

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. 1053887-75.2020.8.26.0002

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 Edifício Saint James** contra **Ana Lucia Trindade**, 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. 279 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação dos direitos sobre o imóvel objeto da matrícula nº. 73.637, do 15º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

I.2 – Não houve indicação de assistentes técnicos.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento residencial												
LOCAL:	Avenida Barão de Campos Gerais, nº 81, apartamento nº 62, Condomínio Saint James, Real Parque, São Paulo, SP.												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Útil</td><td>45,66 m²</td></tr> <tr> <td>Área de garagem</td><td>23,28 m²</td></tr> <tr> <td>Área Comum</td><td>26,46 m²</td></tr> <tr> <td>Área total construída</td><td>95,40 m²</td></tr> <tr> <td>Fração ideal de terreno</td><td>2,50 % %</td></tr> </tbody> </table>		QUADRO DE ÁREAS		Área Útil	45,66 m²	Área de garagem	23,28 m²	Área Comum	26,46 m²	Área total construída	95,40 m²	Fração ideal de terreno	2,50 % %
QUADRO DE ÁREAS													
Área Útil	45,66 m²												
Área de garagem	23,28 m²												
Área Comum	26,46 m²												
Área total construída	95,40 m²												
Fração ideal de terreno	2,50 % %												
Nota: Áreas extraídas da matrícula nº. 73.637, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 268/278).													
1 - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 319.000,00 (Trezentos e dezenove mil reais)													
2 - VALOR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: R\$ 33.752,98 (Trinta e três mil setecentos e cinquenta e dois reais e noventa e oito centavos)													
DATA DA AVALIAÇÃO: Agosto de 2023													
DATA DO CÁLCULO DO VALOR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: Agosto de 2023													

III. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do Valor Atual de Mercado do imóvel e, conseqüentemente, o valor dos direitos sobre o imóvel objeto da matrícula nº. 73.637, do 15º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido de ônus e dívidas.

IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

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

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

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

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

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

Grau de fundamentação

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

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

Em Anexo nº. 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado da do apartamento nº. 82.

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. 62 – Grau III – Amplitude de 13,60 %.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

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

V.2 LOCALIZAÇÃO

O apartamento em questão está situado na Avenida Barão de Campos Gerais, nº 81, no bairro denominado Real Parque, no município de São Paulo, SP.

Trata-se do apartamento nº. 62, situado no 6º andar do Condomínio Edifício Saint James.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Barão de Campos Gerais, São Paulo Antigo, Cesar Vallejo e Travessa Antônio Augusto Monteiro de Barros Neto.

Trata-se da quadra 046 do setor 300 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.



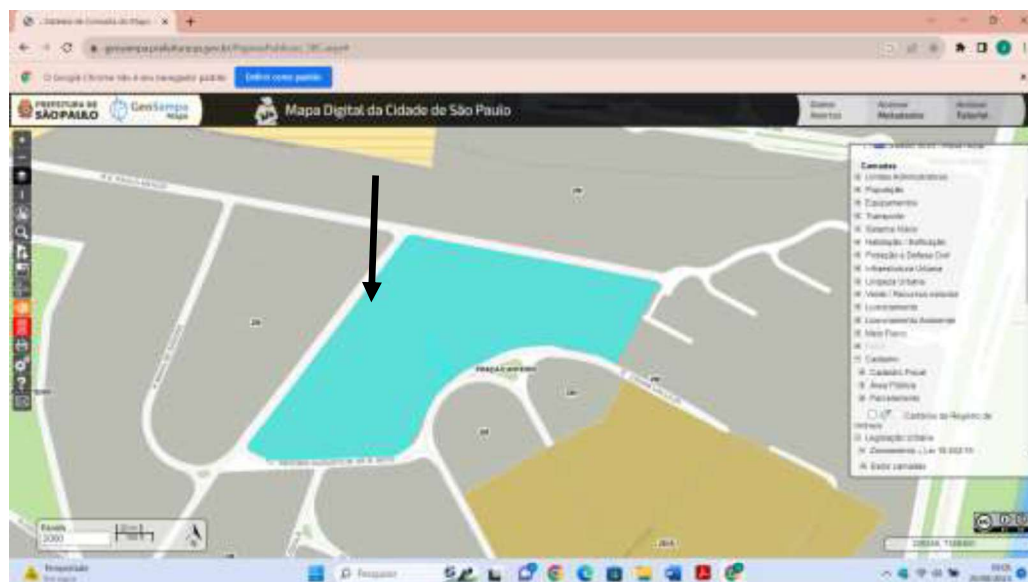
Fachada do Edifício Saint James, vista da Av. Barão de Campos Gerais.



Aspectos parciais da região, com destaque para a Av. Barão de Campos Gerais, no trecho fronteiro ao Edifício Saint James.

V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos o site oficial GeoSampa, e mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está 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. Barão de Campos Gerais, no trecho fronteiro ao Condomínio Edifício Saint James, 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 prédios de apartamentos residenciais com predominância dos padrões médio, superior e fino, escolas, parque, comércio de âmbito local, etc., que apresenta características predominantemente residenciais.

V.4.1.3 Infra-estrutura urbana

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

V.4.1.4 Serviços comunitários

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pelas Avenidas Marginal de Castro e Morumbi 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 documentação fornecida e, ainda, vistoria realizada no local, pode-se constatar que o terreno sobre o qual está implantado o Condomínio Edifício Saint James, apresenta-se plano, com formato regular e situado ao nível da via para a qual entesta, encerrando área de, aproximadamente, 1.000,00 m².

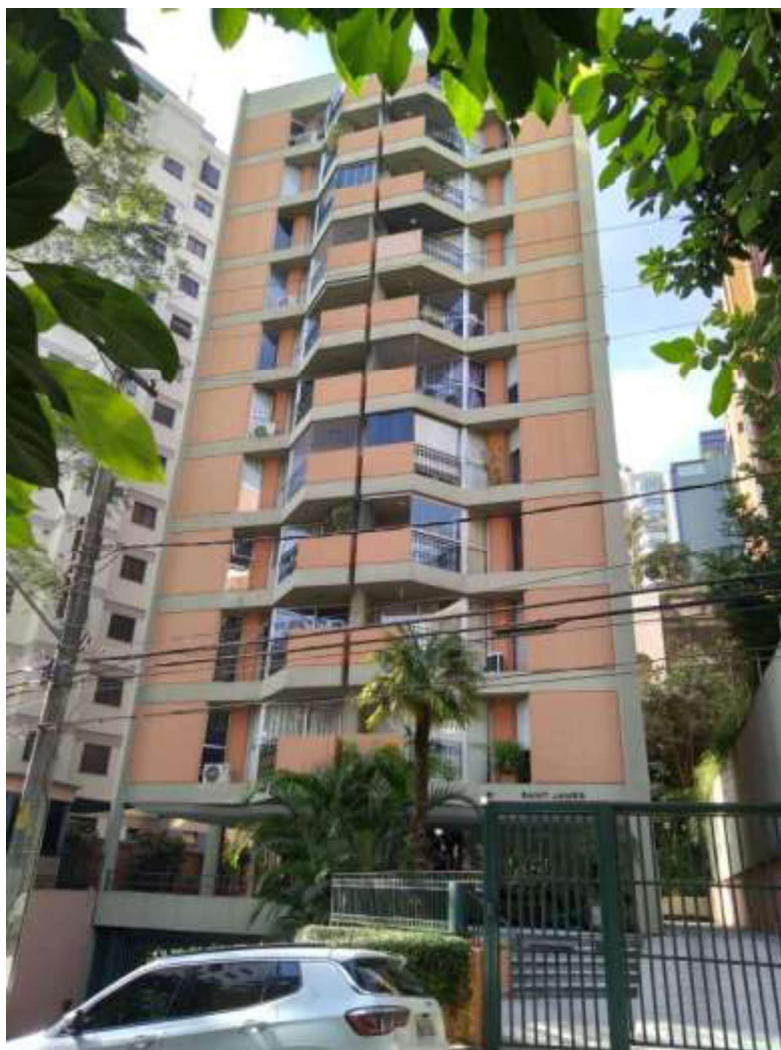
V.4.2.3 Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado o Condomínio Edifício Saint James, o qual é composto por um prédio de apartamentos residenciais.

O edifício é composto por: 1 subsolo, destinado às vagas de garagem, pavimento térreo, 10 pavimentos tipo, compostos por 4 (quatro) apartamentos por andar.

Os pavimentos são servidos por 2 elevadores da marca Otis, com capacidade para 420 Kg (6 pessoas).

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



Fachada do Edifício Saint James, vista da Av. Barão de Campos Gerais.



Idem à foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos do hall social do 6º andar, com destaque para a porta do apartamento nº. 62.



Detalhes de acabamento e conservação do interior do 1º. subsolo, o qual é destinado à garagem.

V.4.2.3.1 Do apartamento nº. 62

Considerações iniciais

Durante a vistoria o signatário foi acompanhado pelo Sr. Marcelo, zelador do condomínio.

Conforme informações fornecidas ao perito e mencionadas às fls. 327/328, consta que o apartamento encontra-se fechado e vazio há mais de 5 (cinco), sendo que a chave não havia sido disponibilizada ao condomínio.

Tendo em vista que o agendamento da vistoria foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 18/04/2023 e nenhum representante da Executada compareceu ao local, o signatário vistoriou o apartamento nº. 53, o qual foi disponibilizado para vistoria, e apresenta características e padrão construtivo semelhantes ao apartamento nº. 62.

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

Trata-se de um apartamento, do tipo “Apartamento de padrão médio com elevador (+)”, com 45,66 m² de área útil, que denota idade de 40 (quarenta) anos, sendo considerado o estado de conservação como necessitando de reparos simples “e”.

Com base em vistoria realizada no apartamento nº 53, foi possível constatar que o apartamento é composto por: 1 dormitório (1 suíte), banheiro, sala para 2 ambientes, sacada, cozinha, área de serviço, possuindo 1 vaga de garagem.

QUADRO DE ÁREAS	
Área Útil	45,66 m ²
Área de garagem	23,28 m ²
Área Comum	26,46 m ²
Área total construída	95,40 m²
Fração ideal de terreno	2,50 % %

Nota: Áreas extraídas da matrícula nº. 73.637, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 268/278)

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº. 62, CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (Agosto/ 2023)

VI.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE ESTE MÉTODO

O signatário realizou pesquisa de apartamentos para venda e vendidos recentemente na região, com 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 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 Depreciação: apurada com a relação entre os fatores de depreciação previstos no critério apresentado a seguir.

Fator Andar: apurado com base no posicionamento dos imóveis em relação a cada pavimento do edifício.

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

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 de mercado do apartamento nº. 62, com respectiva vaga de garagem

Conforme cálculos apresentados em Anexo nº 01, para a data base de abril de 2023, teremos o seguinte valor do imóvel:

$$V_{\text{Apt}^\circ. 62} = A_{\text{Útil}} \times V_{\text{Unit. Médio}}$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 62} = 45,66 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.923,99/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Apt}^\circ 62} = \text{R\$ } 316.149,38$$

Ou seja:

$$V_{\text{Apt}^\circ. 82} = \textbf{*R\$ 319.000,00}$$

(Trezentos e dezenove mil de reais)

****Arredondamento de +1% permitido pela Norma IBAPE***

VII. DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (Agosto de 2023).

VII.1 Cálculo do Saldo Devedor Atualizado

Às fls. 268/278 é acostada Matrícula 73.637 do 15º. C.R.I, onde se pode constatar, em R.14-73.637, que em 19/04/2011 o Executado alienou fiduciariamente o imóvel objeto dos autos à Caixa Econômica Federal.

Às fls. 300/317 é acostada pela Caixa Econômica Federal a Planilha com o saldo devedor de R\$ 260.026,97, válido para 15/02/2023.

Tendo em vista que tal saldo encontra-se desatualizado, o signatário solicitou à Caixa Econômica Federal o saldo atualizado, cuja planilha é apresentada em Anexo nº. 03 do presente laudo.

VII.2 Cálculo do Valor dos Direitos sobre o imóvel

O Valor dos direitos sobre o imóvel será calculado mediante a subtração entre o Valor de Mercado do Imóvel e seu saldo devedor, disso resultando:

$V \text{ Direitos sobre o imóvel} = R\$ 319.000,00 - R\$ 285.247,02$

$V \text{ Direitos sobre o imóvel} = R\$ 33.752,98$

(Trinta e três mil setecentos e cinquenta e dois reais e noventa e oito centavos)

VIII. QUESITOS

VIII.1 - Quesitos formulados pela Caixa Econômica Federal

Quesito 01: O trabalho de avaliação foi elaborado de acordo com as prescrições das Normas Técnicas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2?

Resposta: Sim. O trabalho foi realizado de acordo Normas Técnicas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2 e, também, em consonância com as Normas do IBAPE/SP. Obséquio reportar-se ao corpo do Laudo Pericial.

Quesito 02: Para a identificação do valor de mercado do objeto da lide, foi seguida a recomendação normativa de dar preferência ao método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 7.2.1 da NBR 14.653-1? Caso contrário, favor justificar a resposta.

Resposta: Sim.

Quesito 03: Qual o método para avaliação imobiliária adotado para determinar o valor do bem?

Resposta: Método Comparativo, com utilização de tratamento por fatores.

Quesito 04: Quais os fatores valorizantes e desvalorizantes do imóvel, com foco no atendimento da NBR 14.653 e suas partes?

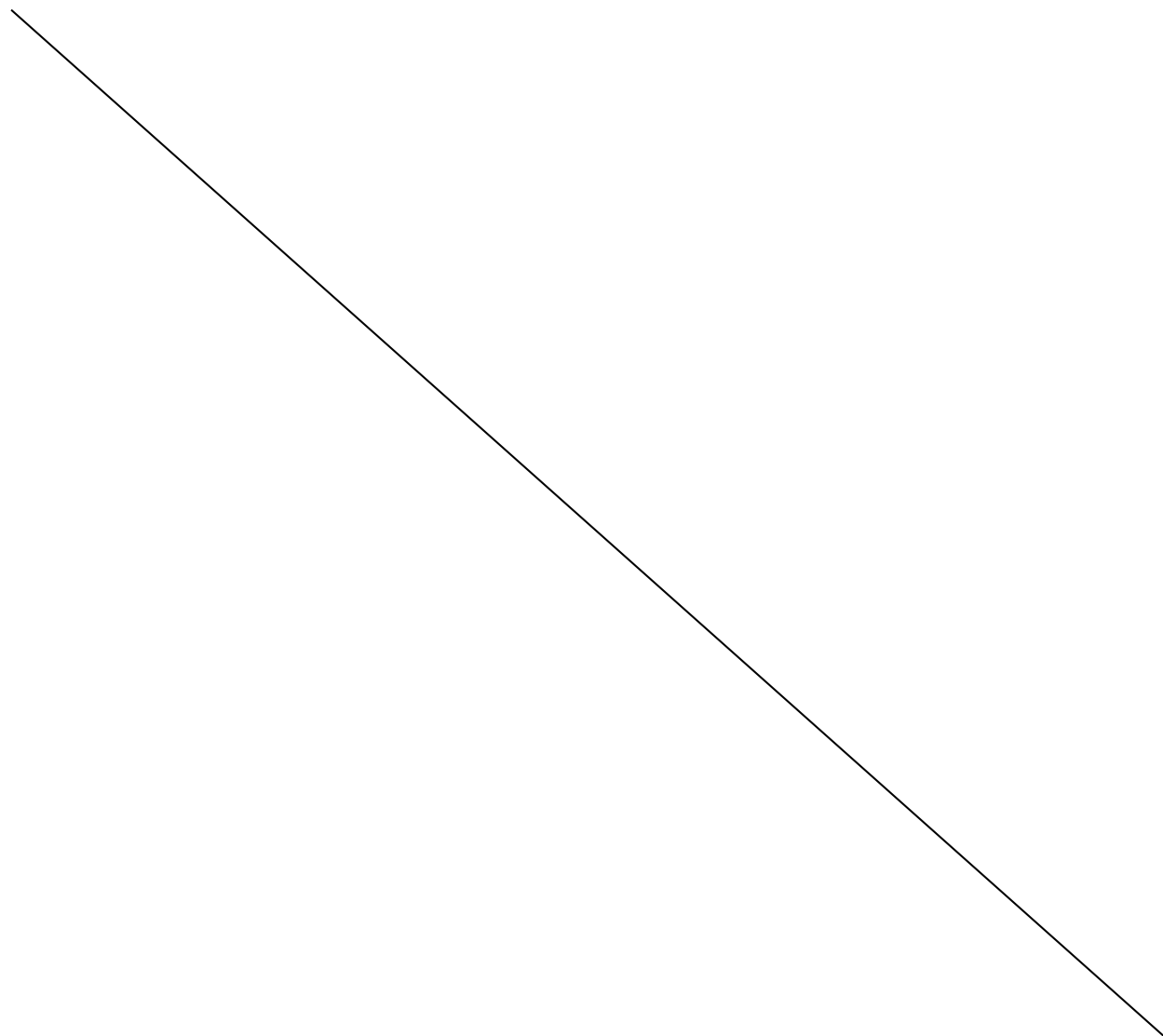
Resposta: Obséquio reportar-se aos cálculos apresentados em Anexo nº 01 do presente laudo.

Quesito 05: Existe comprometimento da habitabilidade/utilização do imóvel?

Resposta: Conforme exposto no item V.4.2.3.1 do presente laudo, não foi possível realizar vistoria no interior do imóvel, uma vez que o mesmo encontrava-se fechado e vazio há mais de 5 (cinco), sendo que a chave não havia sido disponibilizada ao condomínio.

Quesito 06: O imóvel é submetido à manutenção periódica?

Resposta: Obséquio reportar-se à resposta apresentada ao quesito anterior. Cabe ressaltar que por tais razões foi considerado o estado de conservação necessitando de reparos simples.



IX. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo 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.

Anexo nº. 03: Planilha de Saldo Devedor atualizada.

São Paulo, 29 de agosto de 2023.



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

ANEXO Nº 01

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE

REFERÊNCIA

COMPARATIVOS Nº. 01/ 02/ 03/ 04 e 05



Av. Barão de Campos Gerais, nº 81, Cond. Ed. Saint James.

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Apartamento Tipo				
ENDEREÇO	Av. Barão de Campos Gerais, nº 81, apartamento nº 62				
SETOR	300	QUADRA	46		
Índice F/L	Padrão	Idade	Estado de Conservação	Foc	Índice de Padrão
100,00	Médio (+)	40 anos	"e"	0,489	5,583
ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Área Útil	Área Comum	Vaga de Garagem	Área Total Construída (m²)		
45,660	26,460	23,280	95,400		

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

PESOS PARA PONDERAÇÃO DE ÁREAS				
Área Útil	Vaga de garagem	Andar		
1,00	1,00	1,00		

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

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO			
Econômico	2,473	2,748	3,023
Simplex sem elevador	3,180	3,533	3,827
Simplex 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	ago/23	1,0000	1,0000
------------------	---------------	---------------	---------------

--	--	--	--	--	--

COMPARATIVO 01 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento tipo				
Endereço:	Av. Barão de Campos Gerais, nº 81, aptº. 53				
Setor	300				
Quadra	46				
Fonte:	Sr. Marcelo (Zelador) Tel.: 9-6960-7328				
Data :	Julho de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento tipo de padrão médio (+), composto por: dormitórios (1 suíte), banheiro, sala para 2 ambientes, sacada, cozinha e área de serviço. Possui 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Privativa (m²)	Área de Vaga de garagem (m²)	Área Total Construída (m²)	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
45,66	23,280	95,40	360.000,00	A combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Médio (+)	5,583			
Idade	40 anos				
Est. Conservação	Regular "c"Necessitan do de reparos simples "e"				
Foc		0,489			
Andar (5º. Andar)		1,000			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator andar
324.000,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	7.095,9264
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\$	7.095,93 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 02 (Vendido em março de 2023)

Tipo imóvel:	Apartamento tipo				
Endereço:	Av. Barão de Campos Gerais, nº 81, aptº. 11				
Setor	300				
Quadra	46				
Fonte:	Sr. Marcelo (Zelador) Tel.: 9-6960-7328				
Data :	Julho de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento tipo de padrão médio (+), composto por: 1 dormitório (1 suíte), banheiro, sala para 2 ambientes, sacada, cozinha e área de serviço. Possui 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Privativa (m²)	Área de Vaga de garagem (m²)	Área Total Construída (m²)	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
45,66	23,280	95,40	320.000,00	Vendido à vista	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	1,00			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Médio (+)	5,583			
Idade	40 anos				
Est. Conservação	Regular "c" Necessitando de reparos simples "e"				
Foc		0,489			
Andar (1º andar)		0,900			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator andar
320.000,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,11

Unitário de partida	Vup	:	7.008,3224
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	:	778,7025

Valor Unitário Médio	R\$	7.787,02 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 03 (Vendido em março de 2023)

Tipo imóvel:	Apartamento tipo				
Endereço:	Av. Barão de Campos Gerais, nº 81, aptº. 83				
Setor	300				
Site	46				
Fonte:	Sr. Marcelo (Zelador) Tel.: 9-6960-7328				
Data :	Julho de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento tipo de padrão médio (+), composto por: 1 dormitório (1 suíte), banheiro, sala para 2 ambientes, sacada, cozinha e área de serviço. Possui 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Privativa (m²)	Área de Vaga de garagem (m²)	Área Total Construída (m²)	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
45,66	23,280	95,40	330.000,00		

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	1,00			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Médio (+)	5,583			
Idade	40 anos				
Est. Conservação	Regular "c" Necessitando de reparos simples "e"				
Foc		0,489			
Andar (8º andar))		1,000			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator andar
330.000,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	7.227,3325
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\$	7.227,33 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento tipo				
Endereço:	Av. Barão de Campos Gerais, nº 81, Ed. Saint James, andar intermediário				
Setor	300				
Quadra	46				
Fonte:	Casa Mineira / Quinto Andar) - 4950-5777				
Data :	Julho de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento tipo de padrão médio (+), composto por: 1 dormitórios (1 suíte), banheiro, sala para 2 ambientes, sacada, cozinha e área de serviço. Possui 1 vaga de garagem.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área Privativa (m²)	Área de Vaga de garagem (m²)	Área Total Construída (m²)	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
45,66	23,280	95,40	320.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Médio (+)	5,583			
Idade	40 anos				
Est. Conservação	"d"				
Foc		0,524			
Andar (Intermediário)		1,000			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator andar
288.000,00	1,000	0,933	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	6.307,4901
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	-421,3018
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000
Fator Andar:	Fa	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	5.886,19 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Apartamento tipo				
Endereço:	Av. Barão de Campos Gerais, nº 81, Ed. Saint James, andar intermediário				
Setor	300				
Quadra	46				
Fonte:	Viva Real Cód. PX3317/ Paulo Roberto Leardi - Tel.: 3817-4008/ 9-4486-6253				
Data :	Julho de 2023				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Apartamento tipo de padrão médio (+), composto por: 1 dormitórios (1 suíte), banheiro, sala para 2 ambientes, sacada, cozinha e área de serviço. Possui 1 vaga de garagem. Possui armários nos dormitórios e cozinha.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área Privativa (m²)	Área de Vaga de garagem (m²)	Área Total Construída (m²)	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de garagem (R\$)
45,66	23,280	95,40	360.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90			
Índice F/L	PGV	100,00			
Padrão	Médio (+)	5,583			
Idade	40 anos				
Est. Conservação	"d"				
Foc		0,524			
Andar intermediário		1,000			
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação (Foc)	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem	Fator andar
324.000,00	1,000	0,933	1,00	1,000	1,00

Unitário de partida	Vup	:	7.095,9264
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	-473,9646
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000
Fator Andar:	Fa	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	6.621,96 /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	45,66	7.095,93	7.095,93	7.095,93
2	45,66	7.008,32	7.787,02	7.787,02
3	45,66	7.227,33	7.227,33	7.227,33
4	45,66	6.307,49	5.886,19	5.886,19
5	45,66	7.095,93	6.621,96	6.621,96

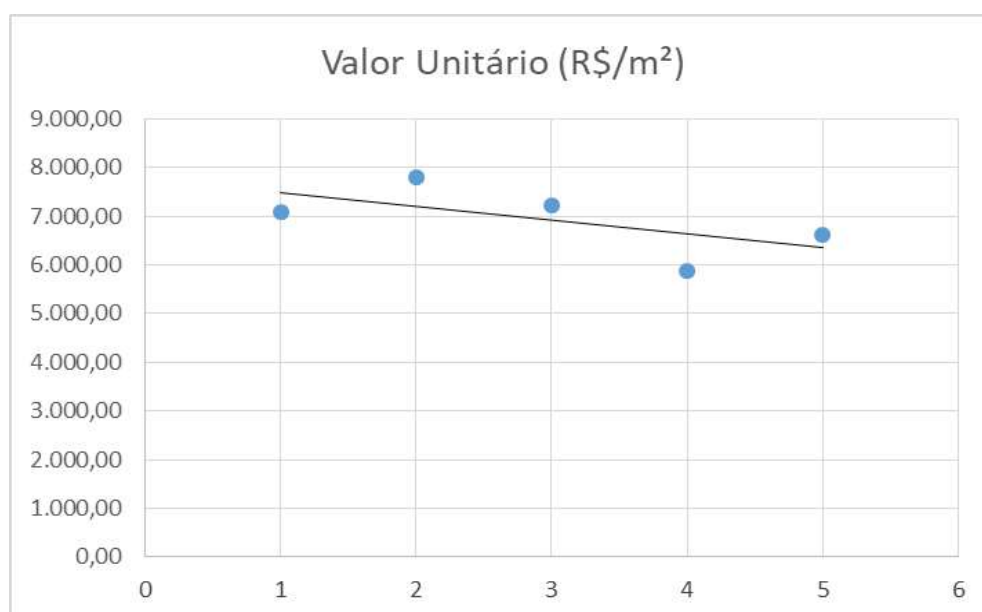
Resultado preliminar da pesquisa			
	Média aritmética	6.923,69	
	Desvio padrão	713,21	
	Coef. de variação	10,30%	
	Limite inferior	4.846,58	
	Limite superior	9.000,80	

Resultado final após saneamento da pesquisa			
	Média saneada	6.923,69	
	Desvio padrão	713,21	
	Coef. de variação	10,30%	

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO

Vu = R\$	6.923,69	/m²
-----------------	-----------------	------------

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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	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 = **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%

$$X \text{ min} = 6.923,69 - \frac{1,4759 \times 713,21}{(5)^{1/2}}$$

$$X \text{ min} = 6.452,94$$

$$X \text{ máx} = 6.923,69 + \frac{1,4759 \times 713,21}{(5)^{1/2}}$$

$$X \text{ máx} = 7.394,44$$

$$\text{Amplitude} = \frac{7.394,44 - 6.452,94}{6.923,69} = 13,60 \% (< 30 \%)$$

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

33

ANEXO Nº 03

PLANILHA DO SALDO DEVEDOR

DEMONSTRATIVO DE DEBITO - SIACI #EXTERNO.RESTRITO 23/08/2023
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

NO. CONTRATO : 155551089686.8 GRP: 21 SAO PAULO UN.OPER.: 06122
NOME MUTUARIO: ANA LUCIA TRINDADE CPF/CGC: 273.305.671-91
END.: AV BARAO DE CAMPOS GERAIS 81 APTO 62 MORUMBI SP 05.684.000
PZO: 343 PZR: 195 RCR: 1743 RGE: 554 STC: 550 PROD: 4616 Taxa Juros nominal Anual : 10,0262 SITUACAO: 063 119 142 233 374
Sistema Financeiro: 901 Taxa Juros Efetiva Anual : 10,5000

DT. ESCRITURA	: 19/04/2011	SD 19/08/2023	:	193.295,40
PRESTACAO DE	: 19/08/2023	IND.PRO-RATA...	:	1,000162231975
ENCARGO	:	SD 23/08/2023	:	193.326,76
FGTS	:	SALDO FGTS	:	0,00
MORA + DIF.	:	SEGURO MENSAL	:	668,98-
TOTAL	:	JUROS DIARIOS	:	214,59
ATRASSO QTDE	: 022			
PERIODO	: 11/2021 a 08/2023	DIVIDA TOTAL	:	285.247,02
ENCARGO ATRASO	:			
MORA + MULTA	:			
IOF COMPL.....	:			
DIF. PRESTACAO	:			
TOTAL ATRASO	:			
Valor (TP022)...	:	Valor (TP023)...	:	0,00
Valor (TP025)...	:	QUOTA.....	:	122,02%

GARANTIA ATUAL : 233.776,41
DESPESAS RECUPERAVEIS: 1.314,09

USUARIO: c127696 SIACI - SI PRODUCAO 23/08/2023 - 10:46:20



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 319.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/08/2023 a 01/06/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

1035 dias

1,139876

Percentual correspondente

1035 dias

13,987600 %

Valor corrigido para 01/06/2026

(=)

R\$ 363.620,45

Sub Total

(=)

R\$ 363.620,45

Valor total

(=)

R\$ 363.620,45[Retornar](#) [Imprimir](#)