

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. 0218766-05.2009.8.26.0002

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**, referente ação requerida por **Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares** contra **Maria Aparecida Baptista**, 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 Às fs. 824/825 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo para elaborar laudo de avaliação de um imóvel residencial, objeto da matrícula nº 198.526, do 11º Registro de Imóveis da Capital.

I.2 Não houve indicação de assistentes técnicos pelas partes.

I.3 No dia 20/04/2024, às 10:00 horas, o signatário compareceu ao Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, para realizar a vistoria na casa nº. 111, do Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares.

Após ter se apresentado na administração, o signatário foi acompanhado pelo Sr. Emerson (segurança do condomínio) até a casa nº. 111 da Rua 06.

Após acionar a campainha da casa nº. 111 por diversas vezes e, posteriormente, bater palmas, nenhum morador apareceu para atender o perito.

Dessa forma não foi possível realizar a vistoria no interior da casa nº. 111.

Conforme R. Decisão de fls. 865, o signatário foi autorizado a elaborar o Laudo Pericial de forma indireta.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Sobrado residencial, situado em condomínio fechado.								
LOCAL:	Rua Sinfonia Italiana, s/nº. e Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, Rua 06, casa 111, Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, Jardim São Bernardo, São Paulo, SP.								
<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS</th></tr></thead><tbody><tr><td>Área Útil</td><td>52,88 m²</td></tr><tr><td>Fração ideal de terreno</td><td>0,00057377 %</td></tr><tr><td>Área de terreno de uso exclusivo</td><td>69,60 m²</td></tr></tbody></table>		QUADRO DE ÁREAS		Área Útil	52,88 m ²	Fração ideal de terreno	0,00057377 %	Área de terreno de uso exclusivo	69,60 m ²
QUADRO DE ÁREAS									
Área Útil	52,88 m ²								
Fração ideal de terreno	0,00057377 %								
Área de terreno de uso exclusivo	69,60 m ²								
Nota: Áreas extraídas da matrícula nº. 198.526, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 816/819).									
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais)									
DATA DA AVALIAÇÃO: Julho de 2024									

III. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor de mercado do imóvel penhorado de matrícula nº 198.526, do 11º Registro de Imóveis da Capital, valor este válido para pagamento nesta data, considerando o mesmo livre e desimpedido.

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.

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

Em 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. 111.

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 N° 02, avaliação da casa nº. 111 – Grau III – Amplitude de 16,88 %.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por 1 (um) sobrado residencial e respectiva fração ideal de terreno.

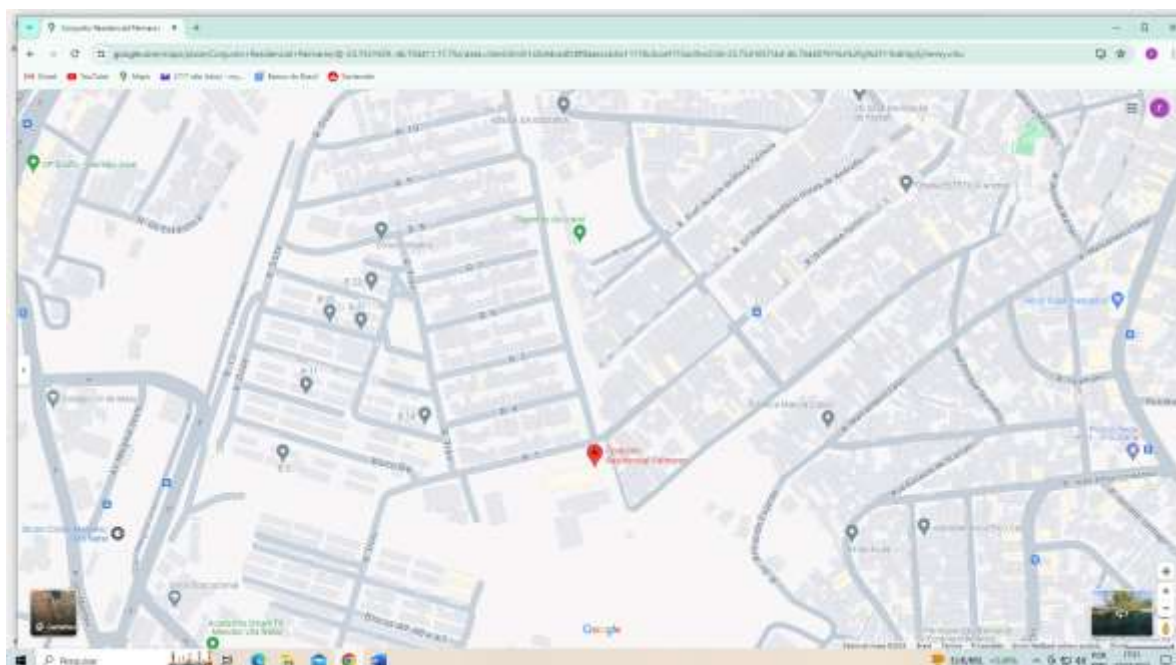
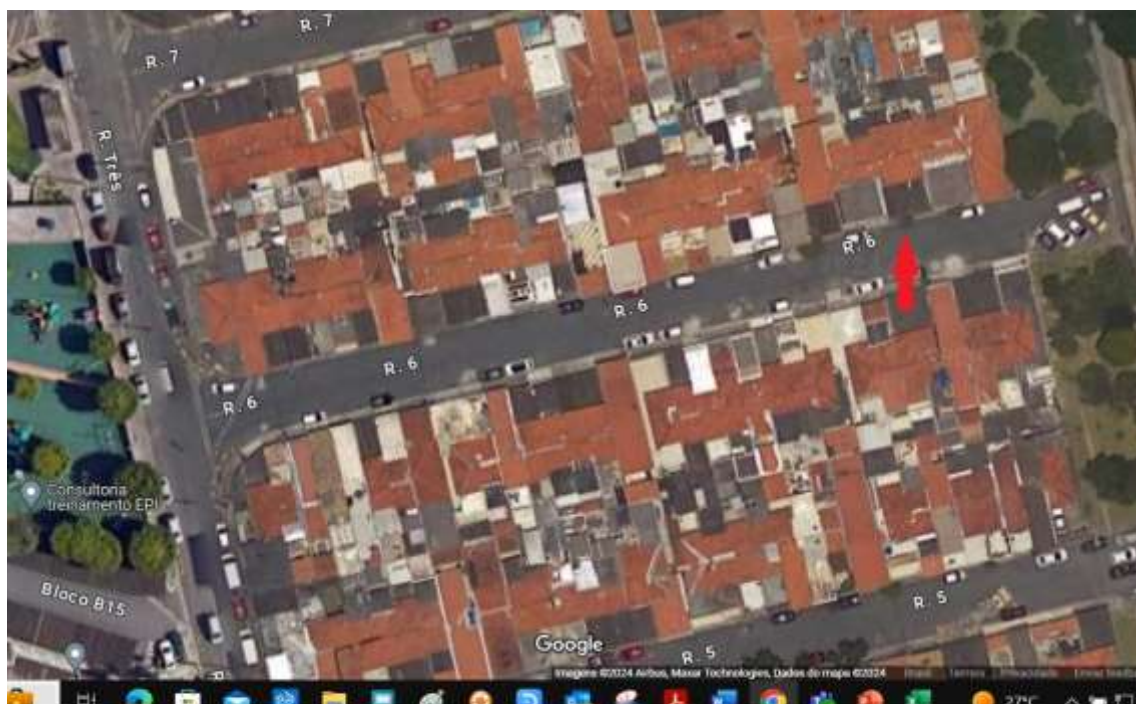
V.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão está situado no Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, localizado na Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, apresentando frente, também, para a Rua Sinfonia Italiana, s/nº., no bairro denominado Jardim São Bernardo, São Paulo, SP.

Trata-se casa nº. 111, da Rua 06, situado no interior do Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares.

Conforme Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o imóvel está inserido na quadra 164 do setor 176.

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



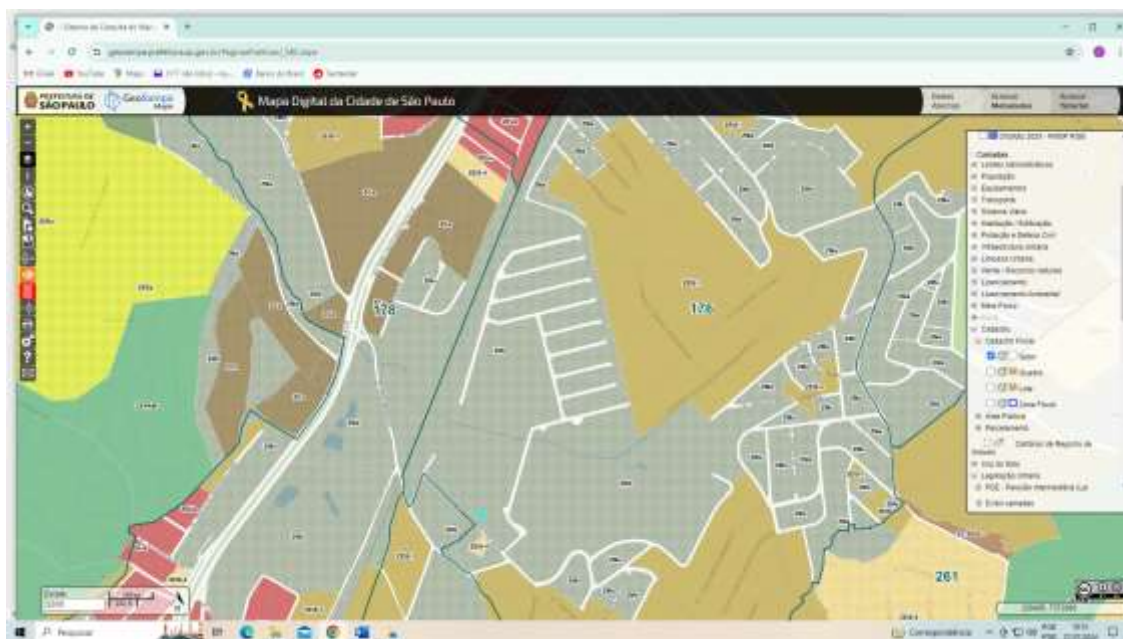
Vista parcial da região com destaque para a Rua Giuseppe Tartini.



Aspectos da portaria do Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares.

V.3 ZONEAMENTO

Após consulta realizada junto ao site GeoSampa, com base nos 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 ZMa, ou seja, Zona Mista**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



(Imagem extraída do site GeoSampa)

V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

V.4.1 GERAIS

V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Sinfonia Italiana, no trecho fronteiro ao Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, 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, sobrados residenciais e comerciais, mercados, escolas, 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, 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 Senador Teotônio Vilela e Rua João Amos Comenius com destino ao centro e bairros.

Existe a estação de trem Bruno Covas – Mendes/Vila Natal (Linha 9), localizada na Rua dos Mendes com sentido centro.

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 Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, apresenta-se em desnível, com formato irregular e situado ao nível das vias para as quais entesta, encerrando área de, aproximadamente, 232.700,00 m².

V.4.2.3 DO CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE RESIDENCIAL PALMARES

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado o Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, o qual é composto por 1.344 apartamentos residenciais, distribuídos em 42 bloco e 600 casas residenciais.

Os edifícios não possuem elevadores e são, basicamente, compostos por pavimento térreo e 3 pavimentos superiores.

A área das casas residenciais estão distribuídas em 09 ruas pavimentadas e são caracterizadas por casas assobradadas.

A área de lazer do condomínio é composta por: 2 playgrounds, ginásio, quadra poliesportiva, quadra de tênis, campo de futebol de areia, campo de futebol gramado, 2 academias ao ar livre, 2 salões de festas, 5 churrasqueiras, pista de caminhada e pista de skate.

O condomínio apresenta portaria com segurança 24 horas.



Aspectos do acesso de pedestres e veículos ao Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares.

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



Aspectos parciais do interior do condomínio, com destaque para a rua principal.



Outros aspectos parciais do interior do Condomínio com destaque para o tipo de ocupação no setor de casas residenciais.

Trata-se da Rua 06, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando.



Aspectos da intercessão da Rua 03 com a Rua 06.



Aspectos do playground.



Aspectos da quadra de areia.

V.4.2.4 DA CASA Nº. 111

Conforme relatado pelo perito às fls. 859/860, não foi possível realizar a vistoria no interior do imóvel.

De acordo com a R. Decisão de fls. 865 o perito foi autorizado a elaborar a perícia de forma indireta.

Assim sendo, inicialmente foi realizada vistoria externa do imóvel, para estimar o padrão construtivo e estado de conservação.

Além disso, o signatário vistoriou o interior de outros imóveis semelhantes, os quais estavam em oferta para venda, fato esse que possibilitou a determinação do padrão construtivo do imóvel avaliando.

Trata-se de um sobrado geminado, do tipo “Casa de Padrão Médio (-)”, com 52,88 m² de área privativa, que denota idade aparente de 30 (trinta) anos, tendo seu estado de conservação estimado entre regular e necessitando de reparos simples “d”.

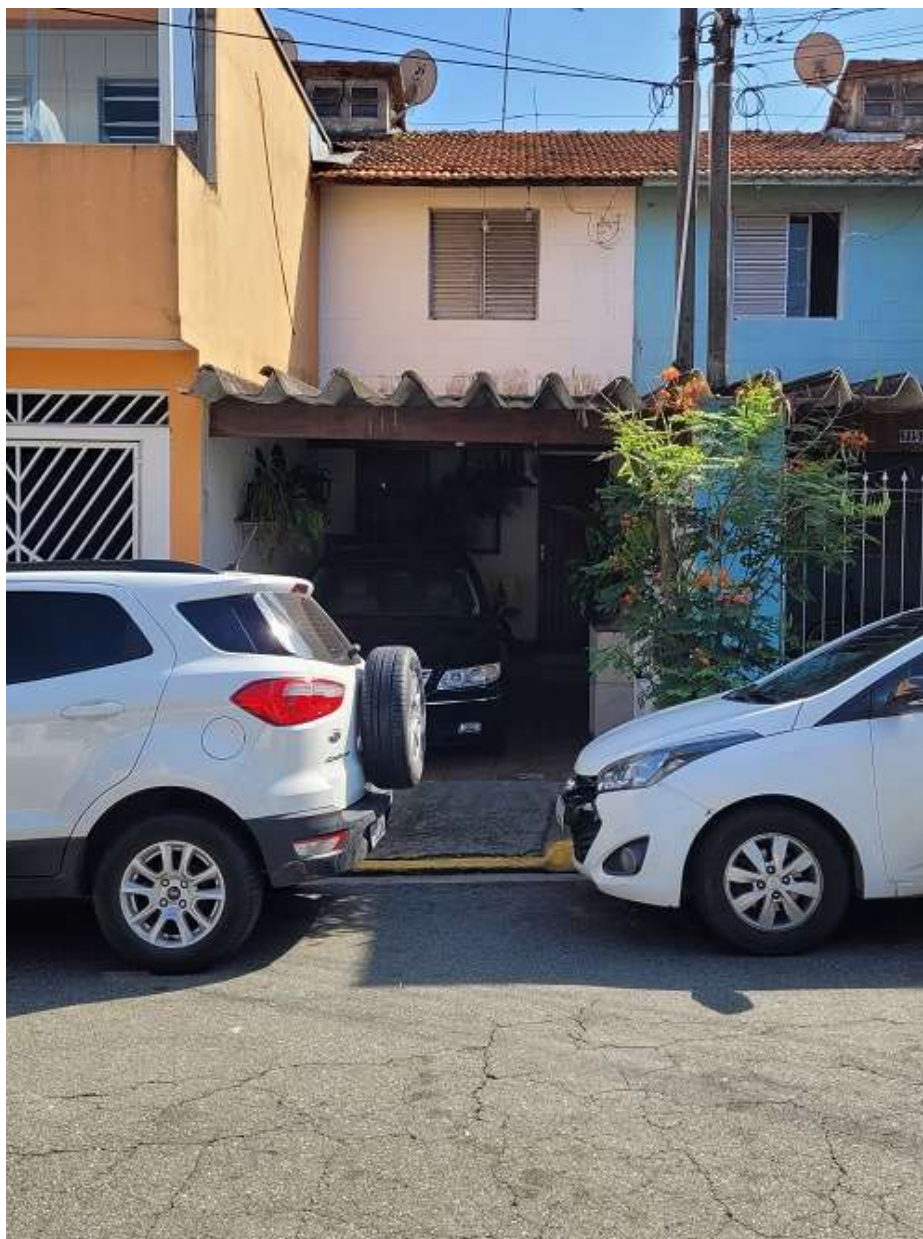
Apresenta estrutura de concreto armado; fechamentos laterais em alvenaria; lajes de concreto armado entre os pavimentos; cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira; caixilhos de alumínio e fachada revestida em pintura látex sobre massa texturizada.

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



Frente da casa nº. 111 da Rua 06.

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



Idem à foto anterior vista de outro ângulo, com destaque para as características e padrões construtivos de outros sobrados geminados.

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

VI.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE ESTE MÉTODO

Foi realizada pesquisa de casas no condomínio para venda, 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.

Fator Área: Razão entre as áreas dos comparativos e avaliando, relação na qual o mercado define na razão inversa da área, o valor unitário correspondente, segundo a fórmula:

$$\text{Fator Área} = (\text{área comparativo} / \text{área avaliando})^x$$

Onde: $x = 0,250$ p/ diferenças entre áreas até 30%,

$x = 0,125$ p/ diferenças entre áreas acima de 30%

Contribuíram para a homogeneização da amostra os seguintes fatores: “padrão”, “localização”, “conservação” e “área privativa”

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 111

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

$$V \text{ Casa nº. 111} = (A \text{ privativa} \times V_{\text{Unit. Médio}})$$

$$V \text{ Casa nº. 111} = 52,88 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.691,06/\text{m}^2$$

$$V \text{ Casa nº. 111} = \text{R\$ } 300.943,25$$

Ou seja:

V Casa nº. 111 = R\$ 300.000,00
(Trezentos mil reais)

VIII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 24 (vinte e quatro) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01: Fotos dos Comparativos.

Anexo nº. 02: Homogeneização dos Imóveis de Referência.

Anexo nº. 03: Tabela de Graus de Fundamentação / Precisão.

São Paulo, 29 de julho 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

FOTOS DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

COMPARATIVOS Nº. 01/ 02/ 03/ 04/ 05/ 06 e 07



Rua Sinfonia Italiana, s/nº. e Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, Capela do Socorro, São Paulo, SP

COMPARATIVO Nº. 01



Rua Sinfonia Italiana, s/nº. e Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, Rua 07, casa 22,
Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, Capela do Socorro, São
Paulo, SP.

COMPARATIVO Nº. 02



Rua Sinfonia Italiana, s/nº. e Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, Rua 07, casa 25,
Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, Capela do Socorro, São
Paulo, SP.

COMPARATIVO Nº. 03



Rua Sinfonia Italiana, s/nº. e Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, Rua 08 casa 125, Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, Capela do Socorro, São Paulo, SP.

COMPARATIVO Nº. 04



Rua Sinfonia Italiana, s/nº. e Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, Rua 05, casa 72,
Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, Capela do Socorro, São
Paulo, SP.

COMPARATIVO Nº. 05



Rua Sinfonia Italiana, s/nº. e Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, Rua 07, casa 93,
Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, Capela do Socorro, São
Paulo, SP.

COMPARATIVO Nº. 06



Rua Sinfonia Italiana, s/nº. e Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, Rua 08, casa 117,
Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, Capela do Socorro, São
Paulo, SP.

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

ANEXO Nº 02

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRAGEM

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Sobrado Residencial em Condomínio fechado				
ENDEREÇO	Rua Sinfonia Italiana, s/nº. e Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, Casa 111, Rua 06, Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, Capela do Socorro, São Paulo, SP				
SETOR		QUADRA			
Índice F/L	Padrão	Idade	Estado de Conservação	Foc	Índice de Padrão
100,00	Médio (-)	30 anos	"d"	0,709	1,903
ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Área Privativa Coberta (m²)	Área Privativa Descoberta (m²)	Área Privativa Total (m²)	Área Comum (m²)	Área Terreno Exclusiva (m²)	
52,880				69,70	

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%

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO			
Rústico	0,409	0,481	0,553
Proletário	0,624	0,734	0,844
Econômico	0,919	1,070	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	jul/24	1,0000	1,0000
------------------	--------	---------------	---------------

COMPARATIVO 01 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Sobrado residencial em condomínio fechado				
Endereço:	Rua Sinfonia Italiana, s/nº. e Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, Rua 07, casa 22, Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, Capela do Socorro, São Paulo, SP				
Setor					
Quadra					
Fonte:	Harumi Imóveis tel: 96032-7130 - A/C Cristina				
Data :	Abril de 2024				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Sobrado residencial de padrão médio (-), composto por: 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala, copa, cozinha, área de serviço e banheiro e 1 vaga de garagem sendo 1 na própria casa. OBS: Sobrado não reformado.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Privativa Total (m²)	Área Total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	
52,88		1	350.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio (-)	1,903		
Idade	30 anos			
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"			
Foc		0,654		
Preço Padrão (R\$)	Coefficiente de Padrão	Coefficiente de Conservação (Foc)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Área
315.000,00	1,000	1,084	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	5.956,8835
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	500,9612
Fator área	Fd	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$	6.457,84 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Sobrado residencial em condomínio fechado				
Endereço:	Rua Sinfonia Italiana, s/nº. e Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, Rua 07, Casa 25, Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, Capela do Socorro, São Paulo, SP				
Setor					
Quadra					
Fonte:	Dna. Penha Tel: 99430-7286 - Proprietário				
Data :	Abril de 2024				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Sobrado residencial de padrão médio (-), composto por: 3 dormitórios, 2 banheiros, sala , copa, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Privativa Total (m²)	Área Total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	
70,00		1	460.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio (-)	1,903		
Idade	30 anos			
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"			
Foc		0,654		
Preço Padrão (R\$)	Coefficiente de Padrão	Coefficiente de Conservação (Foc)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Área
414.000,00	1,000	1,084	1,00	1,0357

Unitário de partida	Vup :	5.914,2857
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	497,3788
Fator Área	Fa :	211,0250

Valor Unitário Médio	R\$	6.622,69 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Sobrado residencial em condomínio fechado				
Endereço:	Rua Sinfonia Italiana, s/nº. e Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, Rua 08 Casa 125, Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, Capela do Socorro, São Paulo, SP				
Setor	169				
Quadra	304				
Fonte:	Harumi Imóveis tel: 96032-7130 - A/C Cristina				
Data :	Abril de 2024				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Sobrado residencial de padrão médio (-), composto por: 3 dormitórios (1 suite), 1 banheiro, sala, copa, cozinha, área de serviço + banheiro, área de churrasqueira.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Privativa Total (m²)	Área Total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	
115,00		1	600.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio (-)	1,903		
Idade	30 anos			
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"			
Foc		0,654		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Coefficiente de Conservação (Foc)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Área
540.000,00	1,000	1,084	1,00	1,10

Unitário de partida	Vup :	4.695,6522
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	394,8943
Fator Área	Fa :	478,8875

Valor Unitário Médio	R\$	5.569,43 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Sobrado em condomínio fechado				
Endereço:	Rua Sinfonia Italiana, s/nº. e Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, Rua 05 Casa 72, Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, Capela do Socorro, São Paulo, SP.				
Setor					
Quadra					
Fonte:	Sr Wallace - Tel: 94739-2735 - Proprietário				
Data :	Abril de 2024				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Sobrado residencial de padrão médio (-), composto por: 3 dormitórios, (1 suíte), 1 banheiro, sala, sala jantar, cozinha, área de serviço e 2 vagas de garagem. (AT=5x25m)			Regular "c"		
Área Privativa Total (m²)	Área Total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	
120,000		2	580.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio (-)	1,903		
Idade	30 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,740		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Coefficiente de Conservação (Foc)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Área
522.000,00	1,000	0,958	1,00	1,11

Unitário de partida	Vup :	4.350,0000
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	-182,2297
Fator Áreaa	Fa :	469,2059

Valor Unitário Médio	R\$	4.636,98 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Sobrado em condomínio fechado				
Endereço:	Rua Sinfonia Italiana, s/nº. e Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, Rua 07 Casa 93, Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, Capela do Socorro, São Paulo, SP.				
Setor					
Quadra					
Fonte:	Harumi Imóveis tel: 96032-7130 - A/C Cristina				
Data :	Abril de 2024				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Sobrado residencial de padrão médio (-), composto por: 2 dormitórios, banheiro, sala, copa cozinha, área de serviço + banheiro e 1 vaga de garagem..			Regular "c"		
Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	
70,000		1	480.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio (-)	1,903		
Idade	30 anos			
Est. Conservação	Regular "c"			
Foc		0,740		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Coefficiente de Conservação (Foc)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Área
432.000,00	1,000	0,958	1,00	1,04

Unitário de partida	Vup :	6.171,4286
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	-258,5328
Fator Área	Fa :	220,2000

Valor Unitário Médio	R\$	6.133,10 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

COMPARATIVO 06 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Sobrado em condomínio fechado				
Endereço:	Rua Sinfonia Italiana, s/nº. e Rua Giuseppe Tartini, nº. 15, Rua 08 Casa 117, Conjunto Habitacional Parque Residencial Palmares, Capela do Socorro, São Paulo, SP.				
Setor					
Quadra					
Fonte:	Sr Fábio - Tel: 9411--1909				
Data :	Abril de 2024				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Sobrado residencial de padrão médio (-), composto por: 3 dormitórios, 2 banheiros, sala, sala jantar, cozinha, área de serviço + banheiro, churrasqueira e 1 vagas de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	
100,000		1	450.000,00	À combinar	

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90		
Índice F/L	PGV	100,00		
Padrão	Médio (-)	1,903		
Idade	30 anos			
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"			
Foc		0,654		
Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Coefficiente de Conservação (Foc)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Área
405.000,00	1,000	1,084	1,00	1,08

Unitário de partida	Vup :	4.050,0000
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Padrão	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	340,5963
fator Área	Fa :	335,7472

Valor Unitário Médio	R\$	4.726,34 /m²
-----------------------------	------------	---------------------

Tabela Resumo dos Unitários Resultado final da pesquisa
--

Elemento	Área útil (m ²)	Unitário de Partida (R\$/m ²)	Unitário Final (R\$/m ²)	Verificação da amostra (R\$/m ²)
1	52,88	5.956,88	6.457,84	6.457,84
2	70,00	5.914,29	6.622,69	6.622,69
3	115,00	4.695,65	5.569,43	5.569,43
4	120,00	4.350,00	4.636,98	4.636,98
5	70,00	6.171,43	6.133,10	6.133,10
6	100,00	4.050,00	4.726,34	4.726,34

Resultado preliminar da pesquisa	
---	--

Média aritmética	5.691,06
Desvio padrão	861,14
Coef. de variação	15,13%
Limite inferior	3.983,74
Limite superior	7.398,38

Resultado final após saneamento da pesquisa	
--	--

Média saneada	5.691,06
Desvio padrão	861,14
Coef. de variação	15,13%

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DA CASA

Vu = R\$	5.691,06	/m²
-----------------	-----------------	-----------------------

ANEXO Nº 03

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%

$$X \text{ min} = 5.691,06 - \frac{1,4759 \times 861,14}{(6)^{1/2}}$$

$$X \text{ min} = 5.210,68$$

$$X \text{ máx} = 5.691,06 + \frac{1,4759 \times 861,14}{(6)^{1/2}}$$

$$X \text{ máx} = 6.171,44$$

$$\text{Amplitude} = \frac{6.171,44 - 5.210,68}{5.691,06} = 16,88\% (< 30 \%)$$