

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 DE SANTO AMARO**

PROCESSO nº. 1045960-97.2016.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, requerida por **Condomínio Villaggio Campos do Jordão** contra **Alice Kimier Haga Sonohara 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

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 À fls. 137 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação dos direitos sobre um imóvel residencial.

I.2 Não houve indicação de assistentes técnicos.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Sobrado residencial com 3 vagas de garagem, no interior de um condomínio horizontal.
LOCAL:	Rua José Gambarini, nº. 141, Casa nº. 01, Condomínio Villaggio Campos do Jordão, Jardim Cordeiro, São Paulo, SP.

QUADRO DE ÁREAS - Construída

Área Privativa Total	465,850 m ²
Área de Uso Comum Total	93,262 m ²
Área da Unidade	559,112 m²
Área Coberta Privativa	271,660 m ²
Área Coberta Comum	8,237 m ²
Área Coberta	279,897 m²
Área Descoberta Privativa	194,190 m ²
Área Descoberta Comum	85,025 m ²
Área Descoberta	279,215 m²
Coeficiente de Proporcionalidade	14,7783 %

QUADRO DE ÁREAS - Terreno

Área Terreno Exclusivo	294,050 m ²
Área Terreno Comum	93,262 m ²
Área Ideal (m²)	387,316 m²
Fração Ideal (%)	14,7783 %

Nota: Áreas extraídas da matrícula nº. 334.812, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

***R\$ 2.275.000,00**

(Dois milhões e duzentos e setenta e cinco mil reais)

****Valor Condicionado a apresentação do Termo de Quitação do Título.***

DATA DA AVALIAÇÃO: Agosto de 2020

III. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do Valor Atual de Mercado, dos direitos sobre o imóvel, 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.

Inicialmente, para determinar o valor de mercado do imóvel, utilizamos 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

No Anexo 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado da Casa nº. 01.

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 da Casa nº. 01 – Grau III – Amplitude de 20,68 %.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por 1 (um) sobrado residencial com 3 (três) vagas de garagem e respectivas frações ideais de construção e terreno, situado no interior de um condomínio horizontal.

V.2 LOCALIZAÇÃO

O sobrado em questão está situado na Rua José Gambarini, nº. 141, Casa nº. 01, integrante do Condomínio Villaggio Campos do Jordão, no bairro denominado Jardim Cordeiro, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Rua José Gambarini, Rua Dr. Antônio Gontijo de Carvalho e Rua Miranda Guerra.

Trata-se da quadra 228 do setor 088 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.



Imagem extraída do Google Maps.



Imagem extraída do Google Maps.

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

8



Vista parcial da região, com destaque para a Rua José Gambarini, no trecho fronteiro ao Condomínio Villaggio Campos do Jordão.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, àqueles aos quais temos acesso, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está enquadrado em **ZONA ZER-1, Zona Exclusivamente Residencial 1**, 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 Rua José Gambarini, no trecho fronteiro ao Condomínio Villaggio Campos do Jordão, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento, em duplo sentido, com, aproximadamente, 8,00 m de largura de leito carroçável.

V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por casas e prédios residenciais, com predominância dos padrões superior e fino, mercados, comércio de âmbito local, etc., que apresenta características estritamente residenciais.

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 Avenida Professor Vicente Rao e Avenida Vereador José Diniz com destino ao centro e bairros, e por estação de Metrô (Estação Borba Gato – Linha 05). 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 Villaggio Campos do Jordão, apresenta-se em declive para os fundos, com formato regular e situado ao nível da via para a qual entesta, encerrando área de 2.412,70 m².

V.4.2.3 DO CONDOMÍNIO VILLAGIO CAMPOS DO JORDÃO

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado o Condomínio Villaggio Campos do Jordão, o qual é composto por 7 (sete) sobrados residenciais.

Os sobrados apresentam uso estritamente residencial e são compostos por 4 pavimentos (subsolo, térreo, intermediário e superior).

O condomínio possui portaria remota com segurança 24 horas.

A área de lazer do Condomínio é composta por: piscina, sauna, salão de eventos e área gourmet com churrasqueira e forno de pizza.

Os sobrados apresentam estrutura de concreto armado e madeira; fechamento lateral em alvenaria; lajes de concreto armado entre os pavimentos; cobertura em telha de concreto sobre estrutura de madeira; caixilhos de alumínio e fachada revestida em pintura acrílica sobre massa e tijolo de barro.



Aspectos parciais da frente do Condomínio Villaggio Campos do Jordão, com destaque para a portaria de acesso de veículos e pedestres.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos dos portões de acesso de pedestres e veículos ao interior do Condomínio.



Aspectos parciais do interior do Condomínio.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos de outras unidades situadas no Condomínio Villaggio Campos do Jordão, com destaque para as características construtivas.



Vista da área de lazer, com destaque para a piscina.



Fachada do prédio destinado a salão de eventos.

V.4.2.4 DA CASA Nº. 01

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o sobrado em questão é constituído por 4 (quatro) pavimentos:

- Subsolo: Destinado à área de serviço, dormitório de empregada, banheiro de empregada e garagem coberta para 3 (três) veículos.
- Pavimento térreo: Composto por hall de entrada social, escritório, sala de estar com lareira, sala de inverno, sala de jantar, lavabo, cozinha, despensa, copa, varanda (copa), área gourmet com churrasqueira e forno de pizza e quintal.
- Pavimento intermediário: Composto por 4 suítes, sendo suíte master com closet.
- Pavimento superior: Composto por sala e lavabo.

Trata-se de uma casa do tipo “Casa de Padrão Fino (-)”, com 465,850 m² de área privativa, que denota idade aparente de 15 (quinze) anos e encontra-se em estado de conservação “entre regular e necessitando de reparos simples - d”.

QUADRO DE ÁREAS - Construída	
Área Privativa Total	465,850 m ²
Área de Uso Comum Total	93,262 m ²
Área da Unidade	559,112 m²
Área Coberta Privativa	271,660 m ²
Área Coberta Comum	8,237 m ²
Área Coberta	279,897 m²
Área Descoberta Privativa	194,190 m ²
Área Descoberta Comum	85,025 m ²
Área Descoberta	279,215 m²
Coeficiente de Proporcionalidade	14,7783 %

QUADRO DE ÁREAS - Terreno	
Área Terreno Exclusivo	294,050 m ²
Área Terreno Comum	93,262 m ²
Área Ideal (m²)	387,316 m²
Fração Ideal (%)	14,7783 %

NOTA: Áreas extraídas da matrícula nº. 334.812, do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



Fachada da Casa nº. 01.

As características internas e fotografias do subsolo são apresentadas a seguir:

Subsolo			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Área de Serviço (coberta)	Azulejos até o teto	Cerâmico	Forro de gesso
Área de Serviço (descoberta)	Pintura acrílica sobre massa (fachada)	Cerâmico	-
Dormitório de empregada	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro de empregada	Azulejos até o teto	Cerâmico	Forro de gesso
Garagem coberta para 3 carros	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Forro de gesso

Em vistoria, foi possível constatar a existência de sinais de umidade ocorridos no teto do banheiro de empregada, paredes da área de serviço (descoberta) e parede da garagem coberta.



Aspectos parciais do interior da área de serviço (coberta).



Vista parcial da área de serviço (descoberta).



Aspectos parciais do interior do dormitório de empregada.



Detalhes de acabamento e conservação do interior do banheiro de empregada.



Aspectos da garagem coberta para 3 veículos, com destaque para o acabamento.

As características internas e fotografias do pavimento térreo são apresentadas a seguir:

Pavimento Térreo			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Hall de entrada social	Pintura látex sobre massa corrida	Porcelanato	Forro de gesso
Escritório	Pintura látex sobre massa corrida	Assoalho de madeira	Forro de gesso
Sala de estar com lareira	Pintura látex sobre massa corrida	Assoalho de madeira	Forro de gesso
Sala de inverno	Vidros temperados (estrutura de alumínio)	Granito	Vidros temperados (estrutura de alumínio)
Sala de jantar	Pintura látex sobre massa corrida	Assoalho de madeira	Forro de gesso
Lavabo	Pintura látex sobre massa corrida	Porcelanato	Forro de gesso
Cozinha	Azulejos até o teto	Porcelanato	Pintura látex sobre massa corrida
Despensa	Azulejos até o teto	Porcelanato	Forro de gesso
Copa	Pintura látex sobre massa corrida	Porcelanato	Pintura látex sobre massa corrida
Varanda (copa)	Pintura acrílica sobre massa (fachada)	Cerâmico	-
Área gourmet com churrasqueira e forno de pizza	Elementos cerâmicos e pintura acrílica sobre massa	Cerâmico	Forro de madeira sobre estrutura de madeira
Quintal	Pintura acrílica sobre massa (fachada e muro de divisa)	Gramado	-

Em vistoria foi possível constatar a existência de:

- Armários de madeira no escritório, cozinha e área gourmet;
- Prateleiras de madeira na despensa.



Aspectos do hall de entrada.



Vista parcial do interior do escritório.



Detalhes de acabamento e conservação do interior da sala de estar com lareira.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo, com destaque para a sala de inverno, nos fundos.



Aspectos parciais da sala de inverno.



Aspectos da sala de jantar.



Vista parcial do interior do lavabo, com destaque para o tipo de acabamento.



Detalhes de acabamento e conservação do interior da cozinha.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Vista parcial do interior da despensa.



Aspectos parciais do interior da copa.



Aspectos da varanda, a qual está situada ao lado da copa.



Aspectos parciais da área gourmet, com destaque para a churrasqueira e forno de pizza.



Vista do quintal.

As características internas e fotografias do pavimento intermediário são apresentadas a seguir:

Pavimento Intermediário			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Dormitório (suíte master)	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Closet (suíte master)	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro (suíte master)	Azulejos até o teto	Porcelanato	Forro de gesso
Dormitório (suíte 2)	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro (suíte 2)	Azulejos até o teto	Porcelanato	Forro de gesso
Dormitório (suíte 3)	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro (suíte 3)	Azulejos até o teto	Porcelanato	Forro de gesso
Dormitório (suíte 4)	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro (suíte 4)	Azulejos até o teto	Porcelanato	Forro de gesso

Em vistoria foi possível constatar:

- Armários embutidos no closet da suíte master e dormitórios das suítes 2, 3 e 4;
- Gabinetes nos banheiros;
- Ar condicionado split nos dormitórios 2 e 4.



Aspectos parciais do interior do dormitório da suíte master.



Vista do closet da suíte máster, com destaque para os armários.



Aspectos do banheiro da suíte máster, com destaque para o acabamento e estado de conservação.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Vista do interior do dormitório da suíte 2, com destaque para o acabamento.



Detalhes de acabamento e conservação do interior do banheiro da suíte 2.



Aspectos parciais do interior do dormitório da suíte 3.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo, com destaque para o armário.



Aspectos do banheiro da suíte 3, com destaque para o acabamento e estado de conservação.



Aspectos do corredor de acesso aos dormitórios.

As características internas do pavimento superior são apresentadas a seguir:

Pavimento Superior			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Sala	Forro de madeira e pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Forro de madeira sobre estrutura de madeira
Lavabo	Azulejos até 1,0m e pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Forro de madeira sobre estrutura de madeira

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (Agosto/2020)

VI.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE ESTE MÉTODO

Foi realizada pesquisa de casas em condomínio 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: “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 DA CASA Nº 01

Conforme cálculos apresentados em Anexo nº 01, para a data base de agosto de 2020, teremos o seguinte valor do imóvel:

$$V_{\text{Casa nº. 01}} = (A_{\text{privativa}} \times V_{\text{Unit. Médio}})$$

$$V_{\text{Casa nº 01}} = 465,85 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.882,78/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Casa nº. 01}} = \text{R\$ } 2.274.643,06$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{\text{Casa nº. 01}} = \text{R\$ } 2.275.000,00}$$

(Dois milhões e duzentos e setenta e cinco mil reais)

VII. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (Agosto/2020)

Conforme R.4/334.812, em 03/04/2019, foi registrado Compromisso de Venda e Compra do imóvel objeto dos autos, em nome dos Executados.

Tal Compromisso, datado de 19/04/2005, é acostado à fls. 7/14 dos autos e menciona que o preço ajustado para venda do imóvel foi R\$ 1.060.000,00 (Hum milhão e sessenta mil reais), pagos da seguinte forma:

- a) R\$ 100.000,00 Cem mil reais no ato;
- b) R\$ 960.000,00 (Novecentos e sessenta mil reais), divididos em 23 parcelas corrigidas monetariamente pelo índice IGP-M/FGV, mais juros de 1% ao mês, calculados a contar da data da assinatura do Compromisso e até o efetivo pagamento de cada uma delas, sendo 20 (vinte) parcelas mensais de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), e 3 (três) parcelas semestrais de R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil) cada uma.

Tendo em vista que a quitação das parcelas teria sido finalizada em 19/02/2007, o signatário solicitou à Dr^a. Vânia Della Torre Lemes Ladalardo, patrona do Autor, que apresentasse o termo de Quitação do Título, emitido pela IMN Lucélia Construções Ltda.

Conforme informações fornecidas pela patrona do Autor, consta que os Executados quitaram os valores em sua totalidade, não restando, portanto, qualquer tipo de saldo devedor.

Apesar disso, foi possível constatar que a Escritura Definitiva não foi levada a registro.

Tendo em vista que até a presente data o Termo de Quitação não havia sido fornecido, o signatário apresentará o Valor de Mercado dos Direitos sobre o imóvel, levando em consideração **que todas as parcelas foram devidamente quitadas, não havendo, portanto, qualquer saldo devedor.**

Pelo exposto, não havendo saldo devedor, o Valor de Mercado dos Direitos sobre o imóvel é o mesmo que o Valor de Mercado do Imóvel calculado no item VI, ou seja:

*** $V_{Casa\ n^{\circ}\ 01} = R\$ 2.275.000,00$**

(Dois milhões e duzentos e setenta e cinco mil reais)

*** Valor condicionado a apresentação do termo de Quitação do título.**

VIII. ENCERRAMENTO

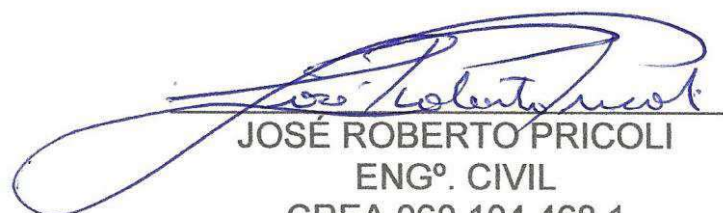
Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 56 (cinquenta e seis) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01: Homogeneização dos Imóveis de Referência

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

São Paulo, 12 de agosto de 2020.



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

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

57

ANEXO Nº 01

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

COMPARATIVO Nº. 01



Rua Dr. Francisco Malta Cardoso, nº. 250 - Condomínio The Buckingham Private Houses.

COMPARATIVOS Nº. 02/03



Rua Cassiano Ricardo, nº. 444 - Condomínio Stephanie.

COMPARATIVOS Nº. 04/05



Rua José Gambarini, nº 141 – Condomínio Villaggio Campos do Jordão.

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Sobrado Residencial em Condomínio				
ENDEREÇO	Rua José Gambarini, nº. 141, Casa nº. 01 - Condomínio Villaggio Campos do Jordão				
SETOR	88	QUADRA	228		
Índice F/L	Padrão	Idade	Estado de Conservação	Foc	Índice de Padrão
1.512,00	Fino (-)	15 anos	"d"	0,820	3,331
ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Área Terreno Exclusiva (m²)	Vagas de Garagem	
465,850	93,262	559,112	294,050	3	

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

PESOS PARA PONDERAÇÃO DE ÁREAS					
Área Privativa					
1,00					

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

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO			
Rústico	0,409	0,481	0,553
Proletário	0,624	0,734	0,844
Econômico	0,919	1,07	1,221
Simplex	1,251	1,497	1,743
Médio	1,903	2,154	2,355
Superior	2,356	2,656	3,008
Fino	3,331	3,865	4,399
Luxo	Acima de 4,843		

Data Base	ago/20		
------------------	--------	--	--

COMPARATIVO 01 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Sobrado Residencial em Condomínio				
Endereço:	Rua Dr. Francisco Malta Cardoso, nº. 250 - Condomínio The Buckingham Private Houses				
Setor	88				
Quadra	214				
Fonte:	Sra. Claudia - ATT Corretores de Imóveis - tel: 98585-2260 - ref: TI2071				
Data :	Agosto de 2020				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Sobrado em condomínio de padrão fino (-), composto por: 4 suítes, sala de estar com lareira, sala de jantar, escritório, lavabo, cozinha, copa, área de serviço, dependência de empregada, área gourmet com churrasqueira, piscina, quintal e 4 vagas de garagem.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	
518,00		4	2.990.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90	
Índice F/L	PGV	1611,00	
Padrão	Fino (-)	3,331	
Idade	15 anos		
Est. Conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Foc		0,820	
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição
2.691.000,00	1,000	1,000	0,94

Unitário de partida	Vup	:	5.194,9807
Fator Transposição	Ftr	:	-319,2446
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	4.875,74 /m²
----------------------	-----	--------------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Sobrado Residencial em Condomínio				
Endereço:	Rua Cassiano Ricardo, nº. 444 - Condomínio Stephanie				
Setor	88				
Quadra	212				
Fonte:	Sra. Eugenia - Imobiliária Green - tel: 98397-8009 - ref: CC00050				
Data :	Agosto de 2020				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Sobrado em condomínio de padrão fino (-), composto por: 4 dormitórios, sendo 2 suítes, sala para 2 ambientes com lareira, escritório, varanda, lavabo, cozinha, copa, área de serviço, dependência de empregada, área gourmet com churrasqueira e 3 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	
315,00		3	2.200.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

PARÂMETROS DE HOMOLOGAÇÃO			
Modalidade	Oferta	0,90	
Índice F/L	PGV	1578,00	
Padrão	Fino (-)	3,331	
Idade	15 anos		
Est. Conservação	Regular "c"		
Foc		0,858	
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição
1.980.000,00	1,000	0,956	0,96

Unitário de partida	Vup	:	6,285,7143
Fator Transposição	Ftr	:	-262,9006
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	-274,7573

Valor Unitário Médio	R\$	5.748,06 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Sobrado Residencial em Condomínio				
Endereço:	Rua Cassiano Ricardo, nº. 444 - Condomínio Stephanie				
Setor	88				
Quadra	212				
Fonte:	Sra. Eugenia - Imobiliária Green - tel: 98397-8009 - ref: CC00024				
Data :	Agosto de 2020				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Sobrado em condomínio de padrão fino (-), composto por: 4 dormitórios, sendo 2 suítes, sala para 2 ambientes com lareira, escritório, varanda, lavabo, cozinha, copa, área de serviço, dependência de empregada, área gourmet com churrasqueira, quintal e 3 vagas de garagem.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	
315,00		3	2.000.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90	
Índice F/L	PGV	1578,00	
Padrão	Fino (-)	3,331	
Idade	15 anos		
Est. Conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Foc		0,820	
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição
1.800.000,00	1,000	1,000	0,96

Unitário de partida	Vup	:	5.714,2857
Fator Transposição	Ftr	:	-239,0005
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	5.475,29 /m²
----------------------	-----	--------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Sobrado Residencial em Condomínio				
Endereço:	Rua José Gambarini, nº. 141 - Condomínio Villaggio Campos do Jordão				
Setor	88				
Quadra	228				
Fonte:	Sr. Waldir - Imobiliária City Home - tel: 98288-3665 - ref: 2054				
Data :	Agosto de 2020				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Sobrado em condomínio de padrão fino (-), composto por: 4 suítes, sala de estar com lareira, sala de jantar, escritório, sala de televisão, 2 lavabos, cozinha, copa, área de serviço, dependência de empregada, área gourmet com churrasqueira e forno de pizza, quintal e 3 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	
465,85		3	2.200.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90	
Índice F/L	PGV	1512,00	
Padrão	Fino (-)	3,331	
Idade	15 anos		
Est. Conservação	Regular "c"		
Foc		0,858	
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição
1.980.000,00	1,000	0,956	1,00

Unitário de partida	Vup	:	4.250,2952
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	-185,7863

Valor Unitário Médio	R\$	4.064,51 /m²
----------------------	-----	--------------

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Sobrado Residencial em Condomínio				
Endereço:	Rua José Gambarini, nº. 141 - Condomínio Villaggio Campos do Jordão				
Setor	88				
Quadra	228				
Fonte:	Sr. Hilquias - Imobiliária HGO - tel: 99991-3900 - ref: 120AP				
Data :	Agosto de 2020				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Sobrado em condomínio de padrão fino (-), composto por: 4 suítes, sala de estar com lareira, sala de jantar, escritório, sala de televisão, 2 lavabos, cozinha, copa, área de serviço, dependência de empregada, área gourmet com churrasqueira e forno de pizza, quintal e 3 vagas de garagem.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	
465,85		3	2.200.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90	
Índice F/L	PGV	1512,00	
Padrão	Fino (-)	3,331	
Idade	15 anos		
Est. Conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Foc		0,820	
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição
1.980.000,00	1,000	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	4.250,2952
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	4.250,30 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

Tabela Resumo dos Unitários
Resultado final da pesquisa

Elemento	Área Privativa (m²)	Unitário de Partida (R\$/m²)	Unitário Final (R\$/m²)	Verificação da amostra (R\$/m²)
1	518,00	5.194,98	4.875,74	4.875,74
2	315,00	6.285,71	5.748,06	5.748,06
3	315,00	5.714,29	5.475,29	5.475,29
4	465,85	4.250,30	4.064,51	4.064,51
5	465,85	4.250,30	4.250,30	4.250,30

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	4.882,78
Desvio padrão	736,45
Coef. de variação	15,08%
Limite inferior	3.417,95
Limite superior	6.347,61

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	4.882,78
Desvio padrão	736,45
Coef. de variação	15,08%

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO

Vu = R\$	4.882,78	/m²
-----------------	-----------------	------------

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

61

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 (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo (3)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	(6)	(4)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **10 pontos**

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos: $10 > 6$;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

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%

$$X \text{ min} = 4.882,78 - \frac{1,533 \times 736,45}{(5)^{1/2}}$$

$$X \text{ min} = 4.377,89$$

$$X \text{ máx} = 4.882,78 + \frac{1,533 \times 736,45}{(5)^{1/2}}$$

$$X \text{ máx} = 5.387,67$$

$$\text{Amplitude} = \frac{5.387,67 - 4.377,89}{4.882,78} = 20,68 \% (< 30 \%)$$

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 2.275.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2020 a Agosto/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	2191 dias	1,434320
Percentual correspondente	2191 dias	43,432006 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 3.263.078,14
Sub Total	(=)	R\$ 3.263.078,14
Valor total	(=)	R\$ 3.263.078,14

[Retornar](#) [Imprimir](#)

