

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL II – SANTO AMARO - SP**

PROCESSO Nº. 0051040-84.2001.8.26.0002/01

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos de **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**, referente ação requerida por **Condomínio Centro Comercial de Alphaville** contra **Wilson Roberto Nunes Ungri**, 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. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Terreno com edificação comercial.						
LOCAL:	Praça das Flores, nº. 54, imóvel 04, conjunto nº. 66, Centro Comercial Alphaville, Barueri, SP.						
<table><tr><th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS</th></tr><tr><td>Área Construída</td><td>365,30 m² + 56,63 m² = 421,60 m²</td></tr><tr><td>Área de Terreno</td><td>128,00 m²</td></tr></table>		QUADRO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS		Área Construída	365,30 m ² + 56,63 m ² = 421,60 m ²	Área de Terreno	128,00 m ²
QUADRO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS							
Área Construída	365,30 m ² + 56,63 m ² = 421,60 m ²						
Área de Terreno	128,00 m ²						
Notas: 1 - Área de terreno extraída da matrícula nº. 91.374 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri. 2 – Área Construída extraída da Certidão Positiva de Débitos da Prefeitura Municipal de Barueri.							
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (Junho/2025): <i>R\$ 2.767.000,00</i> <i>(Dois milhões setecentos e sessenta e sete mil reais)</i>							
DATA DA REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Junho de 2025							

II. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

À fs. 1116 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação do imóvel penhorado, objeto da nº. 91.374 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Conforme agendado nos autos e publicado no Diário de Justiça Eletrônico no dia 17/12/2024, no dia 14/01/2025, às 10:00 horas, o signatário compareceu à Praça das Flores, nº. 54, Centro Comercial Alphaville, Barueri, SP, para realizar a vistoria no imóvel objeto dos autos.

Entretanto, apenas 2 (dois) seguranças representantes do exequente compareceram ao local.

Dessa forma, nova vistoria no imóvel foi agendada para o dia 12/02/2025, às 9:00 horas.

Tendo em vista que até a data agendada para vistoria o executado não havia sido intimado, o signatário reagendou nova data para vistoria, desta vez para o dia 30/04/2025, às 10:00 horas.

Conforme reagendado nos autos às fls. 1371/1372, no dia 30 de abril de 2025, às 9:30 horas o perito compareceu à Praça das Flores, 54, no Centro Comercial Alphaville para vistoriar o imóvel. Entretanto somente 2 (dois) seguranças do exequente compareceram ao local.

Tendo em vista a impossibilidade da realização de vistoria no interior, a R. Decisão de fls. 1383 deferiu a perícia de forma indireta.

III. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do Valor de Mercado de um imóvel comercial que atualmente encontra-se desocupado.

IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método comparativo direto de dados de mercado
- Método do custo
- Método Evolutivo

Método comparativo direto de dados de mercado: consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

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

Método Evolutivo: pelo qual o terreno é avaliado com base no método comparativo direto e as benfeitorias com base no Estudo Valores de Venda de edificações, devidamente depreciadas.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de 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, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do imóvel avaliando.

Grau de precisão:

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Em anexo, apresentamos o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

Em Anexo nº 02, avaliação do imóvel comercial – Grau III –
Amplitude de 20,19 %.



Fachada do imóvel vista da Praça das Flores.



Outros aspectos da Praça das Flores, com destaque para o tipo de ocupação.

V.3 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

V.3.1 GERAIS

V.3.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Praça das Flores, no trecho fronteiro ao imóvel, apresenta-se plana, com jardins e ruas pavimentadas em elementos de concreto intertravados.

V.3.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por lojas, restaurantes, comércio de âmbito local, com predominância dos padrões médio e superior, que apresenta características comerciais.

V.3.1.3 INFRAESTRUTURA 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.3.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pelas Alamedas Araguaia, Rio Negro, Madeira e Purus, com destino ao centro e bairros.

V.3.2 PARTICULARES

V.3.2.1 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 plantas, certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

V.3.2.2 TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, conforme vistoria realizada no local, foi possível constatar que o terreno se apresenta plano, com solo seco, formato regular e situado ao nível da via para a qual entesta.

De acordo com a matrícula nº 91.374 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, são as seguintes suas dimensões e área:

DIMENSÕES DO TERRENO	
Frente	16,00 m
Lateral Direita	8,00 m
Lateral Esquerda	8,00 m
Fundos	16,00 m
Área	128,00 m²

V.3.2.3 BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se construído um prédio comercial, composto por 3 (três) pavimentos, mais parte de um 4º pavimento, do tipo “Escritório de Padrão Médio, sem elevador (+)”, que denota idade de 30 (trinta) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes “e”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamentos laterais em alvenaria; cobertura em telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura de madeira e laje de concreto armado; fachada revestida vidros temperados e concreto aparente.

Conforme mencionado no item II do presente laudo, devido a impossibilidade de vistoriar o interior do imóvel, a R. Decisão de fls. 1383 deferiu a perícia de forma indireta.

Dessa forma, além da vistoria externa, o perito utilizou documentos fotográficos apresentados nos laudos elaborados pelos colegas, engenheiro Márcio Mônico Fontes (fls. 368/418), e engenheiro Cândido Padin Neto (fls. 1173/1236).

Apesar de o laudo pericial acostado às fls. 1173/1236 informar que o imóvel possui 4 pavimentos, totalizando área de 455,00 m², foi possível constatar que a Certidão Positiva de Débitos emitida pela Prefeitura Municipal de Barueri, menciona área construída de 365,30 m².

Conforme mencionado anteriormente, o signatário ficou impossibilitado de realizar a vistoria no interior do imóvel e, conseqüentemente, levantar as dimensões da edificação.

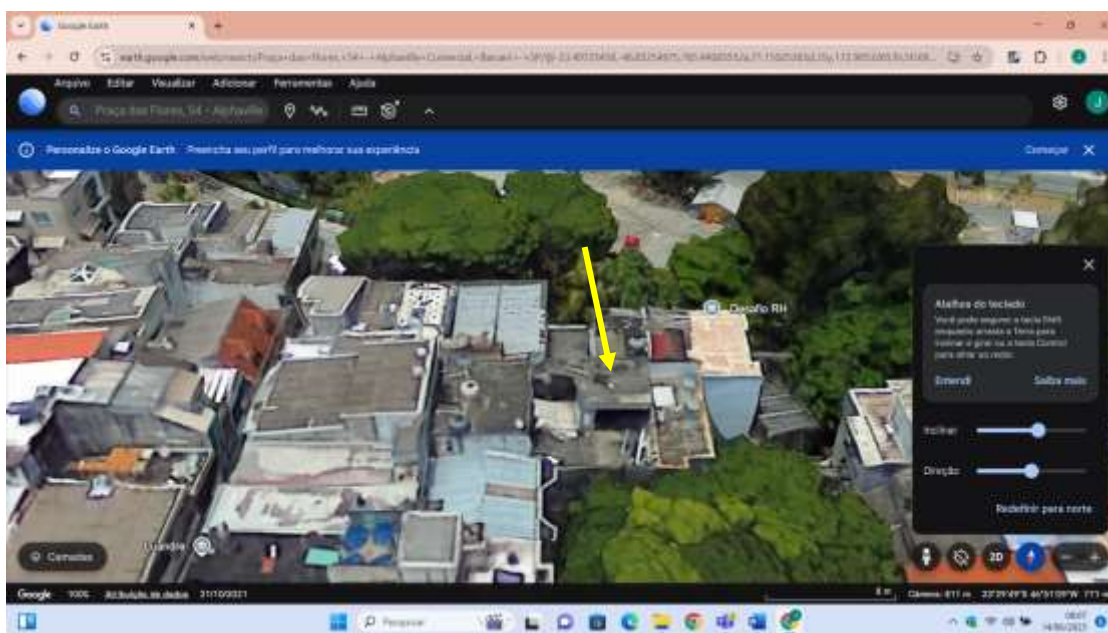
Tendo em vista que o colega engenheiro Cândido Padin Neto vistoriou internamente o imóvel e constatou a existência de edificação de um 4º pavimento, conforme informado no laudo pericial acostado às fls. 1173/1236, o signatário apurará tais dimensões utilizando o site Google Earth.

Dessa forma, foi possível constatar que além da área construída regularizada pela Prefeitura do Município de Barueri, de 365,30 m², haverá o acréscimo da área edificada sobre a laje do 3º pavimento que implica em 56,63 m².

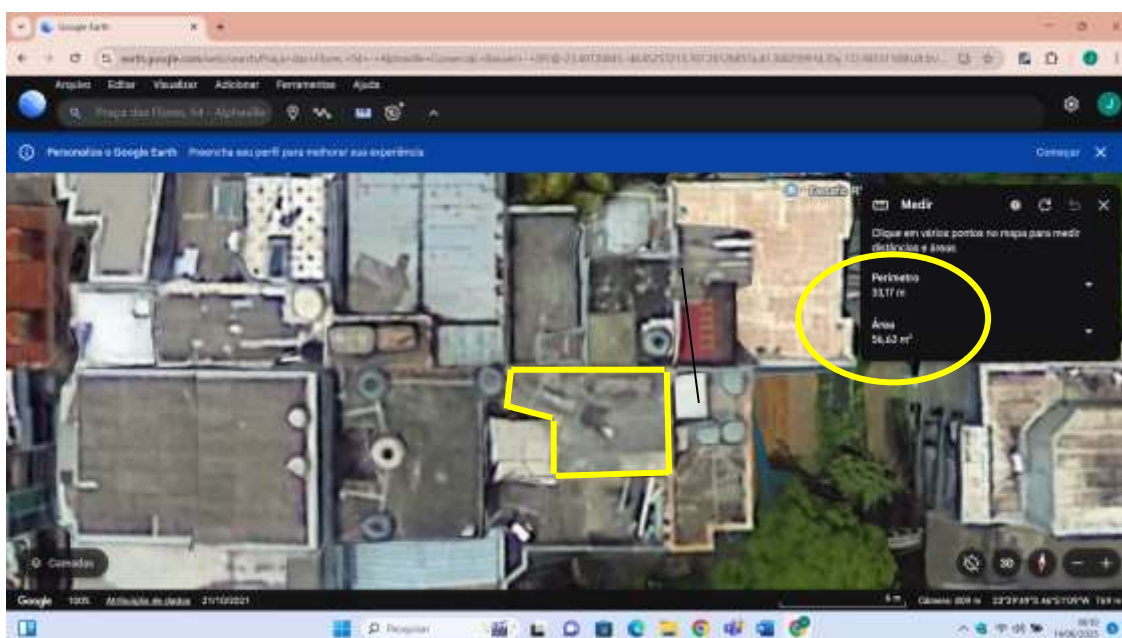
Assim sendo, a área construída total do imóvel passa a ser:

$$365,30 \text{ m}^2 + 56,63 \text{ m}^2 = 421,93 \text{ m}^2$$

As fotos apresentadas a seguir denotam a existência de área construída acima do 3º pavimento.



Aspectos da área construída existente sobre o 3º pavimento.



O polígono demarcado em cor amarela indica o perímetro da área construída do 4º pavimento,

As fotografias apresentadas a seguir denotam as características externas do imóvel, bem como os acabamentos e padrão construtivo.



Aspectos da fachada da edificação, com destaque para as características construtivas.



Idem à foto anterior vista de outro ângulo.



Aspectos do interior do pavimento térreo com destaque para o tipo de acabamento e estado de conservação.



Idem à foto anterior vista de outro ângulo.

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (Data Base: Junho/2025)

VI.1 Considerações gerais sobre este método

O presente trabalho será elaborado com base na norma NBR 14653-1/2 – Imóveis Urbanos e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE.

Foi realizada pesquisa de prédios ofertadas para venda no interior do mesmo Centro Comercial, que apresentassem 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 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, principalmente em função da atual situação econômica que atinge o mercado imobiliário;

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

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 Conservação: Pondera as diferenças entre as idades dos imóveis comparativos e avaliando, limitados à parcela da benfeitoria, pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heideche.

Fator Esquina ou Frentes Múltiplas: Pondera a maior valorização de uma loja cuja fachada favorece a exposição do imóvel e, conseqüentemente, de seus produtos. Para imóveis nesta situação será aplicado um fator valorizante de 10%.

VI.2 Determinação do valor de mercado do imóvel

VI.2.1 Valor unitário médio ($V_{\text{Unit. Médio}}$)

A média aritmética saneada dos valores unitários homogêneos para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de junho de 2025 e de acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 01 é de:

$V_{\text{Unit. Médio}} = \text{R\$ } 6.492,99 / \text{m}^2$
--

VI.2.2 Valor de mercado do imóvel (Maio/2025)

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

$$V_{\text{Imóvel}} = A_{\text{Const.}} \times V_{\text{Unit. Médio}}$$

Onde:

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{Valor do imóvel (junho/2025)}$$

$$A_{\text{Const.}} = \text{Área Construída} = 365,30 \text{ m}^2 + 56,63 \text{ m}^2 = 421,93 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{Unitário médio}} = \text{Valor unitário médio} = \text{R\$ } 6.492,99/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 421,93 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.492,99/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 2.739.587,27$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{Imóvel} = *R\$ 2.767.000,00}$$

(Dois milhões setecentos e sessenta e sete mil reais)

**Arredondamento de até +/-1%, permitido pela norma do IBAPE/SP*

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente laudo que consta de 21 (vinte e uma) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo 01: Homogeneização Comparativos de lojas.

Anexo 02: Graus de Fundamentação / Precisão.

Anexo 03: Certidão Positiva de Débitos – P.M.B.

São Paulo, 18 de junho de 2025.



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

ANEXO Nº 01

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE

REFERÊNCIA

Situação Paradigma	
Tipo do imóvel	Prédio comercial, composto por loja térrea e 2 pavimentos superiores
Endereço	Praça das Flores, nº 54, Centro Comercial Alphaville
Índice local	100,00
Classe	Comercial
Grupo	Escritório
Padrão	Médio sem elevador (+) →(4,763)
Área de Terreno	128,00 m ²
Área Construída	365,30 m ²
Estado de Conservação	Necessitando de reparos simples a importantes “f”
Idade Real	30 (trinta) anos
Vida referencial	60 (sessenta) anos
F _{OB}	0,534
Data-base	Junho de 2025

O Valor Unitário será calculado com base na seguinte expressão:

$$V_{\text{Hom.}} = [(P_{of} / A_{\text{Const.}}) \times F_{of} \times (F_{\text{Loc}} + F_{\text{PC}} + F_{\text{OB}} + F_{\text{Esq}} - n + 1)]$$

Onde:

V_{Hom.} = Valor homogeneizado

P = Preço Ofertado

A_{Const.} = Área Construída

F_{Of} = Fator Oferta

F_{Loc} = Fator Localização

F_{Pc} = Fator Padrão Construtivo

F_{Ob} = Fator de Obsolescência

F_{Esq} = Fator esquina

COMPARATIVO Nº. 01 – Vende-se



Calçada das Rosas, nº 2.

COMPARATIVO Nº. 01 - Vende-se	
Tipo de Imóvel	Prédio composto por loja térrea e 2 pavimentos superiores
Endereço	Calçada das Rosas, nº 2
Índice Local	90
Grupo	Escritório
Padrão	Médio sem elevador (+/-) → (4,330)
Área Construída	102,00 m²
Idade	30 anos
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples “e”
Fator de Obsolescência (Foc)	0,610
Área de terreno	34,00 m²
Testada	4,00 m
Esquina	Não (1,00)
Preço Ofertado	R\$ 850.000,00
Fonte	Lea Imóveis (Srª. Tamires) – Tel.: 4748-1471
Data da pesquisa	Junho de 2025

$$F_{Loc} = 100/90 = 1,111$$

$$F_{Pc} = 4,763/4,330 = 1,100$$

$$F_{Ob} = 0,534/0,610 = 0,875$$

$$F_{Esq} = 1,00/1,00 = 1,00$$

$$V_{Unitário} = [(850.000,00/102,00) \times 0,90 \times (1,111 + 1,100 + 0,875 + 1,00 - 4 + 1)]$$

$$V_{Unitário} = R\$ 8.148,91/m^2$$

COMPARATIVO Nº. 02 – Vende-se



Calçada das Papoulas, nº. 25.

COMPARATIVO Nº. 02 – Vende-se	
Tipo de Imóvel	Prédio composto por loja térrea e 2 pavimentos superiores
Endereço	Calçada das Papoulas, nº 25
Índice Local	105
Grupo	Escritório
Padrão	Médio sem elevador (+/-) → (4,330)
Área Construída	180,00 m²
Idade	30 anos
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples “e”
Fator de Obsolescência (Foc)	0,610
Área de terreno	60,00 m²
Testada	3,50 m
Esquina	Não (1,00)
Preço Negociado	R\$ 2.300.000,00
Fonte	MACAM Imóveis – Tel.: 5533-2000/ 3054-6008
Data da pesquisa	Junho de 2025

$$F_{Loc} = 100/105 = 0,952$$

$$F_{Pc} = 4,763/4,330 = 1,100$$

$$F_{Ob} = 0,534/0,610 = 0,875$$

$$F_{Esq} = 1,00/1,00 = 1,00$$

$$V_{Unitário} = [(2.300.000,00/180,00) \times 0,90 \times (0,952 + 1,100 + 0,875 + 1,00 - 4 + 1)]$$

$$V_{Unitário} = R\$ 10.669,59/m^2$$

COMPARATIVO Nº. 03 – Vende-se



Calçada dos Manacás, nº 30-A.

COMPARATIVO Nº. 03 – Vende-se	
Tipo de Imóvel	Prédio comercial composto por loja térrea e 2 pavimentos superiores
Endereço	Calçada dos Manacás, nº 30-A
Índice Local	100
Grupo	Escritório
Padrão	Médio sem elevador (-) → (4,014)
Área do imóvel	99,00 m²
Idade	30 anos
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples “e”
Fator de Obsolescência (Foc)	0,610
Área de terreno	34,00 m²
Testada	4,00 m
Esquina	Não (1,00)
Preço Ofertado	R\$ 650.000,00
Fonte	Imóveis Tamboré Sr. Cláudio – Tel.: 9-4702-1609
Data da pesquisa	Junho de 2025

$$F_{Loc} = 100/100 = 1,00$$

$$F_{Pc} = 4,763/4,014 = 1,187$$

$$F_{Ob} = 0,534/0,610 = 0,875$$

$$F_{Esq} = 1,00/1,00 = 1,00$$

$$V_{Unitário} = [(650.000,00/99,00) \times 0,90 \times (1,00 + 1,187 + 0,875 + 1,00 - 4 + 1)]$$

$$V_{Unitário} = R\$ 6.275,49/m^2$$

COMPARATIVO Nº. 04 – Vende-se



Calçada das Papoulas, nº 140.

COMPARATIVO Nº. 04 – Vende-se	
Tipo de Imóvel	Prédio comercial composto por loja térrea e 3 pavimentos superiores
Endereço	Calçada das Papoulas, nº 140
Índice Local	100
Grupo	Escritório
Padrão	Médio sem elevador (+) → (4,763)
Área Construída	290,00 m²
Idade	25 anos
Estado de conservação	Regular “c”
Fator de Obsolescência (Foc)	0,716
Área de terreno	96,00 m²
Testada	7,50 m x 7,50 m
Esquina	Sim (1,10)
Preço Ofertado	R\$ 3.000.000,00
Fonte	Sra. Maristela – Tel.: 9-4167-1690
Data da pesquisa	Junho de 2025

$$\begin{aligned}F_{Loc} &= 100/100 = 1,00 \\F_{Pc} &= 4,763/4,763 = 1,00 \\F_{Ob} &= 0,534/0,716 = 0,746 \\F_{Esq} &= 1,00/1,10 = 0,909\end{aligned}$$

$$V_{Unitário} = [(3.000.000,00/290,00) \times 0,90 \times (1,00 + 1,00 + 0,746 + 0,909 - 4 + 1)]$$

$$V_{Unitário} = R\$ 6.097,35/m^2$$

COMPARATIVO Nº. 05 – Vende-se



Praça Flor de Linho, nº 50 x Calçada dos Cravos.

COMPARATIVO Nº. 05 – Vende-se	
Tipo de Imóvel	Prédio comercial composto por loja térrea e 2 pavimentos superiores
Endereço	Praça Flor de Linho, nº 50 x Calçada dos Cravos
Índice Local	105
Grupo	Escritório
Padrão	Médio sem elevador (+/-) → (4,330)
Área Construída	122,00 m²
Idade	30 anos
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples “e”
Fator de Obsolescência (Foc)	0,610
Área de terreno	32,00 m²
Testada	4,00 m x 8,00 m
Esquina	Sim (1,10)
Preço Ofertado	R\$ 900.000,00
Fonte	Sr. Antônio Carlos (proprietário) – Tel.: 9-4445/0909
Data da pesquisa	Junho de 2025

$$\begin{aligned}F_{Loc} &= 100/100 = 1,00 \\F_{Pc} &= 4,763/4,330 = 1,100 \\F_{OB} &= 0,534/0,610 = 0,875 \\F_{Esq} &= 1,00/1,10 = 0,909\end{aligned}$$

$$V_{Unitário} = [(900.000,00/122,00) \times 0,90 \times (1,00 + 1,100 + 0,875 + 0,909 - 4 + 1)]$$

$$V_{Unitário} = R\$ 5.872,50/m^2$$

COMPARATIVO Nº. 06 – Vende-se



Praça das Dracenas, nº 04.

COMPARATIVO Nº. 06 – Vende-se	
Tipo de Imóvel	Prédio comercial composto por loja térrea e 2 pavimentos superiores
Endereço	Praça das Dracenas, nº 04
Índice Local	100
Grupo	Escritório
Padrão	Médio sem elevador (+/-) → (4,330)
Área Construída	256,00 m²
Idade	30 anos
Estado de conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples “d”
Fator de Obsolescência (Foc)	0,660
Área de terreno	85,00 m²
Testada	6,00 m
Esquina	Não (1,00)
Preço Ofertado	R\$ 2.100.000,00
Fonte	Imobiliária J. Almeida Matos (Carol) Tel.: 4195-5988/ Tel.: 9-8118-9974
Data da pesquisa	Junho de 2025

$$F_{Loc} = 100/100 = 1,00$$

$$F_{Pc} = 4,763/4,330 = 1,100$$

$$F_{Ob} = 0,534/0,660 = 0,809$$

$$F_{Esq} = 1,00/1,00 = 1,00$$

$$V_{Unitário} = [(2.100.000,00/256,00) \times 0,90 \times (1,00 + 1,100 + 0,809 + 1,00 - 4 + 1)]$$

$$V_{Unitário} = R\$ 6.711,65/m^2$$

COMPARATIVO Nº. 07 – Vende-se



Calçada dos Cravos, nº 280.

COMPARATIVO Nº. 07 – Vende-se	
Tipo de Imóvel	Prédio comercial composto por loja térrea e 2 pavimentos superiores
Endereço	Calçada dos Cravos, nº 280
Índice Local	100
Grupo	Escritório
Padrão	Médio sem elevador (+/-) → (4,33)
Área construída	96,00 m²
Idade	30 anos
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples “e”
Fator de Obsolescência (Foc)	0,610
Área de terreno	32,00 m²
Testada	4,00 m
Esquina	Não (1,00)
Preço Ofertado	R\$ 500.000,00
Fonte	Imobiliária J. Almeida Matos (Carol) Tel.: 4195-5988/
Data da pesquisa	Junho de 2025

$$F_{Loc} = 100/100 = 1,00$$

$$F_{Pc} = 4,763/4,330 = 1,100$$

$$F_{Ob} = 0,534/0,610 = 0,875$$

$$F_{Esq} = 1,00/1,00 = 1,00$$

$$V_{Unitário} = [(500.000,00/96,00) \times 0,90 \times (1,00 + 1,100 + 0,875 + 1,00 - 4 + 1)]$$

$$V_{Unitário} = R\$ 4.572,23/m^2$$

COMPARATIVO Nº. 08 – Vende-se

FOTO INDISPONÍVEL

Calçada das Primaveras.

COMPARATIVO Nº. 08 – Vende-se	
Tipo de Imóvel	Prédio comercial composto por loja térrea e 2 pavimentos superiores
Endereço	Calçada das Primaveras
Índice Local	100
Grupo	Escritório
Padrão	Médio sem elevador (+/-) → (4,330)
Área construída	192,00 m²
Idade	30 anos
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples “e”
Fator de Obsolescência (Foc)	0,610
Área de terreno	64,00 m²
Testada	4,00 m x
Esquina	Não (1,00)
Preço Ofertado	R\$ 1.700.000,00
Fonte	Imóveis Tamboré (Sr. Cláudio) Tel.: 9-4702-1609
Data da pesquisa	Junho de 2025

$$\begin{aligned}F_{Loc} &= 100/100 = 1,00 \\F_{Pc} &= 4,763/4,330 = 1,100 \\F_{Ob} &= 0,534/0,610 = 0,875 \\F_{Esq} &= 1,00/1,00 = 1,00\end{aligned}$$

$$V_{Unitário} = [(1.700.000,00/192,00) \times 0,90 \times (1,00 + 1,10 + 0,875 + 1,00 - 4 + 1)]$$

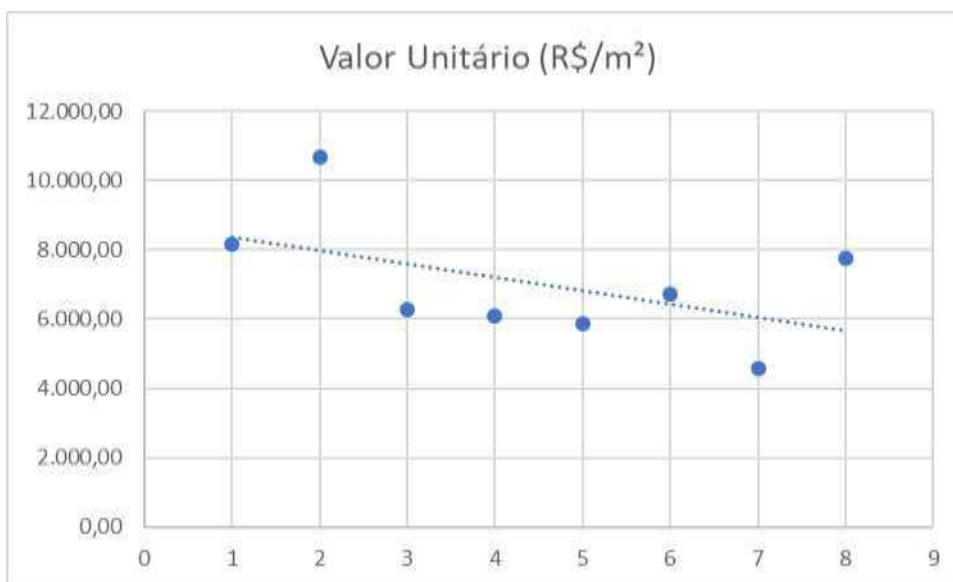
$$V_{Unitário} = R\$ 7.772,80/m^2$$

Área do avaliando (m²)
365,30

Características do Imóvel avaliando				
Índice Local	Frente	Padrão Construtivo	Obsolescência	Frentes Múltiplas
100,000	16,000	4,763	0,5340	1,000

Elemento	Preço Ofertado (R\$)	Fator oferta	Valor após Fator Oferta (R\$)	Área Construída (m²)	Valor Unitário Médio (R\$/m²)	Índice local	Fator Localização	Padrão Construtivo	Fator Padrão Cosntrutivo	Obsolescência	Fator Obsolescência	Coefficiente de frentes	Fator Frente Múltiplas	Valor Unit. (R\$/mês)
1 - Calçada das Rosas, nº 2	850.000,00	0,90	765.000,00	102,00	7.500,00	90,00	1,111	4,330	1,100	0,610	0,875	1,00	1,00	8.148,91
2 - Calçada das Papoulas, nº 25	2.300.000,00	0,90	2.070.000,00	180,00	11.500,00	105,00	0,952	4,330	1,100	0,610	0,875	1,00	1,00	10.669,59
3 - Calçada dos Manacás, 30-A	650.000,00	0,90	585.000,00	99,00	5.909,09	100,00	1,000	4,014	1,187	0,610	0,875	1,00	1,00	6.275,49
4 - Calçada das Papoulsa, 140	3.000.000,00	0,90	2.700.000,00	290,00	9.310,34	100,00	1,000	4,763	1,000	0,716	0,746	1,10	0,91	6.097,35
5 - Calçada Flor de Linho, 50	900.000,00	0,90	810.000,00	122,00	6.639,34	100,00	1,000	4,330	1,100	0,610	0,875	1,10	0,91	5.872,50
6 - Praça das Dracenas, 04	2.100.000,00	0,90	1.890.000,00	256,00	7.382,81	100,00	1,000	4,330	1,100	0,660	0,809	1,00	1,00	6.711,65
7 - Calçada dos Cravos, 280	500.000,00	0,90	450.000,00	96,00	4.687,50	100,00	1,000	4,330	1,100	0,610	0,875	1,00	1,00	4.572,23
8 - Calçada das Primaveras	1.700.000,00	0,90	1.530.000,00	192,00	7.968,75	100,00	1,000	4,330	1,100	0,610	0,875	1,00	1,00	7.772,80

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Elemento	Valor Unit. (R\$/mês)
1 - Calçada das Rosas, nº 2	8.148,91
2 - Calçada das Papoulas, nº 25	10.669,59
3 - Calçada dos Manacás, 30-A	6.275,49
4 - Calçada das Papoula, 140	6.097,35
5 - Calçada Flor de Linho, 50	5.872,50
6 - Praça das Dracenas, 04	6.711,65
7 - Calçada dos Cravos, 280	4.572,23
8 - Calçada das Primaveras	7.772,80

Média	7.015,07
Desvio Padrão	1.850,46
Coef. De Variação	0,26
Limite Inferior (-30%)	4.910,55
Limite Superior (+30%)	9.119,59

O comparativo nº 02, por se apresentar fora da faixa limite de +/- 30%, deverá ser descartado e nova média aritmética deverá ser calculada.

Descartando o comparativo nº. 02, a nova média saneada passa a ser:

Média	6.492,99
Desvio Padrão	1.204,57
Coef. De Variação	0,19
Limite Inferior (-30%)	4.545,09
Limite Superior (+30%)	8.440,89

Não havendo elementos fora da faixa limite de valores, considera-se como Valor Unitário médio:

$$V_{\text{Unit. Médio}} = \text{R\$ } 6.492,99 / \text{m}^2$$

ANEXO Nº 02

**TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/
PRECISÃO**

GRAU 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 (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)	(6)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = 9 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: $9 > 6$;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

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

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

$$X \text{ min} = 6.492,99 - \frac{1,4398 \times 1.204,57}{(7)^{1/2}}$$

$$X \text{ min} = 5.837,47$$

$$X \text{ máx} = 6.492,99 + \frac{1,4398 \times 1.204,57}{(7)^{1/2}}$$

$$X \text{ máx} = 7.148,51$$

$$\text{Amplitude} = \frac{7.148,51 - 5.837,47}{6.492,99} = 20,19 \%$$

ANEXO Nº 03

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS



Prefeitura Municipal de Barueri

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS

Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO POSITIVA

Nº 034553/2025i

Inscrição Atual.....:	24453.63.46.0101.00.000.3
Inscrição Anterior...:	23251.23.94.0101.00.000.3
Logradouro.....:	PRACA DAS FLORES
Nº Atual.....:	54
Nº Anterior.....:	
Complemento.....:	
Bairro.....:	CONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL ALPHAVILLE / ALPHAVILLE
Quadra.....:	CJ-66
Lote.....:	04
Área do Terreno.....:	304.20
Área da Edificação...:	365.30

TRIBUTOS E PERÍODOS

Imposto Predial e Territorial Urbano .

CERTIFICAMOS, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada e à vista das informações, que referente ao imóvel acima identificado, **EXISTE DÉBITO EM ABERTO** nesta Prefeitura, débito inscrito ou não em dívida ativa, referente ao(s) tributo(s) acima indicado(s)

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no

Endereço:

<http://www.barueri.sp.gov.br>

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005

Informações para Verificação de Autenticidade

Nº de Inscrição : 24453.63.46.0101.00.000.3

Código de autenticidade : 764H.3194.9671.9109607-B

Data de emissão : 13/06/2025

Hora de emissão : 12:18:44