantar com destaque para o acabamento e conservação.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Detalhes de acabamento e conservação do lavabo.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Aspectos do corredor de acesso aos dormitórios.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Vista parcial do dormitório da suíte 1, com destaque para o acabamento e estado de conservação.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

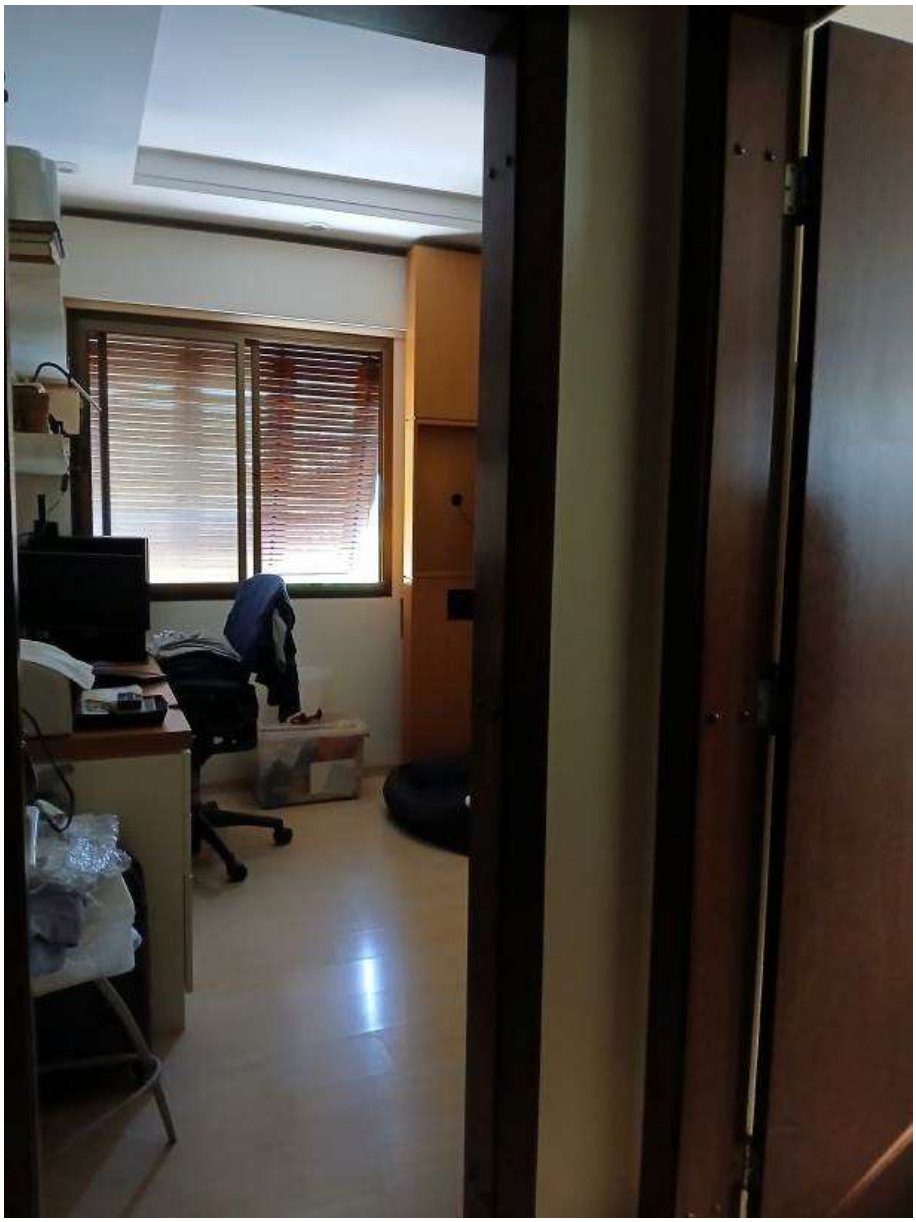
JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

Vista parcial do interior do banheiro da suíte 1.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

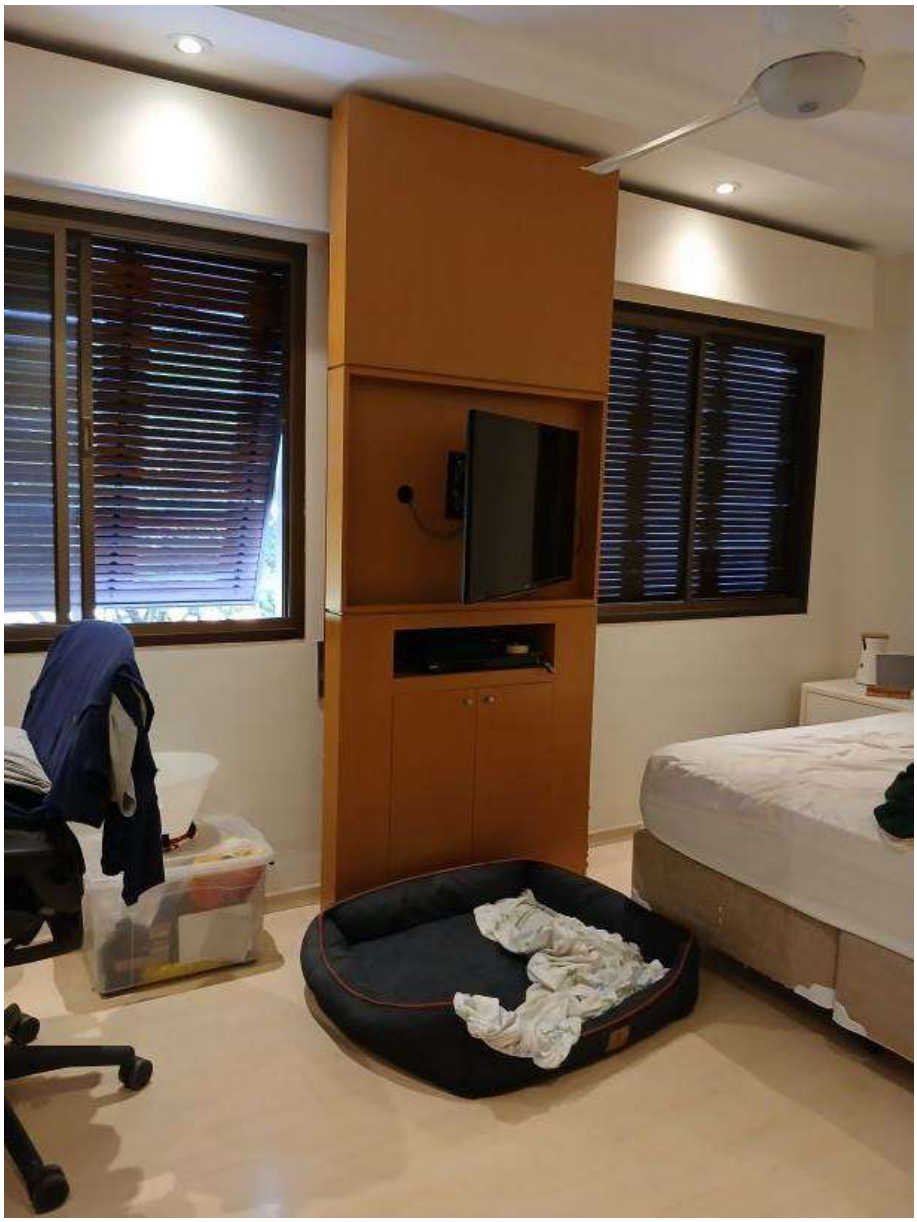
JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Porta de acesso ao interior da suíte principal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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



Vista parcial do dormitório da suíte principal, com destaque para o tipo de acabamento e estado de conservação.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Aspectos do banheiro da suíte principal.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Aspectos do closet da suíte principal.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

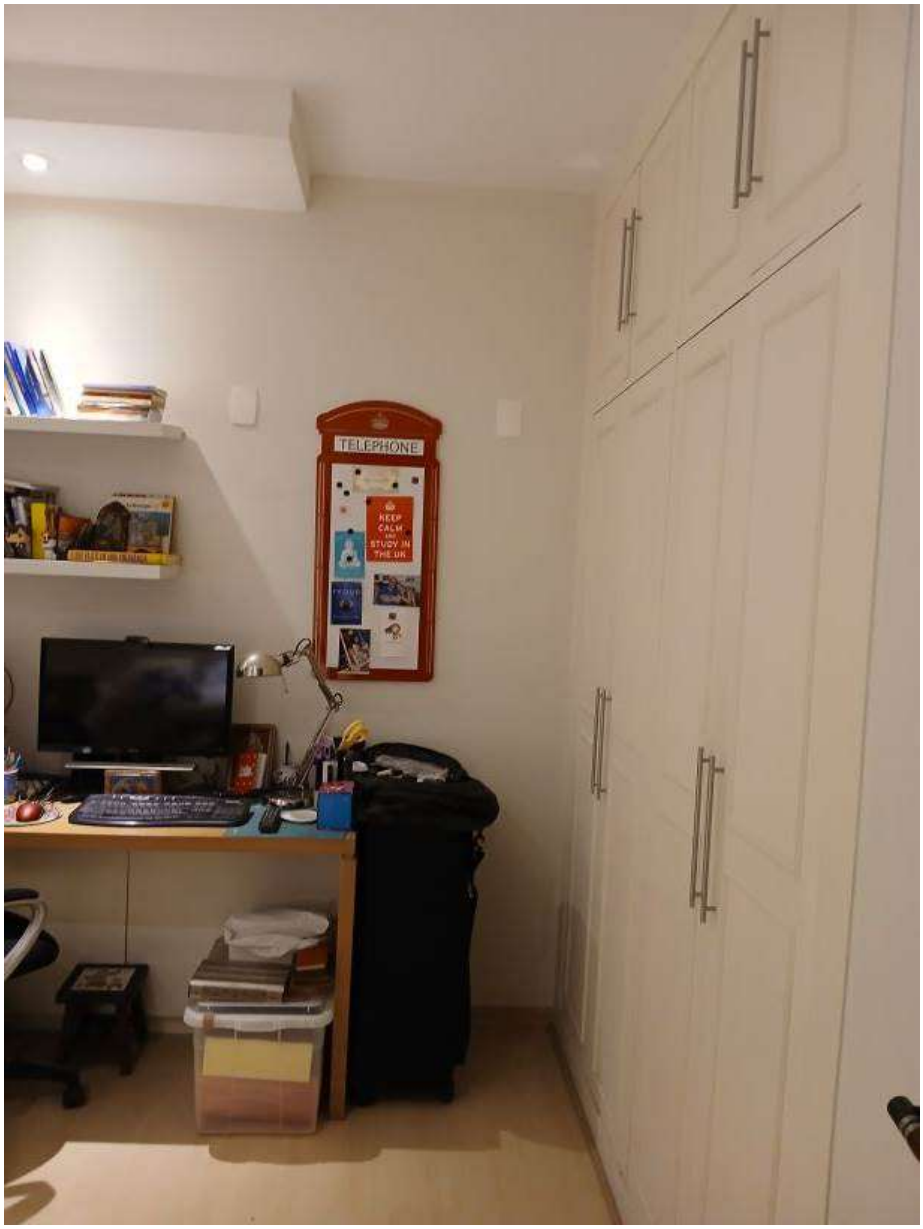
JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

Vista parcial do interior do dormitório 3 com destaque para o tipo de acabamento e estado de conservação.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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



Idem à foto anterior vista de outro ângulo, com destaque para os armários embutidos.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Vista parcial do interior do banheiro social.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Vista do interior do dormitório 4, com destaque para o tipo de acabamento e estado de conservação.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Aspectos do corredor de acesso à área de serviço.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Aspectos da copa.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Detalhes de acabamento e conservação do interior da cozinha com destaque para os armários planejados.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

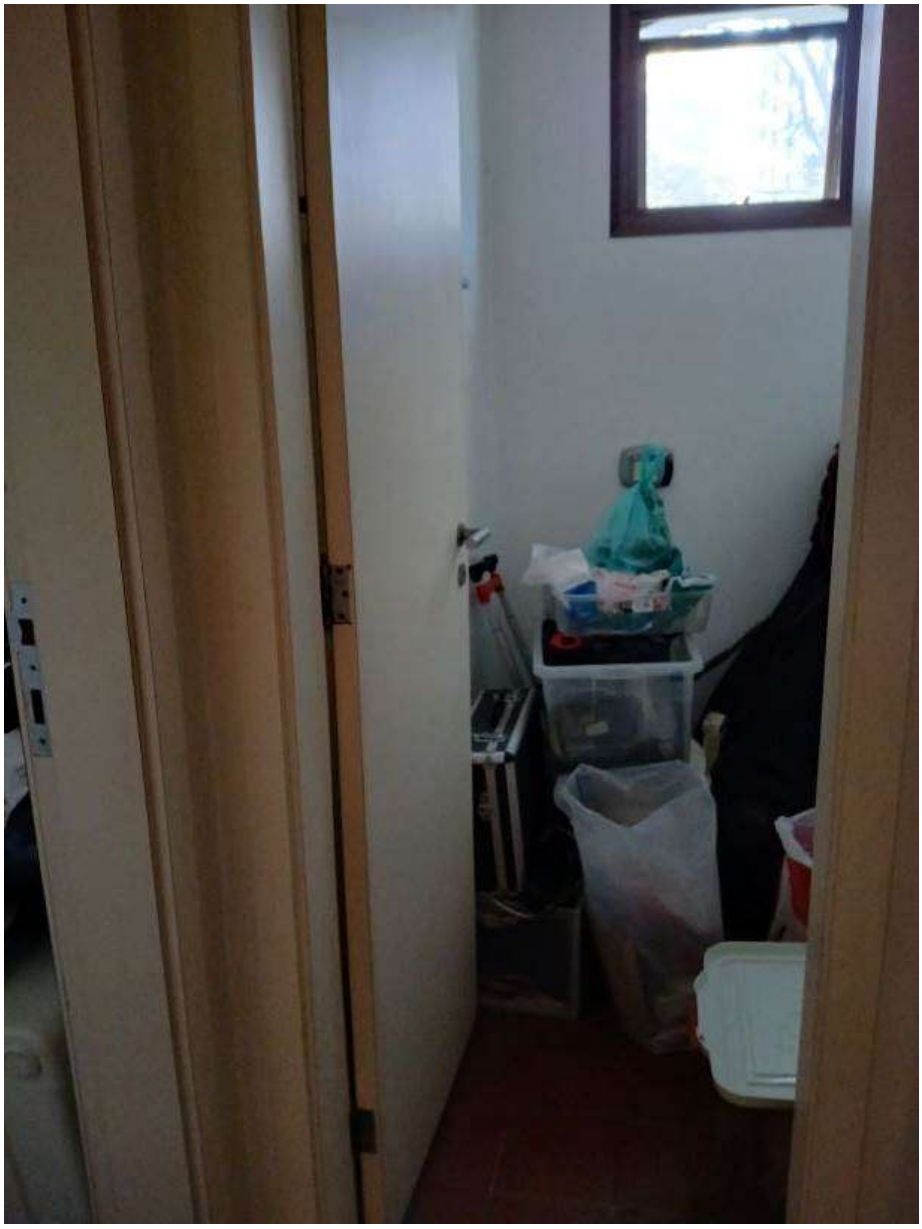
JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

Detalhes de acabamento e conservação da área de serviço.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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



Vista parcial do banheiro de empregada.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Vista parcial do dormitório de empregada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

Idem à foto anterior vista de outro ângulo.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº. 21, CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (Maio/2025)

VI.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE ESTE MÉTODO

Foi realizada pesquisa de apartamentos ofertados para venda e locação recentemente na região, com características similares ou passíveis 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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

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.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

VI.3 Cálculo do valor de mercado do apartamento nº. 21, com 3 (três) vagas de garagem

Conforme cálculos apresentados em Anexo nº 01, para a data base de maio de 2025, teremos o seguinte valor do imóvel:

$V_{\textbf{Aptº. 21}} = (A_{\textbf{Útil}} \times V_{\textbf{Unit. Médio}}) + (A_{\textbf{garagem}} \times V_{\textbf{Unit. Médio}}) \times 0{,}50$

$V_{\textbf{Aptº. 21}} = (232{,}40\ m^2 \times R\$\ 6.623{,}56/m^2) + (45{,}00\ m^2 \times R\$\ 6.623{,}56/m^2) \times 0{,}50$

$V_{\textbf{Aptº 21}} = R\$\ 1.688.345{,}44$

Ou seja:

V Aptº. 21 = *R$ 1.700.000,00

(Hum milhão seiscentos e oitenta e quatro mil reais)

***Arredondamento de (+/-) 1%, permitido pela Norma Técnica.**

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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 Pericial, que consta de 49 (quarenta 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, 27 de maio de 2025.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

ANEXO Nº 01

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

COMPARATIVOS Nº. 01 e 05

Rua Nabih Assad Abdalla, nº. 412, Cond. Ed. Paineiras Imperiais.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

COMPARATIVO Nº. 02 e 03

Rua Joaquim Cândido de Azevedo Marques, 1429, aptº 51 - Ed. Parc Versailles.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

COMPARATIVO Nº. 04

Rua Camilo Nader, 180, 3º andar - Ed. Sussex Park.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

COMPARATIVO Nº. 06

Rua Visconde de Nacar, 185, 9º andar - Ed. Visconde D'Orleans.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

COMPARATIVO Nº. 07

Rua Barão de Mont Mor, 341, 8º andar - Ed. Terraços dos Manacás.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Apartamento Resiencial				
ENDEREÇO	Rua Nabih Assad Abdalla, 412, apartamento nº. 21, Cond. Ed. Paineiras Imperiais				
SETOR	300	**QUADRA**	70		
Índice F/L	**Padrão**	**Idade**	**Estado de Conservação**	**Foc**	**Índice de Padrão**
100,00	Fino (+/-)	40 anos	"c"	0,418	7,410
ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Área Privativa	**Área Comum**	**Vagas de Garagem**	**Depósito**	**Área Total Construída (m²)**	
232,400	178,800	3 vagas		411,200	

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

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

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

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO			
Econômico	2,473	2,748	3,023
Simples sem elevador	3,180	3,533	3,827
Simples 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	**mai/25**	**1,0000**	**1,0000**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

COMPARATIVO 01 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento tipo
Endereço:	Rua Nabih Assad Abdalla, 412, 4º andar, Cond. Ed. Paineiras Imperiais
Setor	300
Quadra	70
Fonte:	Bamberg Imóveis (Srª. Sara) - Tel.: (11) 5522-8000 / 99950-2025
Data :	Maio de 2025

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão fino (-), composto por:3 Dormitórios, (3 Suítes), Closet, lavabo, living para 3 ambientes, sala de almoço, sala íntima, copa, cozinha, área de Serviço, dormitório empregada, banheiro empregada, Possui armários embutidos nos dormitórios, armários de cozinha e gabinetes nos banheiros. Possui 3 vagas de garagem. Condomínio com gerador, piscina, jardins.	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"

Área Privativa (m²)	Area 3 Vagas de garagem (m²)	Área Depósito (m²)	Preço (R$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R$)
232,40	45,000		2.130.000,00	À combinar	185.595,96

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,90
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Fino (+/-)**	7,410
Idade	**40 anos**	
Est. Conservação	**Entre regular e necessitando de reparos simples "d"**	
Foc		0,407
4º andar		1,000

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de Garagem**	**Fator andar**
1.731.404,04	1,000	1,027	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	7.450,10
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	201,35
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar:	Fa	:	0,00

Valor Unitário Médio	**R$**	**7.651,46 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

COMPARATIVO 02 (Vendido em 19/02/2025)

Tipo imóvel:	Apartamento Tipo
Endereço:	Rua Joaquim Cândido de Azevedo Marques, 1429, aptº 51 - Ed. Parc Versailles
Setor	300
Quadra	71
Fonte:	Transações Imobiliários com recolhimento de ITBI (PMSP) - 15º CRI
Data :	Fevereiro de 2025

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão fino (+/-), composto por:4 Dormitórios, (4 Suítes), sala para 4 ambientes, lavabo, copa, cozinha, area de Serviço, dormitório Empregada, Banheiros Empregada, Possui armários embutidos nos dormitórios, armários de cozinha e gabinetes nos banheiros. Possui 4 vagas de garagem. Condomínio com piscina academia, jardins, vigilância 24 horas.	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"

Área Privativa (m²)	Área de 4 Vagas de garagem (m²)	Área Depósito (m²)	Preço (R$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R$)
273,00	60,000		2.450.000,00	À vista	242.307,69

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	1,00
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Fino (+/-)**	7,410
Idade	**35 anos**	
Est. Conservação	**Entre regular e necessitando de reparos simples "d"**	
Foc		0,498
5º Andar		1,050

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de Garagem**	**Fator andar**
2.207.692,31	1,000	0,839	1,00	1,000	0,95

Unitário de partida	Vup	:	8.086,79
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	-1.299,08
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar:	Fa	:	-385,09

Valor Unitário Médio	**R$**	**6.402,62 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Tipo
Endereço:	Rua Joaquim Cândido de Azevedo Marques, 1429, 6º andar - Ed. Parc Versailles
Setor	300
Quadra	71
Fonte:	Sheid Imóveis (Sr.Carlos) - tel.: 5564-4044 / 98837-3831
Data :	maio de 2025

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Apartamento de padrão fino (-), composto por:4 Dormitórios, (4 Suítes), sala para 4 ambientes, lavabo, copa, cozinha, area de Serviço, dormitório Empregada, Banheiros Empregada, Possui armários embutidos nos dormitórios, armários de cozinha e gabinetes nos banheiros. Possui 5 vagas de garagem. Condomínio com piscina academia, jardins, vigilância 24 horas.	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"

Área Privativa (m²)	Área de 4 Vagas de garagem (m²)	Área Depósito (m²)	Preço (R$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R$)
273,00	60,000		2.970.000,00	À combinar	293.736,26

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,90
Indice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Fino (+/-)**	7,410
Idade	**35 anos**	
Est. Conservação	**Entre regular e necessitando de reparos simples "d"**	
Foc		0,498
6º andar		1,050

Preço Padrão (R$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator andar
2.379.263,74	1,000	0,839	1,00	1,000	0,95

Unitário de partida	Vup	:	8.715,25
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	-1.400,04
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar:	Fa	:	-415,01

Valor Unitário Médio	**R$**	**6.900,20 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Tipo
Endereço:	Rua Camilo Nader, 180, 3º andar - Ed. Sussex Park
Setor	300
Quadra	73
Fonte:	Sheid Imóveis (Sr. Carlos) - tel.: 5564-4044 / 98837-3831
Data :	Maio de 2025

CARACTERISTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão Fino (-), composto por:3 Dormitórios, (3 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Cozinha, 1 Sala para 3 Ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Quarto de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar. Possui armários embutidos nos dormitórios, armários de cozinha e gabinetes nos banheiros. Possui 4 vagas de garagem. Condomínio com Piscina, Sl Festas, Academia, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"

Área Privativa (m²)	Área de 3 Vagas de garagem (m²)	Área Depósito (m²)	Preço (R$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R$)
225,00	45,000		2.000.000,00	À combinar	180.000,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,90
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Fino (-)**	7,090
Idade	**30 anos**	
Est. Conservação	**Entre regular e necessitando de reparos simples "d"**	
Foc		0,582
3º andar		1,000

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de Garagem**	**Fator andar**
1.620.000,00	1,045	0,718	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	7.200,00
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	324,96
Fator Conservação:	Fd	:	-2.028,87
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar:	Fa	:	0,00

Valor Unitário Médio	**R$**	**5.496,10 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Tipo
Endereço:	Rua Nabih Assad Abdalla, 412, 6º. Andar - Ed. Palmeiras Imperiais
Setor	300
Quadra	70
Fonte:	Remax Viveza Imóveis (Srª.; Márcia) - tel.: 97471-7966 / 97114-5454
Data :	Maio de 2025

CARACTERISTICAS DO IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Apartamento de padrão fino (-), composto por: 3 Dormitórios, (3 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Cozinha, Living para 3 ambientes, Sala de Almoço, Sala Íntima, 1 Área de Serviço, 2 Quartos de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.., Possui armários embutidos nos dormitórios, armários de cozinha e gabinetes nos banheiros. Possui 3 vagas de garagem. Condomínio com gerador, piscina e jardins.	Necessitando de reparos simples "e"

Área Privativa (m²)	Área de 3 Vagas de garagem (m²)	Área Depósito (m²)	Preço (R$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R$)
232,00	45,000		1.790.000,00	À combinar	156.239,22

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,90
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Fino (+/-)**	7,410
Idade	**40 anos**	
Est. Conservação	**Necessitando de reparos simples "e"**	
Foc		0,383
6º andar		1,050

Preço Padrão (R$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator andar
1.454.760,78	1,000	1,091	1,00	1,000	0,95

Unitário de partida	Vup	:	6.270,52
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	573,02
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar:	Fa	:	-298,60

Valor Unitário Médio	**R$**	**6.544,95 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

COMPARATIVO 06 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Tipo
Endereço:	Rua Visconde de Nacar, 185, 9º andar - Ed. Visconde D'Orleans
Setor	300
Quadra	53
Fonte:	Bossa Nova Stheby S Imóveis (Srª. Cristina Pepe) - tel.: 3061-0000 / 99272-4825
Data :	Maio de 2025

CARACTERISTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão fino (-), composto por: 4 Dormitórios, (2 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para 3 Ambientes, 1 Quarto de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar, Possui armários embutidos nos dormitórios, armários de cozinha e gabinetes nos banheiros. Possui 4 vagas de garagem. Condomínio com piscina, salão de festas, churrasqueira e jardins.	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"

Área Privativa (m²)	Área de 4 Vagas de garagem (m²)	Área Depósito (m²)	Preço (R$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R$)
200,00	60,000		2.500.000,00	À combinar	337.500,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,90
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Fino (-)**	7,090
Idade	**35 anos**	
Est. Conservação	**Entre regular e necessitando de reparos simples "d"**	
Foc		0,498
9º andar		1,100

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de Garagem**	**Fator andar**
1.912.500,00	1,045	0,839	1,00	1,000	0,91

Unitário de partida	Vup	:	9.562,50
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	431,59
Fator Conservação:	Fd	:	-1.536,14
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar:	Fa	:	-869,32

Valor Unitário Médio	**R$**	**7.588,63 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

COMPARATIVO 07 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Tipo
Endereço:	Rua Barão de Mont Mor, 341, 8º andar - Ed. Terraço dos Manacas
Setor	300
Quadra	62
Fonte:	Coniope Imóveis Brasil (Sr.Marcelo) - tel.: 5194-4500 / 98727-7667
Data :	Maio de 2025

CARACTERISTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão fino (-), composto por: 3 Dormitórios, (3 Suítes), Closet, 1 Lavabo, 1 Cozinha, 1 Sala para 3 Ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Quarto de Serviço, 1 Banheiro de Serviço, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar. Possui armários embutidos nos dormitórios, armários de cozinha e gabinetes nos banheiros. Possui 4 vagas de garagem. Condomínio com piscina, salão de festas, playground, academia, churrasqueira, e jardins.	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"

Área Privativa (m²)	Área de 4 Vagas de garagem (m²)	Área Depósito (m²)	Preço (R$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (R$)
184,00	60,000		2.100.000,00	À combinar	308.152,17

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,90
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Fino (-)**	7,090
Idade	**30 anos**	
Est. Conservação	**Entre regular e necessitando de reparos simples "d"**	
Foc		0,582
8º andar		1,100

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de Garagem**	**Fator andar**
1.581.847,83	1,045	0,718	1,00	1,000	0,91

Unitário de partida	Vup	:	8.597,00
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	388,02
Fator Conservação:	Fd	:	-2.422,52
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar:	Fa	:	-781,55

Valor Unitário Médio	**R$**	**5.780,95 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

Resultado final da pesquisa

Elemento	Área útil (m²)	Unitário de Partida (R$/m²)	Unitário Final (R$/m²)	Verificação da amostra (R$/m²)
1	232,40	7.450,10	7.651,46	7.651,46
2	273,00	8.086,79	6.402,62	6.402,62
3	273,00	8.715,25	6.900,20	6.900,20
4	225,00	7.200,00	5.496,10	5.496,10
5	232,00	6.270,52	6.544,95	6.544,95
6	200,00	9.562,50	7.588,63	7.588,63
7	184,00	8.597,00	5.780,95	5.780,95

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	6.623,56
Desvio padrão	826,70
Coef. de variação	12,48%
Limite inferior	4.636,49
Limite superior	8.610,63
Média saneada	
Média saneada	**6.623,56**
Desvio padrão	**826,70**
Coef. de variação	**12,48%**
Limite inferior	**4.636,49**
Limite superior	**8.610,63**

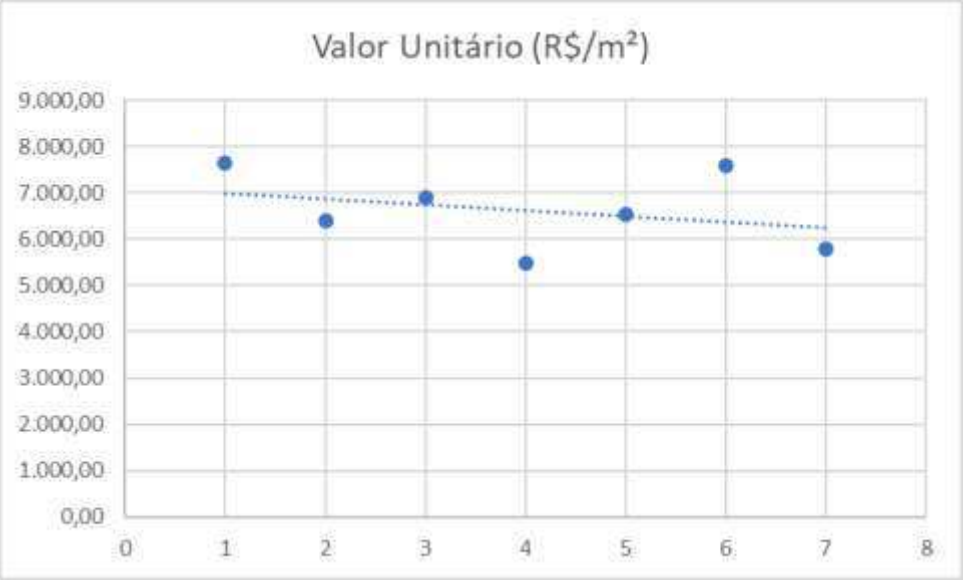
VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO

Vu = R$ 6.623,56 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

ANEXO Nº 02

TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/ PRECISÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.

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

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

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

$$X\ min = 6.623,56 - \frac{1,4398 \times 826,70}{(7)^{1/2}}$$

$$X\ min = 6.173,68$$

$$X\ máx = 6.623,56 + \frac{1,4398 \times 826,70}{(7)^{1/2}}$$

$$X\ máx = 7.073,44$$

$$Amplitude = \frac{7.073,44 - 6.173,68}{6.623,56} = 13,58\%\ (< 30\ \%)$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2025 às 09:17 , sob o número WSTA25704936180
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029410-85.2020.8.26.0002 e código rK6oPk8z.