

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

1

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO
CENTAL DA CAPITAL - SP**

PROCESSO nº. 1070949-67.2016.8.26.0100

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 - Espécies de Contratos**, requerida por **Meinberg Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Lp**, contra **Apejota Indústria e Comércio Eireli - Epp 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 P E R I C I A L

I – QUADRO RESUMO DE VALORES

TIPO DO IMÓVEL:	Terreno com prédio de uso misto.																
LOCAL:	Rua João Pereira, n.º 318, São Paulo, SP.																
<table><tr><th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS</th></tr><tr><th>Matrícula</th><th>51.799 (10º. CRI)</th></tr><tr><td>Frente</td><td>6,50 m</td></tr><tr><td>Lado Direito</td><td>30,00 m</td></tr><tr><td>Lado Esquerdo</td><td>30,00 m</td></tr><tr><td>Fundos</td><td>6,50 m</td></tr><tr><td>Área de Terreno</td><td>195,00 m²</td></tr><tr><td>Área Construída</td><td>320,00 m²</td></tr></table> Nota: Dimensões e Área de terreno extraídas da matrícula nº. 51.799, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, acostada às fls. 710 e área construída extraída da Certidão de Dados Cadastrais do imóvel.		QUADRO DE ÁREAS		Matrícula	51.799 (10º. CRI)	Frente	6,50 m	Lado Direito	30,00 m	Lado Esquerdo	30,00 m	Fundos	6,50 m	Área de Terreno	195,00 m²	Área Construída	320,00 m²
QUADRO DE ÁREAS																	
Matrícula	51.799 (10º. CRI)																
Frente	6,50 m																
Lado Direito	30,00 m																
Lado Esquerdo	30,00 m																
Fundos	6,50 m																
Área de Terreno	195,00 m²																
Área Construída	320,00 m²																
VALOR DE MERCADO IMÓVEL: R\$ 2.110.000,00 (Dois milhões cento e dez mil reais)																	
DATA BASE DA AVALIAÇÃO: Março de 2025																	

II. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

II.1. Às fs. 711 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação do imóvel penhorado, objeto da matrícula nº 51.799, do 10º Registro de Imóveis da Capital.

II.2. As partes não indicaram assistentes técnicos.

II.3. No dia 24/02/2025, às 9:00 horas, o signatário compareceu à Rua João Pereira, nº. 318, para realizar a vistoria no imóvel, ocasião em que foi acompanhado pelo Sr. Antônio Luiz Alves, Oficial de Justiça do Foro Regional da Lapa.

III. OBJETIVO

Conforme R. Decisão de fls. 711, o objetivo do presente laudo será a determinação do Valor de Mercado do imóvel objeto da matrícula nº. 51.799 do 10º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, acostada às fls. 710.

IV. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

IV.1 Objeto

O objeto do presente laudo é constituído por um terreno sobre o qual se encontra edificado um prédio de uso misto.

IV.2 Localização

O imóvel em questão está situado na Rua João Pereira, nº. 381, no bairro denominado Lapa, município de São Paulo, SP.

A quadra em que está inserido o imóvel é formada pelas ruas: João Pereira, Antônio Raposo, George Smith e Clemente Alvares.

Trata-se da quadra 063 do setor 098 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

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

5

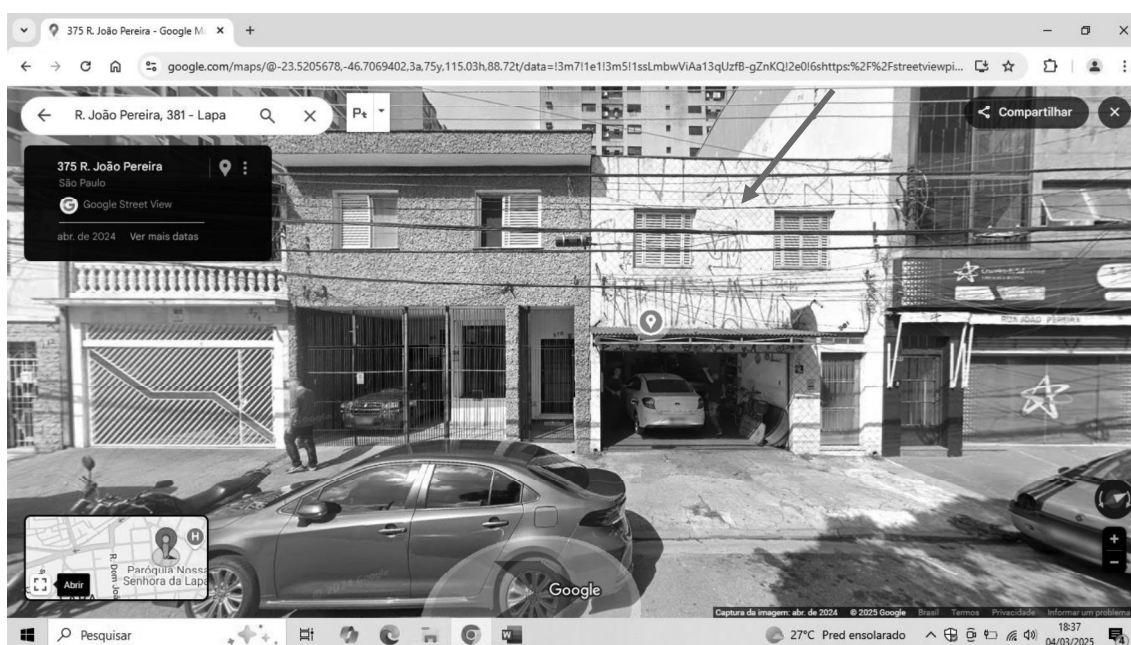


(Imagens extraídas do site Google Maps)



(Imagem extraída do site Google Maps)

Aspectos parciais da região com destaque para a Rua João Pereira, no trecho fronteiro ao imóvel.



(Imagem extraída do site Google Maps)

Fachada do imóvel avaliando, vista da Rua João Pereira.

IV.3 Zoneamento

Após consulta realizada junto ao site GeoSampa, foi possível constatar que o imóvel, objeto do presente Laudo está inserido em **ZONA ZC**, ou seja, **Zona de Centralidade**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



IV.4 Características gerais e particulares do imóvel

IV.4.1 Gerais

IV.4.1.1 Características do logradouro

A Rua João Pereira, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto, com 1 (uma) pista de rolamento em sentido único com, aproximadamente, 9,00 m de largura de leito carroçável.

IV.4.1.2 Tipo de ocupação circunvizinha

Trata-se de região homogênea, ocupada por residências unifamiliares, com predominância dos padrões simples e médio, prédios de apartamentos residenciais, comércio de âmbito local, etc., com características predominantemente residenciais.

IV.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.

IV.4.1.4 Serviços comunitários

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais, que trafegam pelas ruas Guaicurus, Clélia e Pio XI, com destino ao centro e bairros.

IV.4.2 Particulares

IV.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.

IV.4.2.1.1 Terreno

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

Tal terreno é composto por uma única matrícula, de nº. 51.799, do 10º. CRI, que apresenta as seguintes dimensões:

QUADRO DE ÁREAS	
Matrícula	51.799 (10º. CRI)
Frente	6,50 m
Lado Direito	25,00 m
Lado Esquerdo	25,00 m
Fundos	6,50 m
Área de Terreno	195,00 m²

IV.4.2.1.2 Benfeitorias



Sobe o terreno retro descrito encontra-se edificado um prédio composto por 2 (dois) pavimentos, com 320,00 m² de área construída, do tipo “Apartamentos de padrão simples sem elevador (+)”, que denota idade de 50 (cinquenta) anos e encontra-se em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples “d”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamentos laterais em alvenaria; cobertura em telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura de madeira e sobre laje de concreto armado; caixilhos de madeira/ ferro; fachada revestida em pintura látex sobe massa corrida.

Internamente apresenta a seguinte distribuição:

Pavimento Térreo: Salão comercial destinado à oficina e 1 (hum) apartamento residencial.

A oficina é composta por: salão, banheiro e depósito.

O apartamento é composto por: 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço e área externa.

Pavimento Superior: Composto por 2 (dois) apartamentos residenciais, sendo cada um composto por 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço e área externa.

São os seguintes os acabamentos internos:

Pavimento Térreo (Oficina)			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Salão	Pintura látex sobre massa corrida	Cacos cerâmicos	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro	Pintura látex sobre azulejos brancos	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Depósito	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Forro em éguas de PVC

As fotos apresentadas a seguir denotam as características construtivas do salão comercial.



Aspectos internos da oficina com destaque para o acabamento e estado de conservação.



Idem à foto anterior vista em direção à Rua João Pereira.



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



Aspectos internos da oficina com destaque para o acabamento e estado de conservação.

Pavimento Térreo (Apartamento nº. 1)			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Sala	Pintura látex sobre massa corrida	Tacos de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
2 Dormitórios	Pintura látex sobre massa corrida	Tacos de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro	Azulejos claros até 1,70 m.	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Cozinha	Azulejos claros até 1,70 m.	Cerâmica vermelha	Pintura látex sobre massa corrida
Área de serviço	Pintura látex sobre massa corrida	Cimentado desempenado	
Área externa	Pintura látex sobre massa corrida	Cacos cerâmicos	Cobertura em telhas onduladas translúcidas



Aspectos parciais da sala com destaque para o tipo de acabamento e estado de conservação.



Vista parcial da cozinha com destaque para o tipo de acabamento e estado de conservação.



Idem à foto anterior vista em direção à área de serviço.



Aspectos da área de serviço.



Corredor de acesso aos dormitórios e banheiro.



Vista parcial da área externa.



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



Vista parcial do banheiro.

Pavimento Superior (Apartamento nº. 3)			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Sala	Pintura látex sobre massa corrida	Tacos de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
2 Dormitórios	Pintura látex sobre massa corrida	Tacos de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro	Azulejos claros até 1,70 m.	Granilite	Pintura látex sobre massa corrida
Cozinha	Azulejos claros até 1,70 m.	Granilite	Pintura látex sobre massa corrida
Área de serviço	Pintura látex sobre massa corrida	Granilite	
Área externa	Pintura látex sobre massa corrida	Cacos cerâmicos	Cobertura em telhas onduladas translúcidas

As fotos apresentadas a seguir denotam as características internas do apartamento nº. 03.



Vista parcial do hall do pavimento superior com destaque para a porta de acesso ao apartamento nº. 03.



Detalhes de acabamento e conservação da sala.



Idem à foto anterior vista de outro ângulo, com destaque para a porta de entrada.



Detalhes de acabamento e conservação do interior da cozinha.



Aspectos da área de serviço.



Vista parcial da área externa.



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



Aspectos do interior de outro dormitório.



Detalhes de acabamento e conservação do banheiro.

Quanto ao apartamento nº 2, não foi possível a vistoria em seu interior, uma vez que o locatário não estava no local.

Entretanto, segundo informações dos outros locatários, trata-se de um apartamento que apresenta as mesmas características construtivas dos outros 2 apartamentos, composto por 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha e área de serviço.



Vista parcial do hall do pavimento superior com destaque para a porta de acesso ao apartamento nº. 2.

V – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO (Março/ 2025)

Conforme mencionado no item 14.2.2 das Normas para Avaliação de imóveis Urbanos – IBAPE – 2011, o valor locativo será determinado pela aplicação de uma taxa de rendimento sobre o valor de mercado do imóvel.

O valor de mercado do imóvel será obtido com base no Método Evolutivo, através da soma do valor do terreno e do valor das benfeitorias, da seguinte forma.

Valor do Terreno

Será apurado por meio do tratamento de homogeneização de valores residuais de terrenos em oferta ou recém-transacionados, oriundos de pesquisa de mercado na circunvizinhança.

Valor das Benfeitorias

As benfeitorias serão avaliadas pelo método da quantificação de custo, apurado através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE (uso do R8N de São Paulo – SP.).

V.1 Determinação do valor de mercado do terreno consoante método comparativo direto de dados de mercado (março/2025)

V.1.1 Considerações gerais sobre este método

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

Foi realizada pesquisa de imóveis ofertados para venda/negociados 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 critérios adotados em cada um:

Fator Oferta: Utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes, principalmente em função da atual situação econômica que atinge o mercado imobiliário;

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

Fator Profundidade: Conforme item 10.3.1 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011, imóveis enquadrados no Grupo III – 8ª. Zona, o Coeficiente é calculado em função do exponencial entre a profundidade equivalente e as profundidades indicadas para as zonas (Pmi e Pma).

Para tal zona o expoente do fator profundidade é 0,50.

Fator Frente: Conforme item 10.3.1 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª. Zona, o Coeficiente é calculado em função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

f

$C_F = (Fr/Fp)$, dentro dos limites: $Fr/2 < Fp < 2Fr$

Para tal zona o expoente do fator frente é 0,20.

Valor Unitário Básico: o Valor Unitário Básico será calculado com base na seguinte expressão:

$$V_{\text{Unit. Básico}} = [(V_{\text{Unit. Hom.}} / AT) \times F_f \times (F_F + F_P + F_{\text{Loc.}} - n + 1)]$$

Onde:

V Unit. Básico = Valor Unitário básico

V Unit. Hom. = Valor Homogeneizado

AT = Área de terreno

F_f = Fator oferta

F_F = Fator Testada

F_P = Fator Profundidade

F_{Loc.} = Fator Localização

n = Número de fatores utilizados na homogeneização

V.1.2. Determinação do valor de mercado do terreno

V.1.2.1 Valor unitário médio (V_{Unit. Médio})

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

$$V_{\text{Unit. Médio Terreno}} = \text{R\$ } 6.405,06/\text{m}^2$$

V.1.2.2 Valor do terreno (Março/2025)

Conforme cálculos apresentados no item anterior, para a data base de março de 2025, teremos o seguinte valor do terreno:

$$V_{\text{Terreno}} = A_{\text{Terreno}} \times V_{\text{Unit. Médio}} \times C_{\text{Frente}} \times C_{\text{Prof.}}$$

Onde:

$$V_{\text{Terreno}} = \text{Valor de mercado do terreno (Março/ 2025)}$$

$$A_{\text{Terreno}} = \text{Área do terreno} = 195,00 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{Unit. Médio}} = \text{Valor unitário médio de terreno} = \text{R\$ } 6.405,06/\text{m}^2$$

$$C_{\text{Frente}} = \frac{P}{Fp/Fr} = \frac{0,20}{(6,50/10,00)} = 0,917$$

$$C_{\text{Prof.}} = 1,00$$

$$V_{\text{Terreno}} = 195,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.405,06/\text{m}^2 \times 0,917 \times 1,00$$

$$V_{\text{Terreno}} = \text{R\$ } 1.145.320,80$$

V.1.3 Determinação do valor de mercado das benfeitorias

Para avaliação das benfeitorias, será o método da quantificação de custo através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE (uso do R8N de São Paulo – SP.).

$$VE = \text{Área} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$VE = \text{Valor da edificação};$$

Área = Área total construída;

P = Padrão da edificação, conforme classificação do estudo
 “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;

R8N = Índice fornecido pelo Sindicato da Construção Civil, que mede o custo de uma Unidade Padronizada na data base de referência, com ajustes para a região avalianda;

Depreciação = utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta a idade do imóvel e o estado de conservação.

V.1.3.1 Valor da edificação

$V_{\text{Edificação}} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$

Onde:

$V_{\text{Edificação}}$ = Valor da Edificação

Área Construída = 320,00 m²

P - Apartamentos de padrão simples sem elevador (+) = 3,837

R8N (Maço/2025) = R\$ 2.046,06/m²

Depreciação (50 anos – “d”) = 0,377

$V_{\text{Edificação}} = 320,00 \text{ m}^2 \times 3,837 \times \text{R\$ } 2.046,06/\text{m}^2 \times 0,377$

$V_{\text{Edificação}} = \text{R\$ } 947.112,34$

V.1.2 Valor total do imóvel

Será obtido mediante a adição dos valores referentes ao terreno e à edificação, disso resultando:

$$V_{\text{Imóvel}} = (V_{\text{Terreno}} + V_{\text{Edificação}}) \times FC$$

$$V_{\text{Imóvel}} = R\$ 1.145.320,80 + R\$ 947.112,34$$

$$V_{\text{Imóvel}} = R\$ 2.092.433,114$$

ou seja:

$$V_{\text{Imóvel}} = \textbf{*R\$ 2.110.000,00}$$

(Dois milhões cento e dez mil reais)

*Arredondamento de +/- 1% permitido pela Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP.

VI. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo Pericial que consta de 43 (quarenta e três) folhas, sendo esta última, datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo 01: Homogeneização Comparativos de terrenos.

Anexo 02: Graus de Fundamentação / Precisão.

São Paulo, 06 de maio de 2025.



JOSÉ ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

ANEXO Nº 01

HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR UNITÁRIO MÉDIO DE TERRENO

COMPARATIVO Nº 01



Rua Antônio Raposo, 198.

COMPARATIVO Nº 02



Rua João Pereira, 312.

COMPARATIVO Nº 03



Rua João Pereira, entre os nº. 173 e 185.

COMPARATIVO Nº 04



Rua João Pereira, 16.

COMPARATIVO Nº 05



Rua Dronsfield, entre os nº. 286 e 272.

COMPARATIVO Nº 06



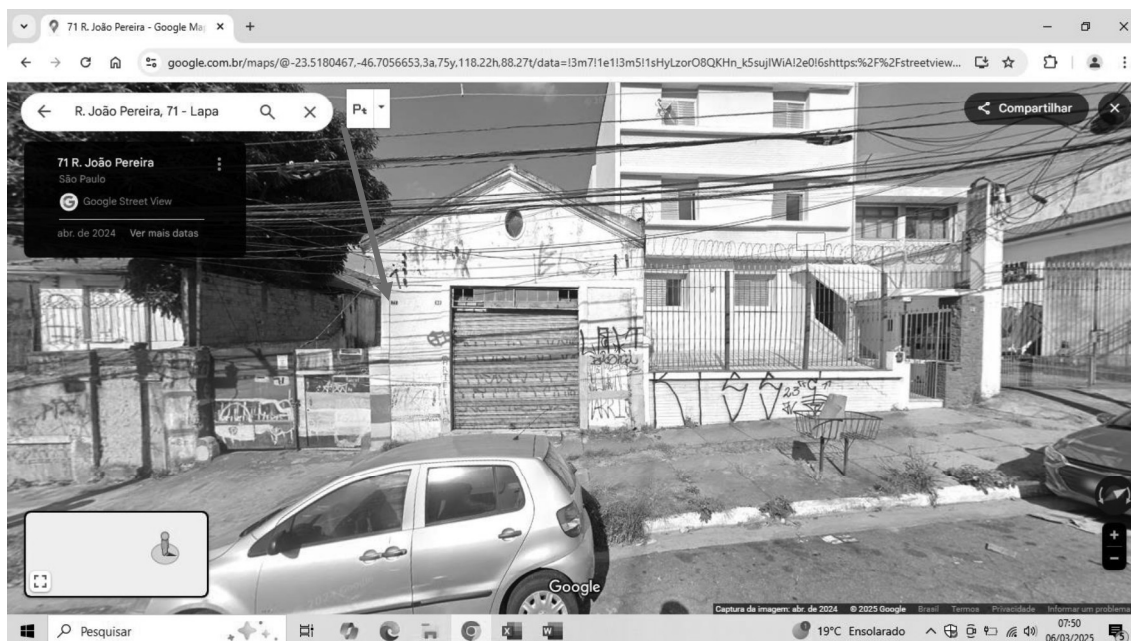
Rua Jorge Schmidt, 223.

COMPARATIVO Nº 07



Rua Antônio Raposo.

COMPARATIVO Nº 08



(Imagem extraída do site Google Maps)

Rua João Pereira, 69/71.

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)					
TIPO DE IMÓVEL	Terreno com edificação mista (oficina e apartamentos residenciais)				
ENDEREÇO	Rua João Pereira, 381, Lapa, São Paulo, SP				
SETOR	98	QUADRA	63		
Índice F/L	Frete de Referência	Profundidade Mínima	Profundidade Máxima	Topografia	Frentes Múltiplas
100,00	10,00	25,00	40,00	1,00	1,00
ÁREAS DO TERRENO AVALIANDO					
Área (m²)	Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia	Frentes Múltiplas	
195,00	10,00	20,00	1,00	1,00	

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - CASA			
Rústico	0,409	0,481	0,553
Proletário	0,624	0,734	0,844
Econômico	0,919	1,070	1,221
Simples	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	mar/25	1,0000	1,0000
-----------	--------	--------	--------

COMPARATIVO 01 (Vende-se)						
Tipo imóvel:	Terreno com com casa térrea transformada em galpão					
Endereço:	Rua Antônio Raposo, 198					
Setor:	98					
Quadra:						
Zona:	ZC					
Fonte:	Lares Imobiliária (Srª. Eulália) - Tel.: 9-8517-3661/ 9-6341-7647					
Data :	Março de 2025					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Casa de padrão médio (-), transformada em galpão comercial			Necessitando de reparos simples "e"			
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Multiplas
300,00	6,00	50,00	2.500.000,00	100,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO							
Área Construída	m²	295,00					
Tipo	Galpão						
Padrão	Simplex (+)						
Idade	40 anos						
Est. Conservação	"e"						
Foc		0,489					
Coef. Padrão	1,268						
R8N	2.046,06						
Valor Unitário	R\$/m²	2.594,40					
Valor da Construção	R\$	374.255,761					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Frentes Multiplas
2.500.000,00	0,90	1.875.744,239	1,108	1,022	1,00	1,000	1,000

Valor Unitário	Vu	:	6.252,48
Fator Testada	Fp	:	672,56
Fator Profundidade	Fd	:	137,55
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Frentes Multiplas	F fm	:	0,00

Valor Unitário Médio	7.062,59
----------------------	----------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)						
Tipo imóvel:	Terreno com casa térrea					
Endereço:	Rua João Pereira, 312					
Setor:	98					
Quadra:						
Zona:	ZC					
Fonte:	Shopping House (Sr. Luiz) - Tel.: 3833-9902 - Código do imóvel: CAO997-SHOR					
Data :	Março de 2025					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Casa de padrão simples (+/-), composta por 3 dormitórios (1 suite), banheiro, sala paa 2 ambientes, cozinha, área de serviço e edícula nos fundos.			Necessitando de reparos simples a importantes "f"			
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Multiplas
250,70	5,50	45,58	950.000,00	100,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO							
Área Construída	m²	150,00					
Tipo	Casa						
Padrão	Simplest (+/-)						
Idade	60 anos						
Est. Conservação	"f"						
Foc		0,307					
Coef. Padrão	1,497						
R8N	2.046,06						
Valor Unitário	R\$/m²	3.062,95					
Valor da Construção	R\$	141.048,931					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Frentes Multiplas
950.000,00	0,90	713.951,069	1,127	1,008	1,00	1,000	1,000

Valor Unitário	Vu	:	2.847,83
Fator Testada	Fp	:	361,70
Fator Profundidade	Fd	:	22,78
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Frentes Multiplas	F fm	:	0,00

Valor Unitário Médio	3.232,31
----------------------	----------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)						
Tipo imóvel:	Terreno sem benfeitorias					
Endereço:	Rua João Pereira, entre os nº. 173 e 185					
Setor:	98					
Quadra:						
Zona:	ZC					
Fonte:	Imobiliária D'Avantage (Sª. Nicolý) - Tel.: 3853-0302 Código do imóvel: TE0043_DAVA					
Data :	Março de 2025					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Terreno plano, sem benfeitorias.			Não se aplica.			
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Múltiplas
300,00	10,00	30,00	2.000.000,00	100,00	0,65	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO							
Área Construída							
Tipo							
Padrão							
Idade							
Est. Conservação							
Foc							
Coef. Padrão							
R8N							
Valor Unitário							
Valor da Construção							
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Frentes Múltiplas
2.000.000,00	0,90	1.800.000,000	1,000	1,000	1,00	1,000	1,000

Valor Unitário Vu : 6.000,00

Fator Testada Fp : 0,00

Fator Profundidade Fd : 0,00

Fator Transposição Ftr : 0,00

Fator Topografia Ft : 0,00

Fator Frentes Múltiplas F fm : 0,00

Valor Unitário Médio	6.000,00
----------------------	----------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com casa simples					
Endereço:	Rua João Pereira, 16					
Setor:	98					
Quadra:						
Zona:	ZC					
Fonte:	Climaax Real State (Sr ^{la} . Mariana /Sr. Fernando) - Tel.: 9-1414-0313/ GDS Imóveis - Tel.: 9-6165-3010/ 9-7250-7517					
Data :	Setembro de 2023					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Terreno com casa de padrão simples (+/-), composta por pavimento térreo e inferior, com: 5 dormitórios, 2 banheiros, sala, cozinha e 2 vagas .			Necessitando de reparos simples a imputantes "f"			
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Multiplas
140,00	4,50	31,11	750.000,00	90,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	100,00					
Tipo	Casa						
Padrão	Simple (+/-)						
Idade	50 anos						
Est. Conservação	"f"						
Foc		0,410					
Coef. Padrão	1,497						
R8N	2.046,06						
Valor Unitário	R\$/m²	3.062,95					
Valor da Construção	R\$	125.581,025					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frentes Multiplas
750.000,00	0,90	549.418,975	1,149	1,000	1,11	1,000	1,000

Valor Unitário Vu : 3.924,42

Fator Testada Fp : 583,55

Fator Profundidade Fd : 0,00

Fator Transposição Ftr : 436,05

Fator Topografia Ft : 0,00

Fator Frentes Multiplas F fm : 0,00

Valor Unitário Médio	4.944,02
-----------------------------	-----------------

COMPARATIVO 05 (Vende-se)						
Tipo imóvel:	Terreno com sobrado antigo sem valor comercial					
Endereço:	Rua Dronsfield, entre os nº. 286 e 272					
Setor:	98					
Quadra:						
Zona:	ZC					
Fonte:	Shopping Imóveis (S. Luiz) - tel.: 3833-9902 - Código do imóvel: SO5432-SHOR Proprietário - Tel.: 9-9657-0765/ Luciana Imóveis (Srª. Luciana) - Tel.: 3641-3966					
Data :	Março de 2025					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Edificação sem valor comercial.			Necessitando de repaões importantes "g"			
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Multiplas
296,00	6,00	49,33	1.500.000,00	90,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO							
Área Construída							
Tipo							
Padrão							
Idade							
Est. Conservação							
Foc							
Coef. Padrão							
R8N							
Valor Unitário							
Valor da Construção							
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Frentes Multiplas
1.500.000,00	0,90	1.350.000,000	1,108	1,019	1,11	1,000	1,000

Valor Unitário	Vu	:	4.560,81
Fator Testada	Fp	:	490,59
Fator Profundidade	Fd	:	86,66
Fator Transposição	Ftr	:	506,76
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Frentes Multiplas	F fm	:	0,00

Valor Unitário Médio	5.644,81
----------------------	----------

COMPARATIVO 06 (Vende-se)						
Tipo imóvel:	Terreno com sobrado comercial					
Endereço:	Rua Joge Schimidt, 223					
Setor:	98					
Quadra:						
Zona:	ZC					
Fonte:	Villa Real (Sr. Valdemar) - tel.: 3641-2310 - Código do imóvel: 4073					
Data :	Março de 2025					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Casa de padrão médio (+/-), composta por 4 salas, 3 banheiros, copa cozinha e área de serviço			Necessitando de reparos simples "e"			
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Multiplas
190,00	6,00	31,67	1.700.000,00	100,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO							
Área Construída	m²	218,00					
Tipo	Casa						
Padrão	Médio (+/-)						
Idade	50 anos						
Est. Conservação	"e"						
Foc		0,450					
Coef. Padrão	2,154						
R8N	2.046,06						
Valor Unitário	R\$/m²	4.407,21					
Valor da Construção	R\$	432.347,619					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Frentes Multiplas
1.700.000,00	0,90	1.097.652,381	1,108	1,000	1,00	1,000	1,000

Valor Unitário	Vu	:	5.777,12
Fator Testada	Fp	:	621,42
Fator Profundidade	Fd	:	0,00
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Frentes Multiplas	F fm	:	0,00

Valor Unitário Médio	6.398,54
----------------------	----------

COMPARATIVO 07 (Vende-se)						
Tipo imóvel:	Terreno com galpão comercial					
Endereço:	Rua Antônio Raposo					
Setor:	98					
Quadra:						
Zona:	ZC					
Fonte:	Pacheco Imóveis - Tel. 3815-2223 - Código: V1-52173 / PI6371					
Data :	Março de 2025					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Galpão médio (+/-), composto por: 2 salões livres, mezanino amplo, depósito, lavabos em cada ambiente, cozinha na parte superior. Possui vagas descobertas, quintal nos fundos e um escritório na parte superior			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"			
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Multiplas
654,00	12,00	54,50	7.600.000,00	100,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO							
Área Construída	m²	759,00					
Tipo	Galpão						
Padrão	Médio (+/-)						
Idade	25 anos						
Est. Conservação	"d"						
Foc		0,780					
Coef. Padrão	1,659						
R8N	2.046,06						
Valor Unitário	R\$/m²	3.394,41					
Valor da Construção	R\$	2.009.560,704					
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Frentes Multiplas
7.600.000,00	0,90	4.830.439,296	0,964	1,040	1,00	1,000	1,000

Valor Unitário	Vu	:	7.385,99
Fator Testada	Fp	:	-264,47
Fator Profundidade	Fd	:	295,44
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Frentes Multiplas	F fm	:	0,00

Valor Unitário Médio	7.416,96
----------------------	----------

COMPARATIVO 08 (Vende-se)						
Tipo imóvel:	Terreno com casa antiga, sem valo comercial					
Endereço:	Rua João Pereira, 71/69					
Setor:	98					
Quadra:						
Zona:	ZC					
Fonte:	Imobiliária D'Avantage (Sª. Nicolý) - Tel.: 3853-0302 - Código do imóvel: TE0044_DAVA					
Data :	Março de 2025					
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Edificações antigas, sem valor comercial.			Sem valor comercial			
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Multiplas
600,00	10,00	60,00	4.612.500,00	100,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO							
Área Construída							
Tipo							
Padrão							
Idade							
Est. Conservação							
Foc							
Coef. Padrão							
R8N							
Valor Unitário							
Valor da Construção							
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coeficiente de Testada	Coeficiente de Profundidade	Coeficiente de Transposição	Coeficiente de Topografia	Coeficiente de Frentes Multiplas
4.612.500,00	0,90	4.151.250,000	1,000	1,065	1,00	1,000	1,000

Valor Unitário	Vu	:	6.918,75
Fator Testada	Fp	:	0,00
Fator Profundidade	Fd	:	449,72
Fator Transposição	Ftr	:	0,00
Fator Topografia	Ft	:	0,00
Fator Frentes Multiplas	F fm	:	0,00

Valor Unitário Médio	7.368,47
----------------------	----------

Tabela Resumo dos Unitários
Resultado final da pesquisa

Elemento	Área Terreno (m²)	Unitário de Partida (R\$/m²)	Unitário Final (R\$/m²)	Verificação da amostra (R\$/m²)
1	300,00	6.252,48	7.062,59	7.062,59
2	250,70	2.847,83	3.232,31	Discrepante
3	300,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
4	140,00	3.924,42	4.944,02	4.944,02
5	296,00	4.560,81	5.644,81	5.644,81
6	190,00	5.777,12	6.398,54	6.398,54
7	654,00	7.385,99	7.416,96	7.416,96
8	600,00	6.918,75	7.368,47	7.368,47

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	6.008,46
Desvio padrão	1.417,70
Coef. de variação	23,60%
Limite inferior	4.205,92
Limite superior	7.811,00

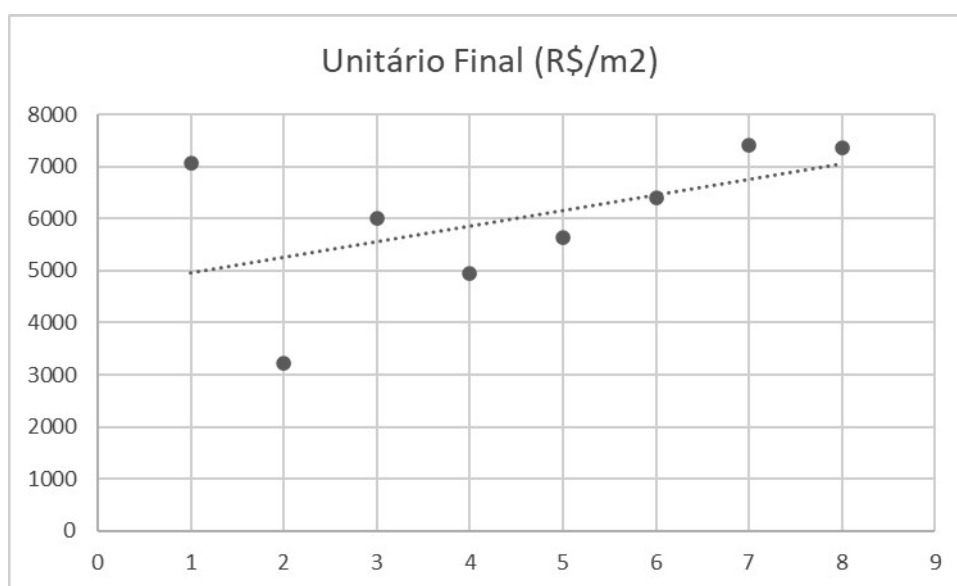
Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	6.405,06
Desvio padrão	936,41
Coef. de variação	14,62%

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO

Vu = R\$ 6.405,06 /m²

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ANEXO Nº 02

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO / PRECISÃO

QUADRO 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 (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 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	Item 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%

$$X_{\min} = 6.405,06 - \frac{1,4398 \times 936,41}{(7)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 5.895,47$$

$$X_{\max} = 6.405,06 + \frac{1,4398 \times 936,41}{(7)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 6.914,65$$

$$\text{Amplitude} = \frac{6.914,65 - 5.895,47}{6.405,06} = 15,91 \% (< 30\%)$$