

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 104.468/D

EXMA. SR<sup>a</sup>. DR<sup>a</sup>. JUÍZA DE DIREITO DA 44<sup>a</sup>. VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DA CAPITAL

**PROCESSO nº. 1061680-67.2017.8.26.0100**

**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 – Despesas de Condomínio**, requerida por **Condomínio Garagem Automática Luz** contra **Lícia Maria Vaghi**, 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**

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

## I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 – À fls. 645, o signatário teve a honra de ser nomeado Perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar Laudo de Avaliação de um box de garagem.

I.2 - As partes não indicaram de assistentes técnicos.

## II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

<b>TIPO DO IMÓVEL:</b>	Box de garagem.						
<b>LOCAL :</b>	Av. Prestes Maia, 304, Box nº. 52, Condomínio Edifício Garagem Automática Luz, São Paulo, SP.						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">QUADRO DE ÁREA</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Útil / Total Construída</td><td>21,64 m²</td></tr> <tr> <td>Fração Ideal de Terreno</td><td>1/434</td></tr> </tbody> </table>		QUADRO DE ÁREA		Área Útil / Total Construída	21,64 m²	Fração Ideal de Terreno	1/434
QUADRO DE ÁREA							
Área Útil / Total Construída	21,64 m²						
Fração Ideal de Terreno	1/434						
<b>NOTA:</b> Áreas extraídas da Matrícula nº. 16.898 do 4º Cartório de Imóveis da Capital.							
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :</b> II							
<b>GRAU DE PRECISÃO :</b> III							
<b>VALOR DE MERCADO:</b> <b>R\$ 4.195,00</b> <b>(Quatro mil cento e noventa e cinco reais)</b>							
<b>DATA DA AVALIAÇÃO:</b> Julho de 2018							

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

---

### **III. OBJETIVO**

O objetivo do presente Laudo será a determinação do Valor Atual de Mercado de uma unidade autônoma do tipo box de garagem, 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.

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

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

### 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 03, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do box nº. 52 do Edifício Garagem Automática Padrão.

### 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 03, avaliação do box nº. 52 – Grau III – Amplitude de 10,03 %.

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

---

## **V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO**

### **V.1 OBJETO**

O imóvel objeto do presente Laudo é constituído por uma unidade autônoma do tipo vaga de garagem individual destinado à guarda de veículo, em local indeterminado do estacionamento e respectiva fração ideal de terreno.

### **V.2 LOCALIZAÇÃO**

O imóvel em questão está situado na Av. Prestes Maia, nº 304, unidade autônoma nº. 52, situada no 6º. andar do Bloco “A” do edifício “Garagem Automática da Luz”, centro, município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o edifício “Garagem Automática da Luz” é formada pelas seguintes vias: Av. Prestes Maia, Carlos de Souza Nazaré e Florência de Abreu.

Trata-se da quadra 049 do Setor 001 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

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

fls. 671

6



Vista parcial da Av. Prestes Maia, no trecho fronteiro ao edifício  
Garagem Automática Luz.



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

---



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.

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

fls. 673

8

### **V.3 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL**

#### **V.3.1 GERAIS**

##### **V.3.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO**

A Av. Prestes Maia, no trecho fronteiriço ao Edifício Garagem Automática da Luz, apresenta-se em plana, pavimentada em asfalto, com 08 pistas de rolamento, sendo 04 em cada sentido, com, aproximadamente, 30,00 m de largura de leito carroçável.



(Imagem extraída do site Google Maps.)

##### **V.3.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**

Trata-se de região ocupada por estacionamentos, prédios de escritórios comerciais com predominância do padrão médio, forte comércio em geral, etc., que apresenta características comerciais.



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

fls. 674

9

### **V.3.1.3 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.3.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Av. Prestes Maia com destino ao centro e bairros e por Metrô (Estação Luz).

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

## **V.3.2 PARTICULARES**

### **V.3.2.1 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.3.2.2 TERRENO**

De acordo com a documentação acostada nos autos e, ainda, conforme vistoria realizada no local, pode-se constatar que o terreno sobre o qual está implantado o edifício Garagem Automática da Luz, apresenta topografia plana, com formato regular, situado ao nível da rua para a qual entesta.

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

fls. 675

10

### V.3.2.3 BENFETORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado o Edifício Garagem Automática da Luz, o qual é composto por 15 pavimentos divididos em 432 vagas de garagem.

O imóvel objeto de avaliação está situado no 6º andar da Bloco “A”, do Edifício Garagem Automática da Luz, o qual apresenta uso estrito para estacionamento de veículos, sendo composto por pavimento térreo e 15 (quinze) pavimentos superiores, os quais são servidos por 4 (quatro) elevadores para veículos.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o box nº. 52, está situado no 6º. andar do edifício Garagem da Luz.

Trata-se de uma vaga de garagem situada em um edifício do tipo “Escritório Simples com elevador (-), que denota idade de 45 (quarenta e cinco) anos e apresenta estado de conservação necessitando de reparos simples “e”.

O edifício apresenta estrutura de concreto armado, fechamento lateral em blocos de concreto, lajes de concreto armado entre os pavimentos.

QUADRO DE ÁREAS	
Área Útil / Total (m²)	21,64 m²
Fração Ideal de Terreno	1/434

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

fls. 676

11



Fachada do edifício Garagem da Luz, o qual é destinado a vagas de garagem.

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

fls. 677

12



Acesso ao Edifício Garagem da Luz, através do pavimento térreo da Av. Prestes Maia.

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

fls. 678

13



Vista parcial do interior do pavimento térreo do Edifício Garagem Automática da Luz, com destaque para os elevadores.

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

---

fls. 679

14



Idem a foto anterior vista de outro ângulo, com destaque para os elevadores de veículos.



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

fls. 680

15

A unidade em questão apresenta, basicamente, as seguintes características:



Vista da vaga nº. 52 em direção aos fundos.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.

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

fls. 681

16



Outros aspectos da vaga nº. 52 em direção aos fundos.

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

---

fls. 682

17



Outros aspectos da vaga nº. 52 em direção aos elevadores.

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

**VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (JULHO/2018)**

**VI.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE ESTE MÉTODO**

Foi realizada pesquisa de box de garagens 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 0,80 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

**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).

**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, limitados a incidência de participação capital terreno/capital imóvel.

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

**Idade:** apurada com a relação entre os fatores de depreciação previstos no critério apresentado a seguir, limitados a relação da incidência de participação capital benfeitoria/capital imóvel.

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

## VI.2 - Depreciações

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

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

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

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

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

fls. 685

20

### VI.3 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO BOX DE GARAGEM

Conforme cálculos apresentados em ANEXO Nº 02, para a data base de julho de 2018, tem-se:

$$V_{\text{Unid. 52}} = A_{\text{Útil}} \times V_{\text{Unit.}}$$

Onde:

$V_{\text{Box}}$  = Valor do box de garagem

$A_{\text{Útil}}$  = Área útil (Área útil estimada no local)

$V_{\text{Unit.}}$  = Valor Unitário = R\$ 349,51/m²

$$V_{\text{Unid. 52}} = 12,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 349,51/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Unid. 52}} = \text{R\$ } 4.194,12$$

Ou seja:

$$V_{\text{Unid. 52}} = \text{R\$ } 4.195,00$$

**(Quatro mil cento e noventa e cinco reais)**



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

fls. 686

21

## **VII. QUESITOS DA EXECUTADA (fls. 655/656)**

**Quesito nº. 01:** Sabendo que o imóvel está sob a guarda do Condomínio exequente é possível se afirmar que a vaga da executada não é utilizada?

**Resposta:** Na ocasião da vistoria o signatário constatou que a vaga estava desocupada.

Sendo negativa a resposta, questiona-se:

**Quesito nº. 1.1:** Qual valor médio é possível se auferir com o imóvel periciado?

**Resposta:** Obséquio reportar-se ao item VI.3 do presente laudo.

Conforme informações levantadas no local, foi possível constatar que, atualmente, a locação mensal de uma vaga seria R\$ 295,00/mês.

Somente a título de informação complementar, o signatário foi informado que o valor mensal do condomínio estaria em R\$ 336,00/mês.

**Quesito nº. 2:** Com base no valor do metro quadrado da região onde se encontra o imóvel a ser periciado, qual valor pode ser atribuído ao imóvel periciado?

**Resposta:** Obséquio reportar-se ao item VI.3 do presente laudo.

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

fls. 687

22

**Quesito nº. 3:** Quais as condições do Condomínio onde se encontra o imóvel periciado?

**Resposta:** Trata-se de um edifício garagem cujos horários de funcionamento são:

2ª. feira à sábado: 6:00 horas às 22:00 horas

Domingo: Fechado.

Em relação ao estado de conservação do edifício, obséquio reportar-se ao item V.3.2 do presente laudo.

**Quesito nº. 4:** Qual valor venal atribuído ao imóvel periciado?

**Resposta:** Conforme consulta realizada ao site da Prefeitura do Município de São Paulo, o valor venal lançado para o imóvel é R\$ 19.133,00. Porém trata-se de um valor completamente distorcido do valor de mercado.

**Consulta Valor Venal de Referência**  
Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU): 001 049 0287 6 Data: 07/08/2018

SQL	Valor	Endereço
001.049.0287.6	19.333,00	AV PRESTES MAIA, 00316 V.G. 52 BL. A LUZ 01031-000

Pesquisar Limpar Voltar

Copyright | SAC | PREFEITURA DE SÃO PAULO

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

fls. 688

23

## VIII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 23 (vinte e três) folhas, sendo as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

- Anexo nº. 01: Planta de Localização.  
Anexo nº. 02: Homogeneização.  
Anexo nº. 03: Graus de Fundamentação / Precisão

São Paulo, 06 de agosto de 2018.

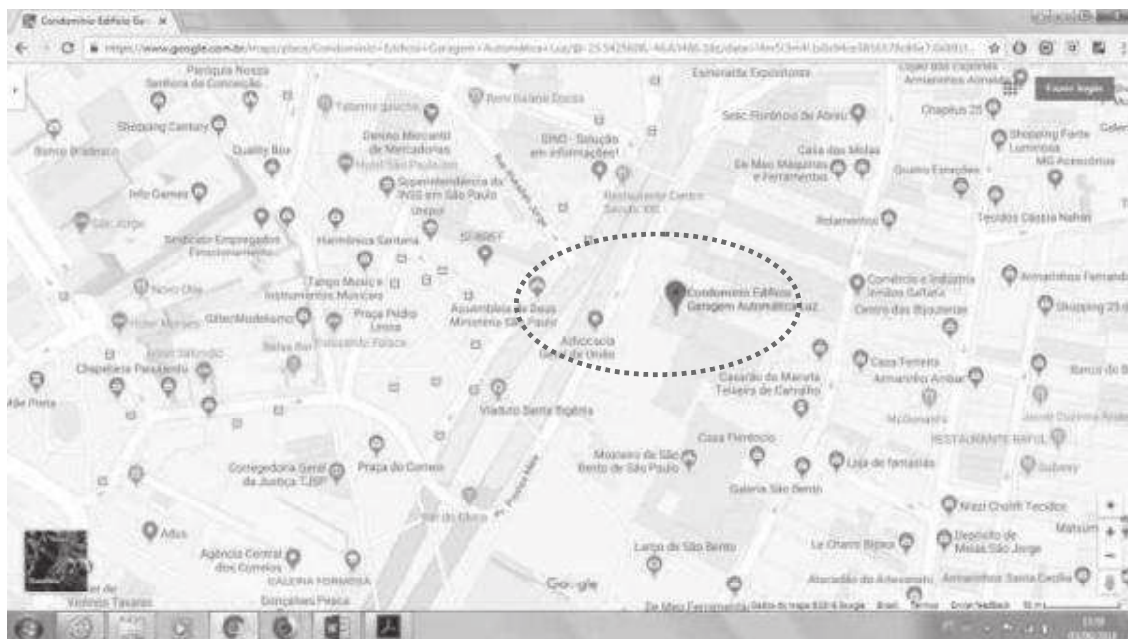


JOSÉ ROBERTO PRICOLI  
ENGº. CIVIL  
CREA 060.104.468 1

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

## ANEXO Nº. 01

# PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



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

---

fls. 690

25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ROBERTO PRICOLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2018 às 15:54, sob o número WJMJ18410229684  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061680-67.2017.8.26.0100 e código 4C273DD.

## **ANEXO Nº. 02**

# **HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA CAPPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2022 às 14:54, sob o número WJMJ22401826637  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034609-51.2021.8.26.0100 e código C6038CB.

**SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)**

<b>TIPO DE IMÓVEL</b>	Unidade Autônoma - Vaga de Garagem nº. 52				
<b>ENDEREÇO</b>	Av. Prestes Maia, 304, Unidade Autônoma nº. 52, Ed. Garagem Automática da Luz, Centro São Paulo, SP				
<b>SETOR</b>	1	<b>QUADRA</b>	49		
<b>Índice F/L</b>	<b>Padrão</b>	<b>Idade</b>	<b>Estado de Conservação</b>	<b>Foc</b>	<b>Índice de Padrão</b>
2.974,00	Simples com Elevador (-)	45	"e"	0,511	1,200
<b>ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO</b>					
<b>Área Útil Estimada (m²)</b>	<b>Área Comum</b>	<b>Área Construída (m2)</b>			
12,00		21,64			

**CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

<b>PESOS PARA PONDERAÇÃO DE ÁREAS</b>				
<b>Área Útil Estimada (m²)</b>		<b>Vaga de garagem</b>		
1,00		1,00		

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

<b>FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO</b>			
Econômico	0,600	0,780	0,960
Simples sem elevador	0,972	1,206	1,440
Simples com elevador	1,200	1,410	1,620
Médio sem elevador	1,452	1,656	1,860
Médio com elevador	1,632	1,836	2,040
Superior sem elevador	1,872	2,046	2,220
Superior com elevador	2,052	2,286	2,520
Fino	2,532	3,066	3,600
Luxo	Acima de 3,61		

	<b>Data Base</b>	<b>jul/18</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>

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



**ELEMENTO 01 - (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Unidade Autônoma - Vaga de Garagem				
<b>Endereço:</b>	Av. Prestes Maia, nº. 304, Unidade Autônoma nº. 100, Ed. Garagem Automática da Luz				
<b>Setor</b>	1				
<b>Quadra</b>	49				
<b>Fonte:</b>	Sato Leilões / Judhastas Leilões Judiciais e Extrajudiciais - <a href="http://www.judhastas.com.br">www.judhastas.com.br</a>				
<b>Data :</b>	Julho de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Box de garagem			Necssitando de reparos simples "e"		
Área Útil Estimada (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (extra) (R\$)
12,00		1,00	5.100,00	A combinar	

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,80			
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	2,974,00			
<b>Padrão</b>	<b>Simple com elevador (-)</b>	1,200			
<b>Idade</b>	<b>45 anos</b>				
<b>Est. Conservação</b>	<b>"e"</b>				
<b>Foc</b>		0,511			
<b>Vaga de garagem</b>		1,000			
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de garagem</b>	
4.080,00	1,000	1,000	1,00	1,000	

<b>Unitário de partida</b>	Vup	:	340,0000
<b>Fator transposição</b>	Ftr	:	0,0000
<b>Fator padrão</b>	Fp	:	0,0000
<b>Fator conservação:</b>	Fd	:	0,0000
<b>Fator Vaga de garagem:</b>	Fv	:	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>340,00 /m²</b>
-----------------------------	------------	-------------------

**ELEMENTO 02 - (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Unidade Autônoma - Vaga de Garagem				
<b>Endereço:</b>	Rua da Glória, nº. 92 - Ed. Garagem Automática Nacional				
<b>Setor</b>	5				
<b>Quadra</b>	39				
<b>Fonte:</b>	Sr. Mário - Proprietário - tel: 96717-5097				
<b>Data :</b>	Julho de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Box de garagem			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área Útil Estimada (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (extra) (R\$)
12,00		1,00	5.000,00	A combinar	

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,80		
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	2.109,00		
<b>Padrão</b>	<b>Simples com elevador (-)</b>	1,200		
<b>Idade</b>	<b>35 anos</b>			
<b>Est. Conservação</b>	<b>"d"</b>			
<b>Foc</b>		0,659		
<b>Vaga de garagem</b>		1,000		
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de garagem</b>
4.000,00	1,000	0,775	1,41	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup	:	333,3333
<b>Fator transposição</b>	Ftr	:	136,7157
<b>Fator padrão</b>	Fp	:	0,0000
<b>Fator conservação:</b>	Fd	:	-74,8609
<b>Fator Vaga de garagem:</b>	Fv	:	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>395,19 /m²</b>
-----------------------------	------------	-------------------

**ELEMENTO 03 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Unidade Autônoma - Vaga de Garagem				
<b>Endereço:</b>	Rua Conselheiro Furtado, nº. 70 e 80, box nº. 8-C-1 - Cond. Ed. Garagem Automática Hase				
<b>Setor</b>	5				
<b>Quadra</b>	40				
<b>Fonte:</b>	Sra. Paloma - Zukerman Leilões - tel: 2388-8283 / Edital do leilão de 16/08/18				
<b>Data :</b>	Julho de 2018				
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>			<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>		
Box de garagem			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área Útil Estimada (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (extra) (R\$)
12,00		1,00	5.000,00	A combinar	

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,80			
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	2,116,00			
<b>Padrão</b>	<b>Simples com elevador (-)</b>	1,200			
<b>Idade</b>	<b>15 anos</b>				
<b>Est. Conservação</b>	<b>"d"</b>				
<b>Foc</b>		0,842			
<b>Vaga de garagem</b>		1,000			
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de garagem</b>	
4,000,00	1,000	0,607	1,41	1,000	

<b>Unitário de partida</b>	Vup	:	333,3333
<b>Fator transposição</b>	Ftr	:	135,1607
<b>Fator padrão</b>	Fp	:	0,0000
<b>Fator conservação:</b>	Fd	:	-131,0372
<b>Fator Vaga de garagem:</b>	Fv	:	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>337,46 /m²</b>
-----------------------------	------------	-------------------

**ELEMENTO 04 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Unidade Autônoma - Vaga de Garagem				
<b>Endereço:</b>	Rua Conselheiro Furtado, nº. 70 e 80, box nº. 9-D-3 - Cond. Ed. Garagem Automática Hase				
<b>Setor</b>	5				
<b>Quadra</b>	40				
<b>Fonte:</b>	Sra. Paloma - Zukerman Leilões - tel: 2388-8283 / Edital do leilão de 16/08/18				
<b>Data :</b>	Julho de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Box de garagem			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área Útil Estimada (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (extra) (R\$)
12,00		1,00	5.000,00	A combinar	

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,80			
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	2.116,00			
<b>Padrão</b>	<b>Simples com elevador (-)</b>	1,200			
<b>Idade</b>	<b>15 anos</b>				
<b>Est. Conservação</b>	<b>"d"</b>				
<b>Foc</b>		0,842			
<b>Vaga de garagem</b>		1,000			
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de garagem</b>	
4.000,00	1,000	0,607	1,41	1,000	

<b>Unitário de partida</b>	Vup	:	333,3333
<b>Fator transposição</b>	Ftr	:	135,1607
<b>Fator padrão</b>	Fp	:	0,0000
<b>Fator conservação:</b>	Fd	:	-131,0372
<b>Fator Vaga de garagem:</b>	Fv	:	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>337,46 /m²</b>
-----------------------------	------------	-------------------

**ELEMENTO 05 (Vende-se)**

<b>Tipo imóvel:</b>	Unidade Autônoma - Vaga de Garagem				
<b>Endereço:</b>	Rua Conselheiro Furtado, nº. 70 e 80, box nº. 10-A-2 - Cond. Ed. Garagem Automática Hase				
<b>Setor</b>	5				
<b>Quadra</b>	40				
<b>Fonte:</b>	Sra. Paloma - Zukerman Leilões - tel: 2388-8283 / Edital do leilão de 16/08/18				
<b>Data :</b>	Julho de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Box de garagem			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"		
Área Útil Estimada (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vaga de garagem (extra) (R\$)
12,00		1,00	5.000,00	A combinar	

**PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>Modalidade</b>	<b>Oferta</b>	0,80		
<b>Índice F/L</b>	<b>PGV</b>	2,116,00		
<b>Padrão</b>	<b>Simples com elevador (-)</b>	1,200		
<b>Idade</b>	<b>15 anos</b>			
<b>Est. Conservação</b>	<b>"d"</b>			
<b>Foc</b>		0,842		
<b>Vaga de garagem</b>		1,000		
<b>Preço Padrão (R\$)</b>	<b>Fator Padrão</b>	<b>Fator Conservação (Foc)</b>	<b>Fator Transposição</b>	<b>Fator Vaga de garagem</b>
4,000,00	1,000	0,607	1,41	1,000

<b>Unitário de partida</b>	Vup	:	333,3333
<b>Fator transposição</b>	Ftr	:	135,1607
<b>Fator padrão</b>	Fp	:	0,0000
<b>Fator conservação:</b>	Fd	:	-131,0372
<b>Fator Vaga de garagem:</b>	Fv	:	0,0000

<b>Valor Unitário Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>337,46 /m²</b>
-----------------------------	------------	-------------------

**Tabela Resumo dos Unitários**  
**Resultado final da pesquisa**

Elemento	Área Útil Estimada (m²)	Unitário de Partida (R\$/m²)	Unitário Final (R\$/m²)	Verificação da amostra
1	12,00	340,00	340,00	340,00
2	12,00	333,33	395,19	395,19
3	12,00	333,33	337,46	337,46
4	12,00	333,33	337,46	337,46
5	12,00	333,33	337,46	337,46

Resultado preliminar da pesquisa			
	Média aritmética	349,51	
	Desvio padrão	25,56	
	Coef. de variação	7,31%	
	Limite inferior	244,66	
	Limite superior	454,36	

Resultado final após saneamento da pesquisa			
	Média saneada	349,51	
	Desvio padrão	25,56	
	Coef. de variação	7,31%	

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO**

**Vu = R\$ 349,51 /m²**



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

## ANEXO Nº. 03

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

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

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = 9 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: 9 > 6;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

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

**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%

$$X_{\min} = 349,51 - \frac{1,533 \times 25,56}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 331,99$$

$$X_{\max} = 349,51 + \frac{1,533 \times 25,56}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 367,03$$

$$\text{Amplitude} = \frac{367,03 - 331,99}{349,51} = 10,03 \% (< 30 \%)$$

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

1

EXMA. SR<sup>a</sup>. DR<sup>a</sup>. JUÍZA DE DIREITO DA 44<sup>a</sup>. VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DA CAPITAL

**PROCESSO nº. 1061680-67.2017.8.26.0100**

**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 – Despesas de Condomínio**, requerida por **Condomínio Garagem Automática Luz** contra **Lícia Maria Vaghi**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo entregue seu Laudo via eletrônica, vem, respeitosamente, à presença de V. Ex<sup>a</sup>., requerer a expedição de guia de levantamento da importância de **R\$ 1.400,00 (hum mil e quatrocentos reais)**, conforme guias de depósito acostadas à fls. 653/654 e 662, importância essa fixada a título de honorários definitivos.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 07 de agosto de 2018.



JOSÉ ROBERTO PRICOLI  
ENG<sup>o</sup>. CIVIL  
CREA 060.104.468 1