

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**

PROCESSO nº. 1023398-74.2019.8.26.0007

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos da Ação de **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**, requerida por **Condomínio Parque Residencial dos Atilas**, contra **Titanus Comercial e Construtora Ltda.**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

L A U D O P E R I C I A L

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 Às fls. 426/427 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação do imóvel penhorado de matrícula nº 48.829 do 7º Registro de Imóveis da Capital.

I.2 As partes não indicaram assistentes técnicos.

I.3 Conforme agendado nos autos (fls. 459) e publicado no Diário de Justiça Eletrônico, no dia 20/01/2026, às 9:30 horas, o signatário compareceu ao Condomínio Parque Residencial dos Ávilas para realização da vistoria no imóvel objeto dos autos.

Na ocasião, foi atendido pelo Sr. Anderson Aparecido dos Santos, que informou que o apartamento encontrava-se desocupado.

Dessa forma, com autorização do Sr. Sílvio Santos, proprietário do apartamento 11-D, o perito vistoriou tal imóvel, acompanhado do zelador, apartamento este situado no mesmo andar do imóvel objeto dos autos (subsolo), e que apresenta características e padrão construtivo semelhantes ao imóvel objeto de avaliação.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento residencial com 1 (uma) vaga de estacionamento.
LOCAL:	Travessa da Rua Otelo Augusto Ribeiro, altura do nº. 954, apartamento nº 12, Bloco “E”, prédio “B”, Guaianazes, São Paulo, SP.
	
VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº. 12 – Bloco “E” <i>R\$ 100.000,00</i> <i>(Cem mil reais)</i>	
DATA DA AVALIAÇÃO: Fevereiro de 2026	

III. OBJETIVO

Conforme R. Decisão de fls. 426/427, o objetivo do presente Laudo Pericial será a avaliação do imóvel penhorado de matrícula nº 48.829 do 7º Registro de Imóveis da Capital.

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.

Grau de fundamentação

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

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

Em Anexo nº. 02, é apresentado o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do imóvel.

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 12, Bloco “E”, prédio “B” – Grau III – Amplitude de 18,43%.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente Laudo Pericial é constituído por um apartamento residencial com 1 (uma) vaga de estacionamento e respectiva fração ideal de terreno.

V.2 LOCALIZAÇÃO

O apartamento em questão está situado em travessa da Rua Otelo Augusto Ribeiro, altura do nº. 954, apartamento nº 12, Bloco “E”, prédio “B”, Guaianazes, São Paulo, SP.

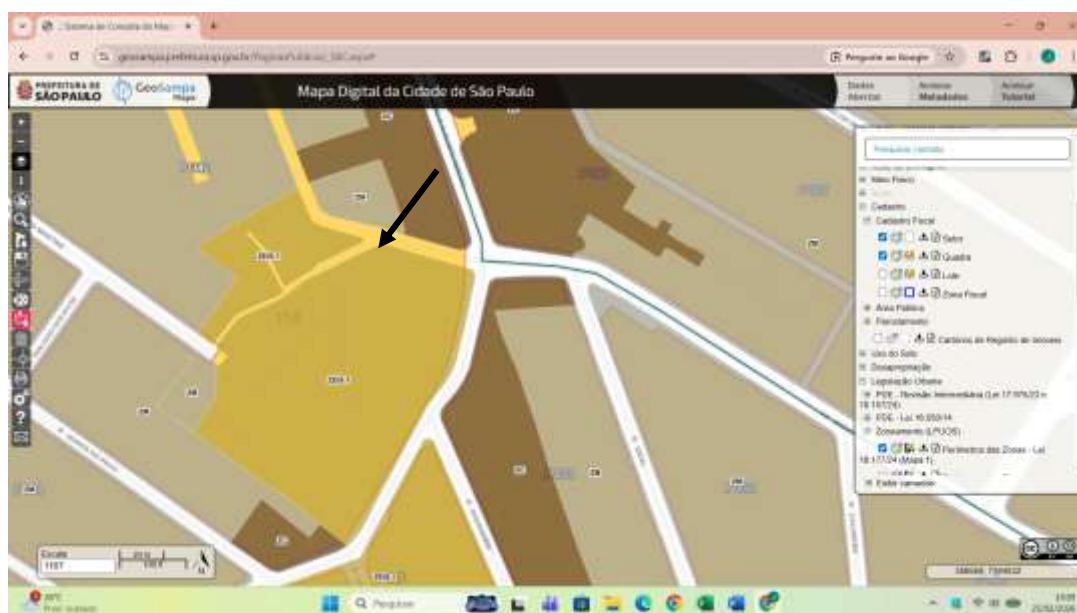
Trata-se da quadra 342 do setor 115 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo



Imagem extraída do site Google Maps.

V.3 ZONEAMENTO

Após consulta expressa junto ao site GeoSampa, foi possível constatar que o imóvel objeto do presente laudo está inserido em **ZONA ZEIS 1, Zona Especial de Interesse Social**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DOS IMÓVEIS

V.4.1 GERAIS

V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Travessa da Rua Otelo Augusto Ribeiro, no trecho fronteiro ao Condomínio Parque Residencial dos Ávilas, apresenta-se em declive suave, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento em duplo sentido.

V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região ocupada por casas residenciais e comerciais com predominância do padrão simples, comércio de âmbito local, mercados, etc., que apresenta características mistas.

V.4.1.3 INFRA-ESTRUTURA URBANA

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

V.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Rua Otelo Augusto Ribeiro com destino a bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

V.4.2 PARTICULARES

V.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas.

Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

V.4.2.2 TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, vistoria realizada no local, pode-se constatar que o terreno sobre o qual está implantado o Condomínio Parque Residencial dos Ávilas, apresenta-se em declive em direção aos fundos, com formato irregular, situado ao nível da rua.

V.4.2.3 BENFETORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se construído o Condomínio Parque Residencial dos Ávilas, o qual é composto por 4 (quatro) blocos de apartamentos residenciais.

O imóvel objeto dos autos, identificado por apartamento nº. 12, está situado no Bloco “E”, prédio “B”, com acesso pela escada “E”.

Trata-se de um bloco composto 1 subsolo, térreo e 4 pavimentos superiores, os quais são acessados por escada.

As vagas de garagem no Condomínio Parque Residencial dos Ávilas são descobertas e localizadas no pavimento térreo.

A área de lazer do Condomínio apresenta salão de festas e quadra poliesportiva.

O edifício apresenta estrutura em concreto armado; fechamentos laterais em alvenaria; lajes de concreto armado entre os pavimentos; caixilhos de alumínio e fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida.

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



Aspectos da frente do Condomínio Parque Residencial dos Ávilas.

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



Idem à foto anterior com destaque para a portaria de acesso ao interior do condomínio.

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



Vista parcial do interior do condomínio, com destaque para os blocos de apartamentos.



Aspectos de outra rua interna, com destaque para os blocos de apartamentos.



Aspectos externos do bloco “E”, com destaque para os apartamentos situados no subsolo.



Aspectos do Bloco “E”, com destaque para o pavimento térreo.



Aspectos de conservação da quadra poliesportiva.

V.4.2.3.1 DO APARTAMENTO Nº. 12 – Bloco “E, prédio “B”

Conforme exposto anteriormente, não foi possível realizar a vistoria no interior do imóvel objeto dos autos.

De acordo com a R. Decisão de fls. 465 foi deferida perícia de forma indireta.

Dessa forma, com autorização do Sr. Sílvio Santos, proprietário do apartamento 11-D, o perito vistoriou tal imóvel, a qual está situada no mesmo andar do imóvel objeto dos autos (subsolo), apartamento este que apresenta características e padrão construtivo semelhantes ao imóvel objeto de avaliação.

Trata-se de um apartamento do tipo “Apartamento de padrão simples, sem elevador (-)”, com 48,475 m² de área privativa, que denota idade aparente de 39 (trinta e nove) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos importantes – “g”.

De acordo com vistoria em unidade semelhante (apartamento 11 – “D” do Condomínio Parque Residencial dos Ávilas), bem como informações dos responsáveis pelo condomínio, o apartamento nº. 12 do Bloco “E”, objeto da avaliação, é composto por: 2 dormitórios, banheiro social, sala e cozinha.

A seguir são apresentadas fotos externas do apartamento e do subsolo, onde está situado o imóvel.

QUADRO DE ÁREAS Matrícula 48.829 - apartamento nº 12	
Área Privativa	48,4750 m ²
Área Comum	55,9535 m ²
Área de estacionamento	10,8400 m ²
Área Total Construída	115,2685 m ²

Nota: Áreas extraídas da matrícula nº 48.829, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



Porta de acesso ao interior do apartamento nº. 12 E.



Aspectos do corredor de acesso a outros apartamentos situados no subsolo do Bloco “E”,



Fachada do Bloco “E”, com destaque para as janelas do dos dormitórios do apartamento 12 E.

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (Fevereiro/2026)

VI.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE ESTE MÉTODO

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

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

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

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

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

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

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

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

VI.2 DEPRECIAÇÕES

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

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

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

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

VI.3 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 12, BLOCO “E” COM 1 (UMA) VAGA DE GARAGEM.

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

$$V_{\text{Apt}^{\circ} 12 E} = A_{\text{útil}} \times V_{\text{unit. médio}}$$

Onde:

$$A_{\text{Útil}} = 48,475 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{Unit. Médio}} = \text{Valor unitário médio} = \text{R\$ } 2.040,72/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Apt}^{\circ} 12 E} = 48,475 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.040,72/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Apt}^{\circ} 12 E} = \text{R\$ } 98.923,80$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{\text{Apt}^{\circ} 12 E} = \text{R\$ } 100.000,00}$$

(Cem mil reais)

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo Pericial que consta de 25 (vinte e cinco) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01: Homogeneização dos Imóveis de Referência.

Anexo nº. 02: Tabela de Graus de Fundamentação / Precisão.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2026.


JOSE ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

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

ANEXO Nº 01

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Apartamento Residencial				
ENDEREÇO	Rua Otelo Augusto Rineiro, nº 300, apartamento 12, Bloco "E", prédio "B", Cond. Parque Residencial dos Ávilas				
SETOR	115	QUADRA	342		
Índice F/L	Padrão	Idade	Estado de Conservação	Foc	Índice de Padrão
100,00	Simples sem elevador (-)	39 anos	"g"	0,376	3,180
ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Área Privativa (m2)	Área Comum (m2)	Área de estacionamento (m2)	Área Construída (m2)	Fração Ideal de Terreno	Vagas de garagem
48,475	55,954	10,840	115,27		1,00

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

PESOS PARA PONDERAÇÃO DE ÁREAS e ANDARES				
Área Privativa (m2)	Vaga de garagem	Andar		
48,48	1,00	0,90		

Fator Oferta Fo	taxa mensal de juros	Percentual de influência dos fatores de homogeneização		
		Padrão	Depreciação	Transposição
0,90		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	out/26	1,0000	1,0000
------------------	--------	---------------	---------------

COMPARATIVO 01 (Vendido em dezembro de 2025)					
Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Otelo Augusto Rineiro, nº 300, Bloco "C", prédio I, 4º andar, Cond. Parque Residencial dos Ávilas				
Setor	115				
Quadra	342				
Fonte:	Sr. Vanderson Ap. dos Santos (Zeladora), no local.				
Data :	Fevereiro de 2026				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão simples, sem elevador (-) composto por: 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha, Possui 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor das Vagas de garagem (R\$)
48,48		1	152.000,00	À combinar	não se aplica

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO					
Modalidade	Oferta	1,00			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Médio sem elevador (-)	3,180			
Idade	39 anos				
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"				
Foc		0,504			
4º andar		1,050			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator Andar
152.000,00	1,000	0,746	1,00	1,000	0,86

Unitário de partida	Vup	:	3.135,31
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	-796,27
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar :	Fa	:	-447,90

Valor Unitário Médio	R\$	1.891,14 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 02 (Venda)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Otelo Augusto Rineiro, nº 940, Condomínio Titanus, 4º andar				
Setor	115				
Quadra	342				
Fonte:	Site Chaves na mão - Ref: 601471041-53 / Imobiliária Reimax (Sr. Leandro) - Cel. 9-9487-2110/ 9-7671-3668/ 2306-9975				
Data :	Fevereiro de 2026				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão simples, sem elevador (-) composto por: 2 dormitório, banheiro, sala , cozinha, Não possui vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor das Vagas de garagem (R\$)
54,00		Não possui	174.900,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Médio sem elevador (-)	3,180			
Idade	39 anos				
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"				
Foc		0,504			
4º andar		1,050			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator Andar
157.410,00	1,000	0,746	1,00	1,050	0,86

Unitário de partida	Vup	:	2.915,00
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	-740,32
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	145,75
Fator Andar :	Fa	:	-416,43

Valor Unitário Médio	R\$	1.904,00 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 03 (Venda)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Otelo Augusto Rineiro, nº 1676, andar intermediário				
Setor	115				
Quadra	342				
Fonte:	Site Chaves na mão - Ref: AP3165 (Magno Imóveis) Tel.: 2943-6568/				
Data :	Fevereiro de 2026				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão simples, sem elevador (-) composto por: 2 dormitório, banheiro, sala , cozinha, Possui 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Útil (m²)	Área Equivalente (m²)	Vagas de garagem	Valor Negociado (R\$)	Condições	Valor das Vagas de garagem (R\$)
46,00		1	170.000,00		

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Médio sem elevador (-)	3,180			
Idade	39 anos				
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"				
Foc		0,504			
9º andar		1,000			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator Andar
153.000,00	1,000	0,746	1,00	1,000	0,90

Unitário de partida Vup : 3.326,09

Fator Transposição Ftr : 0,00

Fator Padrão Fp : 0,00

Fator Conservação: Fd : -844,72

Fator Vaga de Garagem: Fv : 0,00

Fator Andar : Fa : -332,61

Valor Unitário Médio	R\$	2.148,76 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Otelo Augusto Rineiro, nº 1100, Condomínio Parque Residencial dos Ávilas, andar intermediário				
Setor	115				
Quadra	342				
Fonte:	Site Loft - Ref: AP3165 (Magno Imóveis) Tel.: 2943-6568/				
Data :	Fevereiro de 2026				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão simples, sem elevador (-) composto por: 2 dormitórios, banheiro, sala , cozinha, Possui 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor das Vagas de garagem (R\$)
56,00		1	190.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Simple sem elevador (-)	3,180			
Idade	39 anos				
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"				
Foc		0,504			
Andar intermediário		1,000			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator Andar
171.000,00	1,000	0,746	1,00	1,000	0,90

Unitário de partida	Vup	:	3.053,57
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	-775,51
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar:	Fa	:	-305,36

Valor Unitário Médio	R\$	1.972,70 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Otelo Augusto Rineiro, nº 940, andar intermediário				
Setor	115				
Quadra	342				
Fonte:	Site Chaves na mão - Ref: 5454 / SP Centro Imóveis Tel.: 9+9862-1248				
Data :	Fevereiro de 2026				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão simples, sem elevador (-) composto por: 2 dormitório, banheiro, sala, cozinha, Não possui vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
44,00		Não possui	180.000,00	A combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Simple sem elevador (-)	3,180			
Idade	39 anos				
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"				
Foc		0,504			
Andar intermediário		1,000			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator Andar
162.000,00	1,000	0,746	1,00	1,050	0,90

Unitário de partida	Vup	:	3.681,82
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	-935,06
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	184,09
Fator Andar :	Fa	:	-368,18

Valor Unitário Médio	R\$	2.562,66 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 06 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Rua Otelo Augusto Rineiro, nº 1676, térreo				
Setor	115				
Quadra	342				
Fonte:	Site Chaves na mão - Ref: 21182/ Martins Imóveis (Sr. Marcos) Tel.: 2524-6000/ 9-94811532				
Data :	Fevereiro de 2026				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão simples, sem elevador (-) composto por: 2 dormitório, banheiro, sala , cozinha, Possui 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
56,00		1	170.000,00	A combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Simplex sem elevador (-)	3,180			
Idade	39 anos				
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"				
Foc		0,504			
Térreo		1,000			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator Andar
153.000,00	1,000	0,746	1,00	1,000	0,90

Unitário de partida	Vup	:	2.732,14
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Padrão	Fp	:	0,00
Fator Conservação:	Fd	:	-693,88
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,00
Fator Andar :	Fa	:	-273,21

Valor Unitário Médio	R\$	1.765,05 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

Tabela Resumo dos Unitários
Resultado final da pesquisa

Elemento	Área útil (m²)	Unitário de Partida (R\$/m²)	Unitário Final (R\$/m²)	Verificação da amostra (R\$/m²)
1	48,48	3.135,31	1.891,14	1.891,14
2	54,00	2.915,00	1.904,00	1.904,00
3	46,00	3.326,09	2.148,76	2.148,76
4	56,00	3.053,57	1.972,70	1.972,70
5	44,00	3.681,82	2.562,66	2.562,66
6	56,00	2.732,14	1.765,05	1.765,05

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	2.040,72
Desvio padrão	284,88
Coef. de variação	13,96%
Limite inferior	1.428,50
Limite superior	2.652,94

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	2.040,72
Desvio padrão	284,88
Coef. de variação	13,96%

VALOR UNITARIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO

Vu = R\$	2.040,72	/m²
----------	----------	-----

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

ANEXO Nº 02

TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/ PRECISÃO

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO / PRECISÃO

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento (2)	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	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas (2)	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	(0)	(8)	(0)

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.

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

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

Amplitude pesquisa de valor de mercado:

$$X \text{ min} = 2.040,72 - \frac{1,476 \times 284,88}{(5)^{1/2}}$$

$$X \text{ min} = 1.852,67$$

$$X \text{ máx} = 2.040,72 + \frac{1,476 \times 284,88}{(5)^{1/2}}$$

$$X \text{ máx} = 2.228,77$$

$$\text{Amplitude} = \frac{2.228,77 - 1.852,67}{2.040,72} = 18,43\% (< 30 \%)$$