

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

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

PROCESSO nº. 0058984-54.2012.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**, referente ação requerida por **Condomínio Residencial Doutor Eduardo Monteiro**, contra **Romeu Leite Cavalcanti**, 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

LAUDO PERICIAL

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 - À fls. 174 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação com o objetivo de apurar o valor de mercado de um imóvel residencial.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento residencial.										
LOCAL:	Av. Jacobus Baldi, nº. 548, apartamento nº. 1133, Bloco B, Condomínio Residencial Dr. Eduardo Monteiro, Jardim Iracema, São Paulo, SP.										
<table><tr><th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS</th></tr><tr><td>Área Privativa</td><td>54,92 m²</td></tr><tr><td>Área Comum</td><td>53,06 m²</td></tr><tr><td>Área vaga de garagem</td><td>10,00 m²</td></tr><tr><td>Área Total Construída</td><td>117,98 m²</td></tr></table>		QUADRO DE ÁREAS		Área Privativa	54,92 m ²	Área Comum	53,06 m ²	Área vaga de garagem	10,00 m ²	Área Total Construída	117,98 m²
QUADRO DE ÁREAS											
Área Privativa	54,92 m ²										
Área Comum	53,06 m ²										
Área vaga de garagem	10,00 m ²										
Área Total Construída	117,98 m²										
Nota: Áreas extraídas da matrícula nº. 153.335 do 11º. C.R.I. (fls. 263/267).											
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 228.000,00 (Duzentos e vinte e oito mil reais)											
DATA DA AVALIAÇÃO: Janeiro de 2024											

III. OBJETIVO

Conforme R. Decisão de fls. 174, o objetivo do presente laudo será a determinação do valor de mercado de um imóvel residencial.

IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de dois métodos básicos:

- Método comparativo de dados de mercado
- Método da renda

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

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

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

Grau de fundamentação

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

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

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 apartamento nº. 1133 Bloco B, Condomínio Residencial Dr. Eduardo Monteiro.

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. 1133 C – Grau III – Amplitude de 6,94 %.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por um apartamento residencial, 1 vaga de garagem e respectiva fração ideal de terreno.

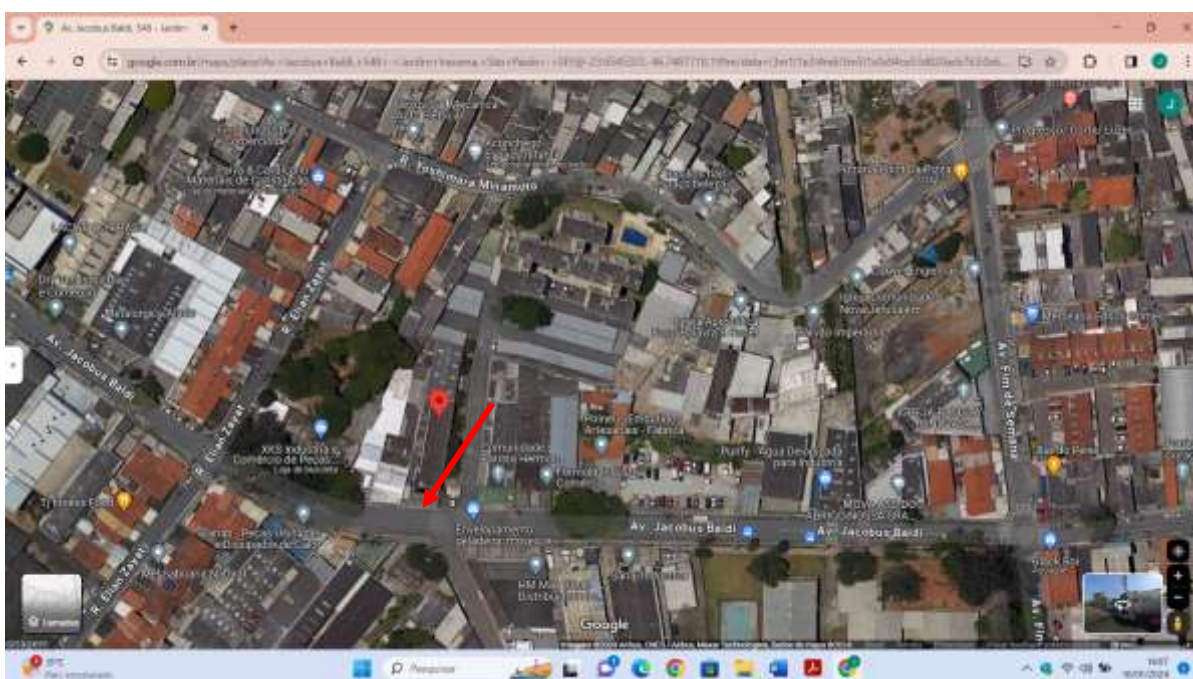
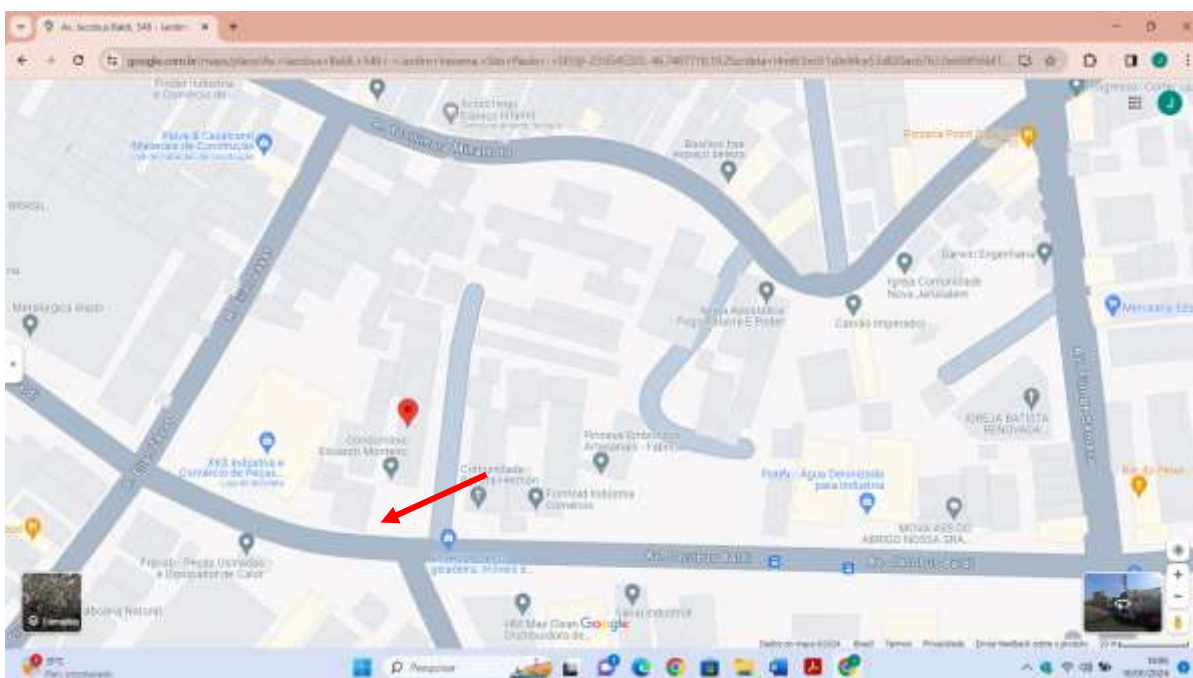
V.2 LOCALIZAÇÃO

O apartamento em questão está situado Avenida Jacobus Baldi, nº. 548, apartamento nº. 1133, Bloco C, integrante do Condomínio Residencial Dr. Eduardo Monteiro, no bairro denominado Jardim Iracema, São Paulo, SP.

A quadra em que está inserido o imóvel é formada pelas vias: A. Jacobus Baldi, Rua Elian Zayat, Rua Yoshimara Minamoto e Av. Fim de Semana.

Trata-se da quadra 131 do setor 165 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

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



(Imagens extraídas do site Google maps)

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



Aspectos parciais da região, com destaque para a Av. Jacobus Baldi, no trecho fronteiriço ao Condomínio Residencial Dr. Eduardo Monteiro.



Idem à foto anterior, vista de outro ângulo.

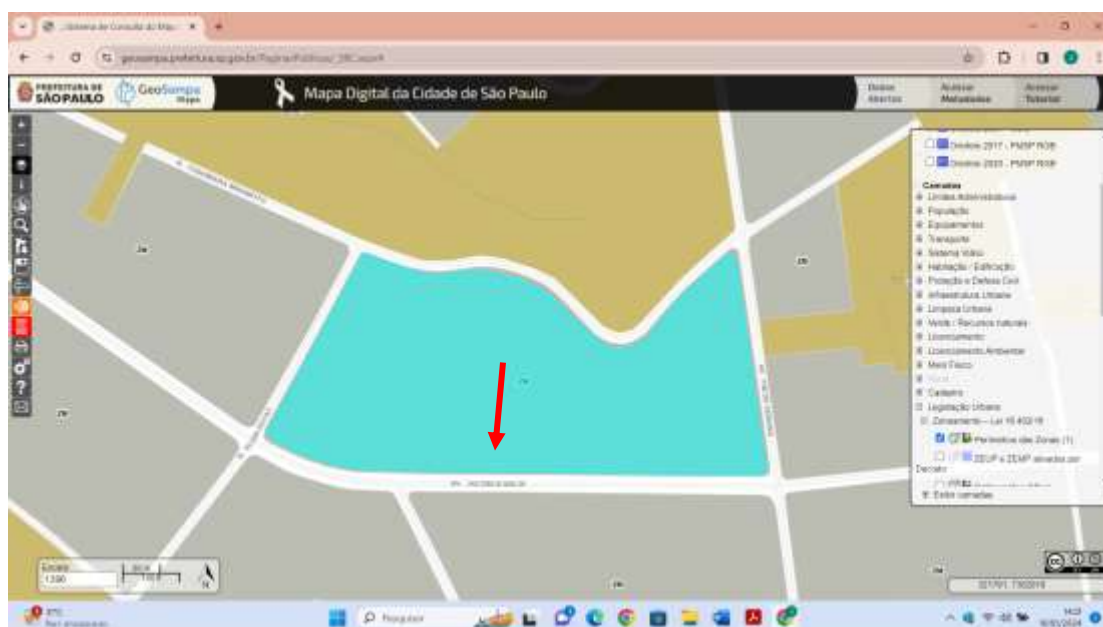
JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Fachada da portaria, com destaque para os acessos para moradores e veículos.

V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas do site GeoSampa, àqueles aos quais temos acesso, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está enquadrado em **ZONA ZM, Zona Mista**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



V.4. CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

V.4.1 Gerais

V.4.1.1 Características do logradouro

A Av. Jacobus Baldi, no trecho fronteiro ao Condomínio Residencial Dr. Eduardo Monteiro, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento em 2 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 prédios de apartamentos e casas residenciais com predominância dos padrões simples e médio, supermercados, escolas, clube, shopping, hospital, 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, 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 pelas avenidas Carlos Caldeira Filho e Estrada de Itapecerica, com destino ao centro e bairros. Existe serviço de coleta de lixo e correios.

V.4.2 Particulares

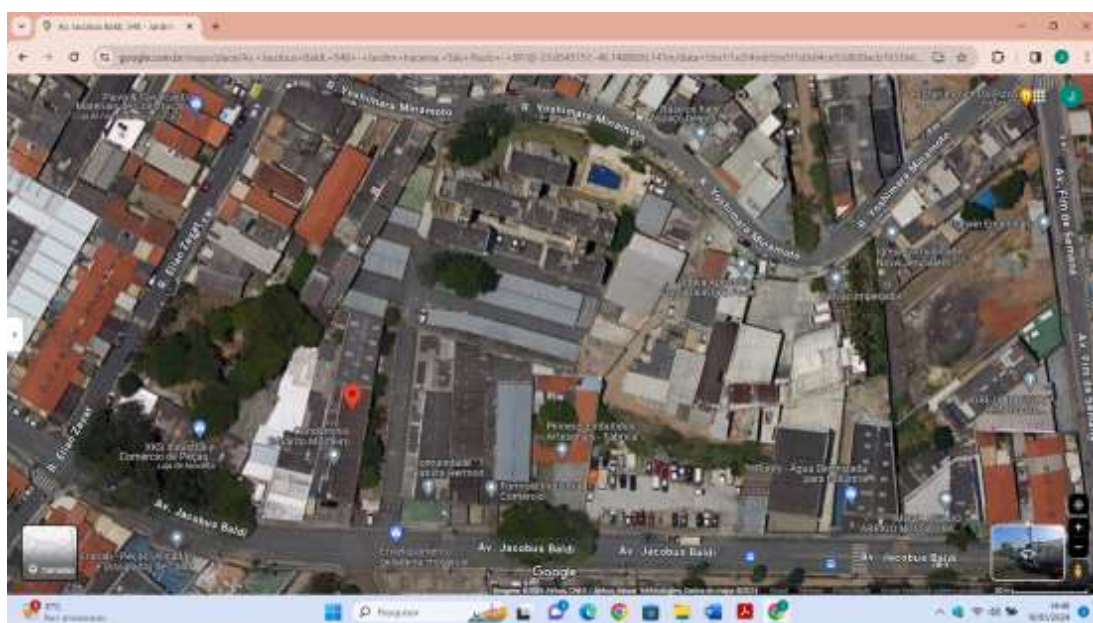
V.4.2.1 Descrição do imóvel

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

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

V.4.2.2 Terreno

De acordo com a vistoria realizada no local, pode-se constatar que o terreno sobre o qual está implantado o Condomínio Residencial Dr. Eduardo Monteiro, apresenta-se plano, com formato irregular, situado ao nível da via para a qual entesta.



V.4.2.3 BENFETORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado Condomínio Residencial Dr. Eduardo Monteiro, o qual é composto por 3 (três) blocos de apartamentos residenciais, com 5 (cinco) pavimentos, sendo que o apartamento objeto da presente ação está situado no 2º. andar do Bloco “C”.

O edifício apresenta uso estritamente residencial e é composto por 5 (cinco) andares (térreo e 4 superiores), cada andar possuindo 4 (quatro) apartamentos, sendo que todos os andares são acessados por meio de escada.

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

O condomínio possui área destinada às vagas de garagem, salão de festas, playground e piscina.

A seguir são apresentadas fotografias do interior do condomínio.

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



Aspectos parciais do interior do condomínio, vistos em direção aos fundos do terreno.

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



Aspectos da fachada do Bloco “B”.

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



Área destinada às vagas de garagem.



Aspectos da piscina.

V.4.2.3.1 Do Apartamento nº. 1133 “C”

Trata-se de um apartamento do tipo “Apartamento de padrão simples sem elevador (+)”, com 54,92 m² de área privativa, que denota idade de 40 (quarenta) anos e encontra-se em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples “d”.

Internamente o apartamento é composto por: 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala, sacada, cozinha e área de serviço.

Internamento apresenta os seguintes acabamentos:

Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Dormitório 1	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Dormitório 2	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Sala/sacada	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Cozinha/ Área de Serviço	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex s/ massa corrida

A seguir são apresentadas fotografias do interior do imóvel, as quais destacam as principais características

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



Porta de entrada do apartamento do apartamento 1133 C.



Detalhes de acabamento e conservação do interior da sala.



Aspectos do interior de um dormitório com destaque para o acabamento e estado de conservação.



Vista parcial do interior do banheiro, com destaque para o acabamento e estado de conservação.



Detalhes de acabamento e conservação do interior da cozinha e área de serviço.

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (Janeiro/2024)

VI.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE ESTE MÉTODO

Foi realizada pesquisa de apartamentos disponibilizados 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 0,95 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

Padrão: calculado em relação a diferença entre os padrões previstos no Estudo “Índices - Unidades Padronizadas”/ 2019, publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

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

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

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

VI.2 Depreciações

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

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

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

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

VI.3 Cálculo do valor locativo de mercado do apartamento nº. 1133 C do Condomínio Residencial Dr. Eduardo Monteiro

Conforme cálculos apresentados em Anexo nº 01, para a data base de janeiro de 2024, teremos o seguinte valor locativo do imóvel:

$$V_{\text{Apt}^\circ. 1133 \text{ C}} = A_{\text{Privativa}} \times V_{\text{Unit. Médio}}$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 1133 \text{ C}} = 54,92 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.110,48/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 1133 \text{ C}} = \text{R\$ } 225.747,56,$$

Ou seja:

$$V_{\text{Apt}^\circ. 1133 \text{ C}} = \textbf{*R\$ 228.000,00}$$

(Duzentos e vinte e oito mil reais).

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

VIII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo Pericial que consta de 26 (vinte e seis) 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, 11 de janeiro de 2024.

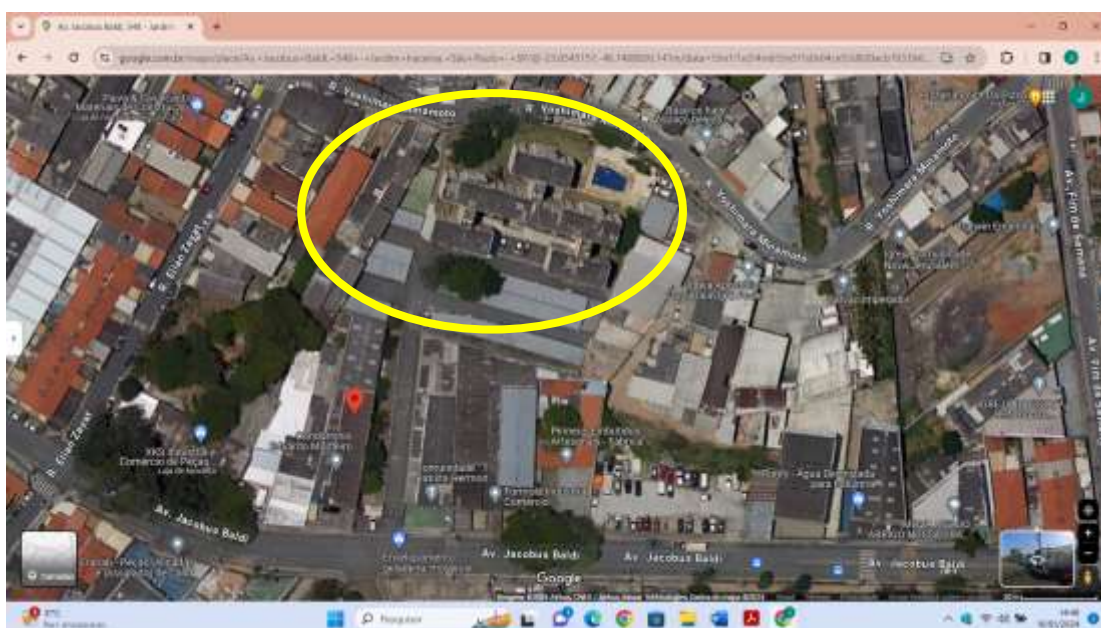

JOSE ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

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

ANEXO Nº 01

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

COMPARATIVOS Nº. 01/ 02/ 03/ 04/ 05.



Condomínio Residencial Dr. Eduardo Monteiro, São Paulo, SP.

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)					
TIPO DE IMÓVEL	Apartamento Residencial				
ENDEREÇO	Avenida Jacobus Baldi, nº. 548, Apartamento nº. 1133 C, 2º andar, bloco C, Condomínio Dr. Eduardo Monteiro				
SETOR	165	QUADRA	131		
Índice F/L	Padrão	Idade	Estado de Conservação	Foc	Índice de Padrão
100,00	Simple sem elevador (+)	40 anos	"d"	0,524	3,827
ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Área Privativa (m2)	Área Comum (m2)	Área garagem (m2)	Área Construída (m2)	Fração Ideal de Terreno	Vagas de garagem
54,920	53,060	10,000	117,98		1,00

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

PESOS PARA PONDERAÇÃO DE ÁREAS e ANDARES				
Área Privativa (m2)	Vaga de garagem	Andar		
54,92	1,00	1,00		

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

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO			
Econômico	2,473	2,748	3,023
Simple sem elevador	3,180	3,533	3,827
Simple com elevador	3,562	3,958	4,354
Médio sem elevador	3,828	4,218	4,640
Médio com elevador	4,568	5,057	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	jan/24	1,0000	1,0000
-----------	--------	--------	--------

COMPARATIVO 01 (Vende-se)					
Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Avenida Jacobus Baldi, nº. 548, Apartamento nº. 1141 C, 4º andar, bloco C, Condomínio Dr. Eduardo Monteiro				
Setor	165				
Quadra	131				
Fonte:	Srª. Adriana - Tel.: 9-9679-2418				
Data :	Janeiro de 2024				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão simples sem elevador (+) composto por: 2 dormitórios, 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 Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
54,92	117,98	1	220.000,00	A combinar	0,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO					
Modalidade	Oferta	0,95			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Simple, sem elevador (+)	3,827			
Idade	40 anos				
Est. Conservação	Entre regular e necessitando de repaas simples "d"				
Foc		0,524			
Andar		0,950			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator Andar
209.000,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,05

Unitário de partida	Vup	:	3.805,5353
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	0,0000
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000
Fator Andar :	Fa	:	200,2913

Valor Unitário Médio	R\$	4.005,83 /m²
----------------------	-----	--------------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)					
Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Avenida Jacobus Baldi, nº. 548, Apartamento nº. 124 B, 1º andar, bloco C, Condomínio Dr. Eduardo Monteiro				
Setor	165				
Quadra	131				
Fonte:	Sr. Leonardo - Tel.: 9-8088-6298				
Data :	Janeiro de 2024				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão simples sem elevador (+) composto por: 2 dormitórios, banheiro, sala p/ 2 ambientes integrada à sacada, cozinha, área de serviço Possui armários nos dormitórios e cozinha. Possui 1 vaga de garagem.			Apartamento reformado. Regular "C"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
54,92	117,98	1	250.000,00	A combinar	0,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO					
Modalidade	Oferta	0,95			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Simplex, sem elevador (+)	3,827			
Idade	40 anos				
Est. Conservação	Regular "c"				
Foc		0,544			
Andar		1,000			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator Andar
237.500,00	1,000	0,963	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	4.324,4720
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	-158,9879
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000
Fator Andar :	Fa	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	4.165,48 /m²
----------------------	-----	--------------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)					
Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Avenida Jacobus Baldi, nº. 548, Apartamento em andar intermediário, bloco C, Condomínio Dr. Eduardo Monteiro				
Setor	165				
Quadra	131				
Fonte:	Viva Real - Cod AP0584 - Flausino Imóveis - Tel.: 5513-8000/ 9-9632-4777				
Data :	Janeiro de 2024				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão simples sem elevador (+) composto por: 2 dormitórios, banheiro, sala p/ 2 ambientes integrada à sacada, cozinha, área de serviço Possui armários nos dormitórios e 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\$)
54,92	117,98	1	240.000,00	À combinar	0,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO					
Modalidade	Oferta	0,95			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Simple, sem elevador (+)	3,827			
Idade	40 anos				
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"				
Foc		0,489			
Andar		1,000			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator Andar
228.000,00	1,000	1,072	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	4.151,4931
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	297,1416
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000
Fator Andar :	Fa	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	4.448,63 /m²
----------------------	-----	--------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)					
Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Avenida Jacobus Baldi, nº. 548, apartamento em andar intermediário, bloco C, Condomínio Dr. Eduardo Monteiro				
Setor	165				
Quadra	131				
Fonte:	Viva Real - Cod AP0167 - Imobiliária Lopes e Silva - tel.: 9-8133-6065				
Data :	Janeiro de 2024				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão simples sem elevador (+) composto por: 2 dormitórios, 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 Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
54,92	117,98	1	227.000,00	A combinar	0,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO					
Modalidade	Oferta	0,95			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Simple, sem elevador (+)	3,827			
Idade	40 anos				
Est. Conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"				
Foc		0,524			
Andar		1,000			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator Andar
215.650,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	3.926,6205
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	0,0000
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000
Fator Andar :	Fa	:	0,0000
Valor Unitário Médio	R\$	3.926,62 /m²	

COMPARATIVO 05 (Vendido)					
Tipo imóvel:	Apartamento Residencial				
Endereço:	Avenida Jacobus Baldi, nº. 548, apartamento, 141, bloco C, Condomínio Dr. Eduardo Monteiro				
Setor	165				
Quadra	131				
Fonte:	Sr. Alexandre - Zelador no local				
Data :	Janeiro de 2024				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento de padrão simples sem elevador (+) composto por: 2 dormitórios, 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 Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
54,92	117,98	1	220.000,00	A combinar	0,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO					
Modalidade	Oferta	1,00			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Simplex, sem elevador (+)	3,827			
Idade	40 anos				
Est. Conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"				
Foc		0,524			
Andar		1,000			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator Andar
220.000,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	4.005,8267
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	0,0000
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000
Fator Andar:	Fa	:	0,0000
Valor Unitário Médio	R\$		4.005,83 /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	54,92	3.805,54	4.005,83	4.005,83
2	54,92	4.324,47	4.165,48	4.165,48
3	54,92	4.151,49	4.448,63	4.448,63
4	54,92	3.926,62	3.926,62	3.926,62
5	54,92	4.005,83	4.005,83	4.005,83

Resultado preliminar da pesquisa			
	Média aritmética	4.110,48	
	Desvio padrão	208,02	
	Coef. de variação	5,06%	
	Limite inferior	2.877,34	
	Limite superior	5.343,62	

Resultado final após saneamento da pesquisa			
	Média saneada	4.110,48	
	Desvio padrão	208,02	
	Coef. de variação	5,06%	

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO

$V_{unit.} = R\$ \quad 4.110,48 \quad /m^2$

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

ANEXO Nº 02

TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/ PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	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	(6)	(6)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **08 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: $08 > 6$;
- 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	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%

$$X_{\min} = 4.110,48 - \frac{1,5332 \times 208,02}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 3.967,85$$

$$X_{\max} = 4.110,48 + \frac{1,5332 \times 208,02}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 4.253,11$$

$$\text{Amplitude} = \frac{4.253,11 - 3.967,85}{4.110,48} = 6,94\% (< 30\%)$$