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

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VII – ITAQUERA - SP

PROCESSO nº. 1018475-05.2019.8.26.0007

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 Chácara das Flores** contra **Rafael de Azevedo Lopes 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 P E R I C I A L

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 – Às fls. 286/287, o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação dos direitos relativos ao imóvel penhorado objeto da matrícula nº. 200.233 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

I.2 - Com base nas informações apresentadas às fls. 316/317, a R. Decisão de fls. 318 deferiu que a perícia fosse realizada de forma indireta.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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 Evaldo Calabrez, nº. 1023, apartamento nº. 17, 1º andar, Bloca A, Residencial Chácara das Flores, Guaianazes, São Paulo, SP.

QUADRO DE ÁREAS	
Área privativa	43,58 m²
Área comum (incluída área de vaga de garagem)	44,743 m²
Área total construída	**88,323 m²**
Fração ideal de terreno	**0,5649 %**

Áreas extraídas da matrícula nº. 200.233 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 76/77)

1 – VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO 17 A

R$ 234.000,00

(Duzentos e trinta e hum mil reais)

2 – VALOR DOS DIREITOS RELATIVOS AO APARTAMENTO 17 A

R$ 14.712,67

(Catorze mil setecentos e doze reais e sessenta e sete centavos)

DATA DA AVALIAÇÃO: Abril 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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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 dos direitos relativos ao imóvel penhorado objeto da matrícula nº. 200.233, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido de ônus e dívidas.

IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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. 17 A.

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. 17 A – Grau III – Amplitude de 4,58 %.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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 1 (uma) vaga na garagem indeterminada e respectiva fração ideal de terreno.

V.2 LOCALIZAÇÃO

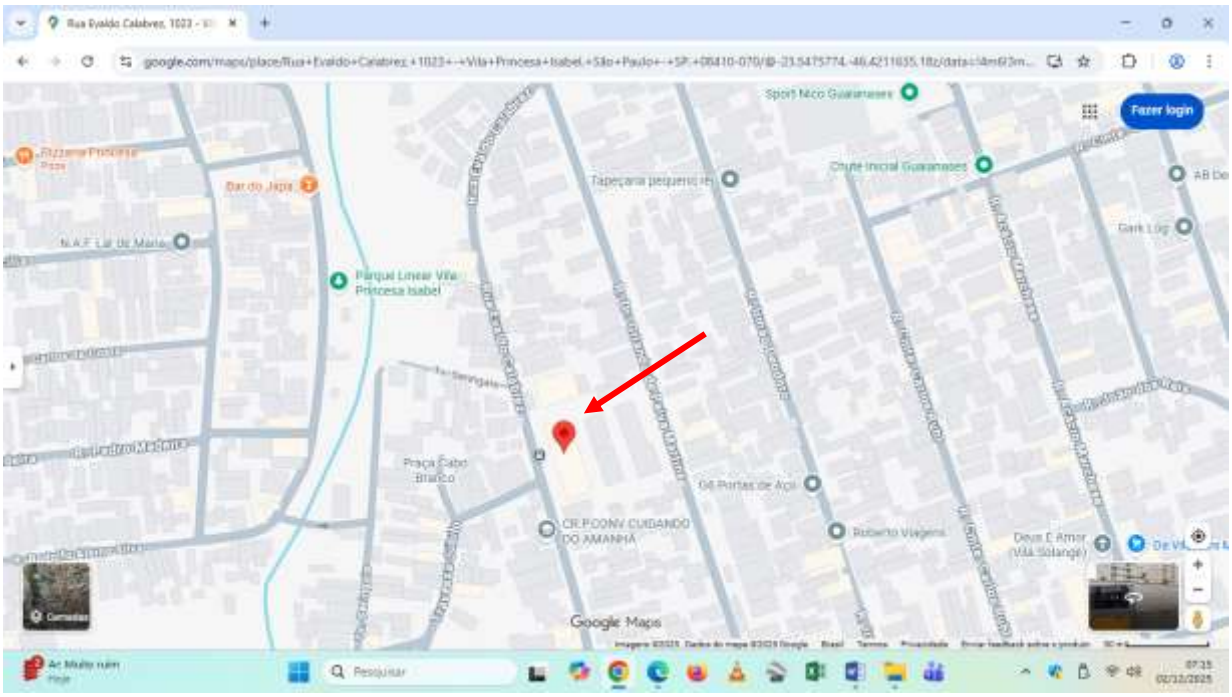
O apartamento em questão está situado na Rua Evaldo Calabrez, nº. 1023, apartamento nº. 17, 1º andar, Bloco A, integrante do Residencial Chácara das Flores, no bairro denominado Vila Princesa Isabel, Guaianazes, no município de São Paulo, SP.

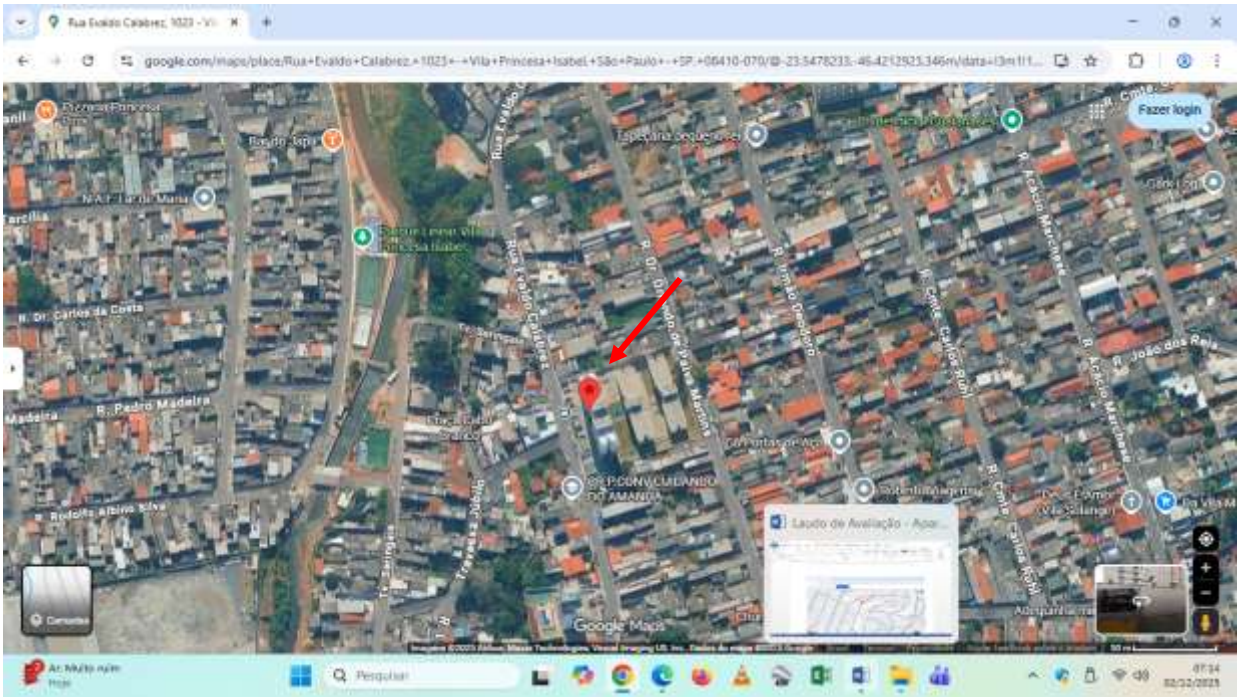
A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Evaldo Calabrez e Dr. Orlando de Paiva Martins.

Trata-se da quadra 140 do setor 115 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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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





(Imagens extraídas do site Google Maps)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

Vista parcial da Rua Evaldo Calabrez, com destaque para a fachada do Condomínio Residencial Chácara das Flores.

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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 as torres condomínio.

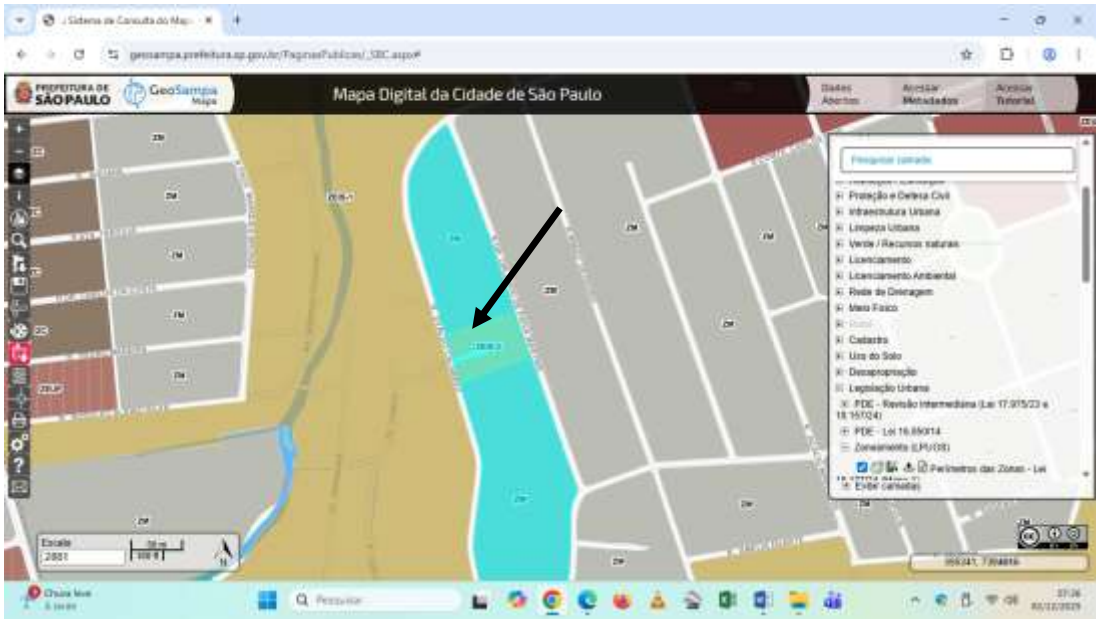
Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos o site oficial GeoSampa, e mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, constatamos que o imóvel objeto do presente laudo está inserido em **ZONA ZEIS 2, Zona Especial de Interesse Social**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa 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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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 Evaldo Calabrez no trecho fronteiriço ao Residencial Chácara das Flores, apresenta-se em plana, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento, em dois sentidos 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 casas e prédios de apartamentos residenciais com predominância dos padrões simples e médio, mercados, escolas, comércio de âmbito local, etc., que apresenta características predominantemente residenciais.

V.4.1.3 Infraestrutura 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 Ruas Evaldo Calabrez e Profº. Francisco Pinheiro com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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 Residencial Chácara das Flores, apresenta-se plano, com formato regular e situado ao nível da via para a qual entesta.

V.4.2.3 Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado o condomínio Residencial Chácara das Flores, o qual é composto por 3 (três) torres de apartamentos residenciais

As torres apresentam estrutura de concreto armado; fechamentos laterais em alvenaria; lajes de concreto armado entre os pavimentos; caixilhos de alumínio e fachada revestida em pintura acrílica sobre massa texturizada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

A Torre A, onde está situado o imóvel objeto dos autos, é composta por: pavimento térreo, destinado às vagas de garagem, área de circulação, área de lazer e acesso aos halls sociais das torres.

É composta por pavimento térreo destinado ao acesso para o hall social e 14 pavimentos tipo, compostos por 8 (oito) apartamentos por andar os quais são servidos por 2 (dois) elevadores Schindler

A área de lazer do Condomínio é composta por: salão de festas, churrasqueira, academia, quadra e playground.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

Fachada da Torre A.

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

Aspectos da sacada do apartamento nº. 17 A.

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

Outros aspectos da sacada do apartamento nº 17 A, com destaque para as vagas de garagem localizadas no pavimento térreo.

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

Aspectos parciais do interior do salão de festas.

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

Detalhes de acabamento e conservação do banheiro do salão de festas.

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

Aspectos da área destinada à churrasqueira no pavimento térreo.

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

Vista parcial da quadra de esportes.

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

Aspectos do playground.

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

Aspectos das vagas situadas no pavimento térreo.

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

V.4.2.3.1 - Do apartamento nº. 17 A

Aspectos da sacada do apartamento nº. 17 A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

Da Metodologia aplicada ao presente caso

Com base nas informações apresentadas às fls. 316/317, a R. Decisão de fls. 318 deferiu perícia de forma indireta.

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

Com base nas informações levantadas em vistoria foi possível constatar que o apartamento n° 17 A é composto por: sala para dois ambientes, sacada, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço. Possui direito de uso de 1 (uma) vaga de garagem indeterminada.

Trata-se de um apartamento do tipo “Apartamento de padrão simples com elevador (+)”, com 43,58 m² de área privativa, que denota idade de 6 (seis) anos, tendo sido atribuído estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples “d”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº. 17 A, CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (Abril de 2025)

VI.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE ESTE MÉTODO

O signatário realizou pesquisa de apartamentos a venda e vendidos recentemente na região, com características similares ou possíveis de serem confrontadas, mediante tratamento, ao avaliando.

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

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

Fator Oferta: utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,95 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).

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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. 17 A com respectiva vaga de garagem

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

V **Aptº. 17 A** = A **Privativa** x V **Unit. Médio**

V **Aptº. 17 A** = 43,58 m² x R$ 5.316,06/m²

V **Aptº 17 A** = R$ 231.673,89

Ou seja:

V Aptº.17 A= *R$ 234.000,00

(Duzentos e trinta e quatro mil reais)

***Arredondamento de +/-1%, permitido por Norma do IBAPE-SP**

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

VII. DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS DIREITOS RELATIVOS AO APARTAMENTO Nº. 17 A, CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (ABRIL DE 2025)

VII.1. Valor do saldo devedor do executado:

De acordo com informações e planilha acostada às fls. 338/344, pela Caixa Econômica Federal, a dívida calculada para **14/04/2025** foi composta da seguinte forma:

Resumo da composição do valor da dívida	
Saldo Devedor em 15/04/2025	R$ 115.896,64
Parcelas em atraso até 15/04/2025	R$ 103.390,69
Valor Total da Dívida	**R$ 219.287,33**

Assim sendo, o Valor dos Direitos relativos ao imóvel penhorado será apurado da seguinte forma:

$V_{\text{Direitos do apartamento nº. 17 A}} = V_{\text{Apartamento 17 A}} - V_{\text{Dívida}}$

$V_{\text{Direitos do apartamento nº. 17 A}} = R\$\ 234.000,00 - R\$\ 219.287,33$

V Direitos relativos apartamento nº.17 A = R$ 14.712,67

(Catorze mil setecentos e doze reais e sessenta e sete centavos.)

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

VIII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo Pericial que consta de 30 (trinta) 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, 02 de dezembro de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

COMPARATIVOS Nº. 01/02/03/04/05 e 07

Rua Evaldo Calabrez, nº 1023.

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Apartamento Residencial				
ENDEREÇO	Rua Evaldo Calabrez, 1023, apartamento nº 17 A, 1º andar- Residencial Chácara das Flores				
SETOR	115	**QUADRA**	140		
Índice F/L	**Padrão**	**Idade**	**Estado de Conservação**	**Foc**	**Índice de Padrão**
100,00	Simples com elevador (+)	6 anos	"d"	0,895	4,354

ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Privativa (m2)	**Área Comum (m2)**	**Área garagem (m2)**	**Área Construída (m2)**	**Fração Ideal de Terreno**	**Vagas de garagem**
43,580	44,743		88,32	0,005649	1,00

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

PESOS PARA PONDERAÇÃO DE ÁREAS e ANDARES				
Área Privativa (m2)	**Vaga de garagem**	**Andar**		
43,58	1,00	1,00		

Fator Oferta	taxa mensal	**Percentual de influência dos fatores de homogeneização**			
Fo	de juros	Padrão	Depreciação	Transposição	
0,95		100%	100%	100%	

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	**abr/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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

COMPARATIVO 01 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço:	Rua Evaldo Calabrez, 1023 - Residencial Chácara das Flores
Setor	115
Quadra	140
Fonte:	Coruça Imóveis (Sr. Robson) - Tel.: 2773-3134/ 9-8566-3132 - Código 4875
Data :	Abril de 2025

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão simples com elevador (+) composto por: 2 dormitórios, banheiro, sala p/ 2 ambientes integrada à sacada, cozinha, área de serviço. Possui 1 vaga de garagem.	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"

Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R$)	Condições	Valor de 1 Vaga de garagem (R$)
45,00		1	245.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,95
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Simples com elevador (+/**	4,354
Idade	**7 anos**	
Est. Conservação	**Entre regular e necessitando de reparos simples "d"**	
Foc		0,895
Andar intermediário		1,000

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de Garagem**	**Fator Andar**
232.750,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	5.172,22
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	0,00
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar :	Fa	:	0,00

Valor Unitário Médio	**R$**	**5.172,22 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço:	Rua Evaldo Calabrez, 1023 - Residencial Chácara das Flores
Setor	115
Quadra	140
Fonte:	Site Chaves na Mão - DF Casa Imóveis - Ref: AP16073
Data :	Abril de 2025

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão simples com elevador (+) composto por: 2 dormitório, banheiro, sala p/ 2 ambientes integrada à sacada, cozinha, área de serviço. Possui armários nos dormitórios e cozinha. Possui 1 vaga de garagem.	Entre regular e necessitando de reparos simples "d".

Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R$)
43,58		1	240.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,95
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Simples com elevador (+)**	4,354
Idade	**6 anos**	
Est. Conservação	**Entre regular e Necessitando de reparos simples "d"**	
Foc		0,895
Andar intermediário		1,000

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de Garagem**	**Fator Andar**
228.000,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	5.231,76
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	0,00
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar :	Fa	:	0,00

Valor Unitário Médio	**R$**	**5.231,76 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço:	Rua Evaldo Calabrez, 1023 - Residencial Chácara das Flores
Setor	115
Quadra	140
Fonte:	Site Chaves na Mão - DF Casa Imóveis - Ref: AP12292
Data :	Abril de 2025

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão simples com elevador (+) composto por: 2 dormitório, banheiro, sala p/ 2 ambientes integrada à sacada, cozinha, área de serviço. Possui armários nos dormitórios e cozinha. Possui armários na cozinha e dormitórios. Possui 1 vaga de garagem.	Entre regular e necessitando de reparos simples "d".

Área Privativa (m²)	Área Equivalente (m²)	Vagas de garagem	Preço (R$)	Condições	Valor de 1 Vaga de garagem (R$)
43,58		1	245.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,95
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Simples com elevador (+)**	4,354
Idade	**6 anos**	
Est. Conservação	**Entre regular e Necessitando de reparos simples "d"**	
Foc		0,895
andarAndar intermediário		1,000

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de Garagem**	**Fator Andar**
232.750,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	5.340,75
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	0,00
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar :	Fa	:	0,00

Valor Unitário Médio	**R$**	**5.340,75 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço:	Rua Evaldo Calabrez, 1023 - Residencial Chácara das Flores
Setor	115
Quadra	140
Fonte:	Site Chaves na Mão - Martins Imóveis - Ref: 18741
Data :	Abril de 2025

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão simples com elevador (+) composto por: 2 dormitório, banheiro, sala p/ 2 ambientes integrada à sacada, cozinha, área de serviço. Possui armários nos dormitórios e cozinha. Possui armários na cozinha e dormitórios. Possui 1 vaga de garagem.	Entre regular e necessitando de reparos simples "d".

Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R$)
43,58		1	245.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,95
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Simples com elevador (+)**	4,354
Idade	**6 anos**	
Est. Conservação	**Entre regular e Necessitando de reparos simples "d"**	
Foc		0,895
Andar intermediário		1,000

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de Garagem**	**Fator Andar**
232.750,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	5.340,75
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	0,00
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar :	Fa	:	0,00

Valor Unitário Médio	**R$**	**5.340,75 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço:	Rua Evaldo Calabrez, 1023 - Residencial Chácara das Flores
Setor	115
Quadra	140
Fonte:	Coruça Imóveis (Sr. Robson) - Tel.: 2773-3134/ 9-8566-3132 - Código 4908
Data :	Abril de 2025

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão simples com elevador (+) composto por: 2 dormitório, banheiro, sala p/ 2 ambientes integrada à sacada, cozinha, área de serviço. Possui armários nos dormitórios e cozinha. Possui armários na cozinha e dormitórios. Possui 1 vaga de garagem.	Entre regular e necessitando de reparos simples "d".

Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R$)
43,58		1	230.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,95
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Simples com elevador (+)**	4,354
Idade	**7 anos**	
Est. Conservação	**Entre regular e Necessitando de reparos simples "d"**	
Foc		0,895
Andar intermediário		1,000

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de Garagem**	**Fator Andar**
218.500,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	5.013,77
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	0,00
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar:	Fa	:	0,00

Valor Unitário Médio	**R$**	**5.013,77 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

COMPARATIVO 06 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço:	Rua Evaldo Calabrez,
Setor	115
Quadra	
Fonte:	Site Chaves na Mão Ref.: CM1735275-2 - Yamakawa Imóveis - Ref: AP17187
Data :	Abril de 2025

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão simples com elevador (+) composto por: 2 dormitório, banheiro, sala p/ 2 ambientes integrada à sacada, cozinha, área de serviço. Possui armários nos dormitórios e cozinha. Possui armários na cozinha e dormitórios. Possui 1 vaga de garagem.	Entre regular e necessitando de reparos simples "d".

Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R$)
47,00		1	266.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	0,95
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Simples com elevador (+)**	4,354
Idade	**6 anos**	
Est. Conservação	**Entre regular e Necessitando de reparos simples "d"**	
Foc		0,895
7º andar		1,000

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de Garagem**	**Fator Andar**
252.700,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	5.376,60
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	0,00
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar :	Fa	:	0,00

Valor Unitário Médio	**R$**	**5.376,60 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

COMPARATIVO 07 (Vendido)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial
Endereço:	Rua Evaldo Calabrez, 1023 - Residencial Chácara das Flores
Setor	115
Quadra	140
Fonte:	Coruça Imóveis (Sr. Robson) - Tel.: 2773-3134/ 9-8566-3132
Data :	Abril de 2025

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**
Apartamento de padrão simples com elevador (+) composto por: 2 dormitório, banheiro, sala p/ 2 ambientes integrada à sacada, cozinha, área de serviço. Possui armários nos dormitórios e cozinha. Possui armários na cozinha e dormitórios. Possui 1 vaga de garagem.	Entre regular e necessitando de reparos simples "d".

Área Privativa (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R$)
43,58		1	250.000,00	A combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	**Oferta**	1,00
Índice F/L	**PGV**	100,00
Padrão	**Simples com elevador (+)**	4,354
Idade	**7 anos**	
Est. Conservação	**Entre regular e Necessitando de reparos simples "d"**	
Foc		0,895
Andar intermediário		1,000

Preço Padrão (R$)	**Fator Padrão**	**Fator Conservação (Foc)**	**Fator Transposição**	**Fator Vaga de Garagem**	**Fator Andar**
250.000,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	5.736,58
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	0,00
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar:	Fa	:	0,00

Valor Unitário Médio	**R$**	**5.736,58 /m²**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

Tabela Resumo dos Unitários
Resultado final da pesquisa

Elemento	Área útil (m²)	Unitário de Partida (R$/m²)	Unitário Final (R$/m²)	Verificação da amostra (R$/m²)
1	45,00	5.172,22	5.172,22	5.172,22
2	43,58	5.231,76	5.231,76	5.231,76
3	43,58	5.340,75	5.340,75	5.340,75
4	43,58	5.340,75	5.340,75	5.340,75
5	43,58	5.013,77	5.013,77	5.013,77
6	47,00	5.376,60	5.376,60	5.376,60
7	43,58	5.736,58	5.736,58	5.736,58

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	5.316,06
Desvio padrão	223,94
Coef. de variação	4,21%
Limite inferior	3.721,24
Limite superior	6.910,88

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	**5.316,06**
Desvio padrão	**223,94**
Coef. de variação	**4,21%**

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO

Vu = R$ 5.316,06 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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

ANEXO Nº 02

TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/ PRECISÃO

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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma **(1)**
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	**(3)**	**(4)**	**(1)**

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = 8 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:8> 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 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.

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%

$$X\ min = 5.316,06 - \frac{1,4398 \times 223,94}{(7)^{1/2}}$$

$$X\ min = 5.194,19$$

$$X\ máx = 5.316,06 + \frac{1,4398 \times 223,94}{(7)^{1/2}}$$

$$X\ máx = 5.437,93$$

$$Amplitude = \frac{5.437,93 - 5.194,19}{5.316,06} = 4,58\ \%\ (< 30\ \%)$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 14:01 , sob o número WITA25703797500
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018475-05.2019.8.26.0007 e código FEXgvDU5.