

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
*Avaliações e Perícias de Engenharia*

---

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3<sup>a</sup> Vara  
Cível do Foro Regional do Jabaquara - SP.**

Ação de Execução de Título Extrajudicial  
Autos n.º 1023387-86.2021.8.26.0003

**Paulo Palmieri Magri**, engenheiro civil e de segurança, inscrito no CREA n.º 060.160117.0, perito judicial nomeado nos autos supra da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Condomínio Marques de Laje** em face de **Roberto Amaral Dantas outros**, que se processa perante esse r. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível vêm após a realização de diligências e estudo necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO TÉCNICO**

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

**Í N D I C E**

**I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

**II - VISTORIA**

**III - AVALIAÇÃO**

**IV - CONCLUSÕES**

**V - ENCERRAMENTO**

**A N E X O S**

Anexo I - Pesquisa de elementos comparativos e homogeneização.

Anexo II - Ilustração fotográfica.

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada de um imóvel, sendo o mesmo um apartamento nº52, bloco 1 do “Condomínio Marques de Lages”, localizado na Rua Marques de Lages nº 1532, Vila das Mercês, São Paulo.
  
2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do imóvel, às fls.337 dos autos.

## II - VISTORIA

### 1. LOCALIZAÇÃO:

**1.1-** Trata-se de uma unidade residencial, de número 52 bloco1, localizada no 5º andar do “Condomínio Marques de Lages”, localizado na Rua Marques de Lages nº1532, Vila das Mercês, SP.

**1.2-** O “**Condomínio Marques de Lages**” é constituído por 20 blocos com 13 pavimentos tipo, sendo 04 (quatro) unidades por andar , perfazendo 1040 apartamentos. Os apartamentos são constituídos de 3(três) dormitórios.

**1.3-** A referida unidade nº52 bloco 1 do Condomínio Marques de Lages , possui área útil de 61,485m<sup>2</sup>, área comum de 30,788077m<sup>2</sup>, totalizando 92,273077m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,09615384615% do terreno e das coisas comuns do condomínio e uma vaga de garagem fixa .

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

**1.4-** A estrutura do edifício foi constituída por pilares, vigas e lajes em concreto armado, as paredes de elevação, aparentando terem sido construídas em tijolos de barro. A fachada contempla estilo arquitetônico definido com revestimento em pintura látex.

**1.5-** A entrada ao interior do Edifício, realiza-se pela testada principal pela Rua Marques de Lages n.º1532. O edifício possui 2 elevadores.

## **2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

A região possui infra-estrutura desenvolvida, onde são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços, instituições variadas e comércio diversificado, sendo o imóvel dotado de melhoramentos públicos tais como: iluminação pública, redes de água potável, energia elétrica domiciliar, coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação com guias, sarjetas e linhas de transporte coletivo nas imediações.

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

### 3. DO IMÓVEL EM ESTUDO

#### 3.1 Características do imóvel.

Cabe lembrar que estivemos no local e, não logramos êxito em encontrar alguém no imóvel, sendo assim procedemos à avaliação de forma indireta com todos os elementos de convicção suficientes para a realização do mister.

Adentramos para tanto no apartamento paradigma nº44 bloco 17 do “Condomínio Marques de Lages” sendo que o mesmo compõe-se de: sala, 03(três) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

**sala:** piso carpete, paredes pintadas á base de látex, janela de alumínio.

**dormitórios(3):** piso carpete, paredes pintadas á base de látex, janelas de alumínio.

**banheiro:** piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo até o teto.

**cozinha/ área de serviço:** piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo até o teto , janela de alumínio.

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

### III - AVALIAÇÃO

**1. - Critérios:** O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do **IBAPE-SP** Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**2. - Nível de Rigor:** O nível de rigor de uma avaliação está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo avaliatório, ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação, sendo esses aspectos definidos nos detalhamentos nos itens 7.4, 7.5 e 7.6 da norma para engenharia de avaliações. Neste trabalho avaliatório serão desenvolvidas metodologias adequadas de acordo com as diretrizes impostas pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, sendo a mesma classificada como “Avaliação de Nível de Rigor Normal”.

**3. - Método Comparativo Direto:** será considerado para a determinação do valor total do imóvel, a fixação do valor de venda do imóvel avaliando, ou seja, **a unidade habitacional de n.52 bloco 1 do “Condomínio Marques de Lages”**, com área útil construída e respectiva fração ideal de terreno.

**3.1. -** Para aferição do valor unitário básico da unidade em questão, o signatário diligenciou junto às imobiliárias da região e obteve opiniões a respeito, consultou jornais coletando elementos de oferta e transações consumadas que guardam as mesmas características, padrão construtivo e acabamento do imóvel paradigma.

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

**3.2.** - Trata-se de um método Direto de avaliação, que conduz a resultados confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar a um valor de mercado é bastante reduzido, por outro lado, a segurança propiciada pelo Método Comparativo, é diretamente proporcional ao grau de semelhança que as unidades comparativas tenham em relação ao procurado.

**3.3.** - As características que resultam no valor dos imóveis em questão, que determinam haver semelhança, basicamente pode-se relacionar da seguinte forma:

- |                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| - a localização        | <i>no mesmo condomínio e região</i> |
| - o seu tamanho        | <i>projeto construção "tipo"</i>    |
| - o padrão construtivo | <i>apartamento padrão médio</i>     |
| - a idade aparente     | <i>40 (quarenta) anos.</i>          |
| - a data da oferta     | <i>pesquisado em outubro/2023</i>   |
| - a condição pagamento | <i>à vista</i>                      |
| - o valor ofertado     | <i>unidade quitada</i>              |
| - conservação          | <i>em bom estado</i>                |

Com as características básicas de semelhança acima descritas, entre os comparativos e o valor da unidade habitacional, faremos o selecionamento dos elementos em oferta.

Logo, o valor dos imóveis deverão ser obtidos através *do Método Comparativo de Valores de Venda de Mercado*, onde são considerados elementos paradigmas de transações. No caso em tela, conseguimos obter elementos comparativos no mesmo edifício avaliando e outros e também depoimentos de profissionais que atuam no mercado imobiliário da região e local.

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

**3.4.** - A unidade habitacional em questão, localizada no 5º andar do "Condomínio Marques de Lages" com entrada pelo n.º1532 da Rua Marques de Lages tem as seguintes características:

* padrão	uso residencial.
* idade aparente	40 (quarenta) anos
* valor base	outubro/2023
* valor à vista	método comparativo
* área útil	61,485 m <sup>2</sup>

**3.5. - Pesquisa de valores unitários:**

\* **atualização:** Os valores apurados pelo signatário não serão atualizados, em função do que preconiza a atual norma de Avaliações e Perícias de Engenharia.

\* **deságios:** será necessário o fator de deságio de 10%, para cobrir eventuais super estimativas das ofertas e a natural elasticidade dos negócios e também para corrigir o fato dos apartamentos paradigmas estarem em melhor estado de conservação do que o imóvel avaliando.

\* **pesquisa:** será realizada na mesma região geoeconômica, abrangendo apenas imóveis negociados e/ou em oferta no mesmo edifício e também opiniões de profissionais do ramo local. Os tratamentos de homogeneização, neste caso, abrangem apenas as condições de pagamento a vista em relação às áreas construídas, concluindo-se, em cada comparativo, por valores comparáveis de venda das unidades.



**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

\* **planilha:** para tratamento dos comparativos obtidos, que serão adiante apresentados, terá como diferença em relação à unidade paradigma, o fator de verticalidade e a localização da em face de que se encontra, sendo desconsiderados em nossa análise, por não haverem diferenças significativas, segundo informações de profissionais do ramo e especificação de unidades já comercializadas no edifício em estudo.

**4.– Apartamento n.º52, bloco 1 do “Condomínio Marques de Lages”.**

Assim sendo, o valor de mercado da unidade n.º52 bloco 1, com área útil de 61,485 m<sup>2</sup> ; será o resultado entre a multiplicação do valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) homogeneizado constante de nosso anexo-I, pela área útil da unidade.

$$\text{Valor da unidade} = \text{R\$}4.580,00 \text{ m}^2 * 61,485\text{m}^2$$

$$\text{Valor da unidade n.º 52 bloco 1} = \text{R\$} 281.326,50$$

*Em números redondos*

<b>Unidade n.º52 bloco 1 do “Condomínio Marques de Lages”</b>
<b>Valor da unidade = R\$ 281.300,00</b>
<b>(duzentos e oitenta e um mil e trezentos reais);</b>
<b>base outubro/2023.</b>

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

**IV - CONCLUSÕES**

Assim sendo, o valor do imóvel a ser considerado é, finalmente aquele determinado pelo método comparativo direto, pois é o que melhor representa a realidade de mercado e seu estado de conservação, ou seja, **R\$281.300,00 (duzentos e oitenta e um mil e trezentos reais), válido para o mês de outubro de 2023**, da unidade n.º52 bloco 1, localizada no “**Condomínio Marques de Lages**”, na Rua Marques de Lages n.º1532, Vila das Mercês, São Paulo, contendo área útil de 61,485 m<sup>2</sup>.

**UNIDADE n.º52, bl. 1 do “Condomínio Marques de Lages”.**

**Valor da unidade = R\$281.300,00**

**(duzentos e oitenta e um mil e trezentos reais);  
válido para o mês de outubro/2023.**

**Eng.º Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

**V - ENCERRAMENTO**

O presente laudo técnico é constituído de 11 (onze) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

O Signatário gostaria de agradecer a nomeação e de colocar-se a disposição desse r. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 10 de outubro de 2023.

**Eng.º Paulo Palmieri Magri**

Crea n.º 060.160117.0  
Membro Titular do IBAPE/SP

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

**Anexo - I**  
**pesquisa de elementos comparativos e homogeneização.**

# Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri

## Avaliações e Perícias de Engenharia

---

### Elemento n.º 01

*Local:* Rua Marques de Lages n<sup>o</sup> 1532 - Vila das Mercês - São Paulo

*Fonte ofertante:* Murano Imóveis fone: 94713-3233

*Informante:* Internet Ref: 1583Da

*Dimensões:* área útil = 61,485 m<sup>2</sup>

*Valor da unidade:* R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais )

*Condições de pagamento:* á venda.

*Data:* base outubro de 2023.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ } 325.000,00}{61,485 \text{ m}^2} * 0,9$$

<b>q1 = R\$ 4.757,25 / m<sup>2</sup></b>
--

# Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri

## Avaliações e Perícias de Engenharia

---

### Elemento n.º 02

*Local:* Rua Marques de Lages n<sup>o</sup> 1532 - Vila das Mercês - São Paulo

*Fonte ofertante:* BLIV Imóveis fone: 99415-2924

*Informante:* Internet Ref: BLIV

*Dimensões:* área útil = 61,485 m<sup>2</sup>

*Valor da unidade:* R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais )

*Condições de pagamento:* á venda.

*Data:* base outubro de 2023.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ } 275.000,00}{61,485 \text{ m}^2} * 0,9$$

<b>q2 = R\$ 4.025,37 / m<sup>2</sup></b>
--

# Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri

## Avaliações e Perícias de Engenharia

---

### Elemento n.º 03

*Local:* Rua Marques de Lages n<sup>o</sup> 1532 - Vila das Mercês - São Paulo

*Fonte ofertante:* Ponto House Imobiliária fone: 2501-6264

*Informante:* Internet Ref: PH44273

*Dimensões:* área útil = 61,485 m<sup>2</sup>

*Valor da unidade:* R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais )

*Condições de pagamento:* á venda.

*Data:* base outubro de 2023.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 330.000,00}}{61,485 \text{ m}^2} * 0,9$$

<b>q3</b> = R\$ 4.830,44 / m <sup>2</sup>
---

# Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri

## Avaliações e Perícias de Engenharia

---

### Elemento n.º 04

*Local:* Rua Marques de Lages n<sup>o</sup> 1532 - Vila das Mercês - São Paulo

*Fonte ofertante:* JG Imóveis fone: 2946-0211

*Informante:* Internet Ref: AP00492

*Dimensões:* área útil = 61,485 m<sup>2</sup>

*Valor da unidade:* R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais )

*Condições de pagamento:* á venda.

*Data:* base outubro de 2023.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 325.000,00}}{61,485 \text{ m}^2} * 0,9$$

<b>q4 = R\$ 4.757,25/ m<sup>2</sup></b>
---



# Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri

## Avaliações e Perícias de Engenharia

---

### Elemento n.º 05

*Local:* Rua Marques de Lages n<sup>o</sup> 1532 - Vila das Mercês - São Paulo

*Fonte ofertante:* Hit Imóveis fone: 2157-2300

*Informante:* Internet Ref: AP5305

*Dimensões:* área útil = 61,485 m<sup>2</sup>

*Valor da unidade:* R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais )

*Condições de pagamento:* á venda.

*Data:* base outubro de 2023.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 330.000,00}}{61,485 \text{ m}^2} * 0,9$$

<b>q5 = R\$ 4.830,44/ m<sup>2</sup></b>
---

# Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri

## Avaliações e Perícias de Engenharia

---

### Elemento n.º 06

*Local:* Rua Marques de Lages n<sup>o</sup> 1532 - Vila das Mercês - São Paulo

*Fonte ofertante:* Imobiliaria Nova São Paulo. fone: 2198-4970

*Informante:* Internet Ref: JA32596

*Dimensões:* área útil = 61,485 m<sup>2</sup>

*Valor da unidade:* R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais )

*Condições de pagamento:* á venda.

*Data:* base outubro de 2023.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 290.000,00}}{61,485 \text{ m}^2} * 0,9$$

<b>q6 = R\$ 4.244,93 / m<sup>2</sup></b>
--

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

**R E S U M O**

Elemento comparativo n.º 01 - R\$ 4.757,25  
 Elemento comparativo n.º 02 - R\$ 4.025,37  
 Elemento comparativo n.º 03 - R\$ 4.830,44  
 Elemento comparativo n.º 04 - R\$ 4.757,25  
 Elemento comparativo n.º 05 - R\$ 4.830,44  
 Elemento comparativo n.º 06 - R\$ 4.244,93

Assim sendo, será determinada a média aritmética entre todos os valores homogeneizados.

Somatório será = R\$ 27.445,68 : 6 ..... média - R\$4.574,28 /m<sup>2</sup>.

E, no entender do signatário, de acordo com consultas feitas à corretoras que trabalham na área e pesquisa junto a jornais, o valor básico unitário, por metro quadrado do local em apreço, e que melhor representa a realidade, em números redondos totaliza a R\$4.580,00 (quatro mil quinhentos e oitenta reais), por metro quadrado.

**Em números redondos**

<b>Valor básico unitário calculado = R\$4.580,00 / m<sup>2</sup></b>
<b>(quatro mil quinhentos e oitenta reais) por metro quadrado.</b>
<b>válido para outubro de 2023.</b>

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

**Anexo - II**  
**Ilustração fotográfica.**

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---