

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3^a 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^o 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^o 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 61,485m², área comum de 30,788077m², totalizando 92,273077m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,09615384615% do terreno e das coisas comuns do condomínio e uma vaga de garagem fixa .

Eng^o 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^o 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^o 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^o 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^o 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 ²

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^o 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 m² ; será o resultado entre a multiplicação do valor do metro quadrado (m²) 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

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

Eng^o 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 m².

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^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Anexo - I
pesquisa de elementos comparativos e homogeneização.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 01

Local: Rua Marques de Lages n^o 1532 - Vila das Mercês - São Paulo

Fonte ofertante: Murano Imóveis fone: 94713-3233

Informante: Internet Ref: 1583Da

Dimensões: área útil = 61,485 m²

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

Condições de pagamento: á venda.

Data: base outubro de 2023.

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

q1 = R\$ 4.757,25 / m²
--

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 02

Local: Rua Marques de Lages n^o 1532 - Vila das Mercês - São Paulo

Fonte ofertante: BLIV Imóveis fone: 99415-2924

Informante: Internet Ref: BLIV

Dimensões: área útil = 61,485 m²

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

Condições de pagamento: á venda.

Data: base outubro de 2023.

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

$q2 = \text{R\$ } 4.025,37 / \text{m}^2$
--

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 03

Local: Rua Marques de Lages n^o 1532 - Vila das Mercês - São Paulo

Fonte ofertante: Ponto House Imobiliária fone: 2501-6264

Informante: Internet Ref: PH44273

Dimensões: área útil = 61,485 m²

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

Condições de pagamento: á venda.

Data: base outubro de 2023.

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

q3 = R\$ 4.830,44 / m²
--

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 04

Local: Rua Marques de Lages n^o 1532 - Vila das Mercês - São Paulo

Fonte ofertante: JG Imóveis fone: 2946-0211

Informante: Internet Ref: AP00492

Dimensões: área útil = 61,485 m²

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

Condições de pagamento: á venda.

Data: base outubro de 2023.

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

q4 = R\$ 4.757,25/ m²

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 05

Local: Rua Marques de Lages nº 1532 - Vila das Mercês - São Paulo

Fonte ofertante: Hit Imóveis fone: 2157-2300

Informante: Internet Ref: AP5305

Dimensões: área útil = 61,485 m²

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

Condições de pagamento: á venda.

Data: base outubro de 2023.

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

q5 = R\$ 4.830,44/ m²

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 06

Local: Rua Marques de Lages n^o 1532 - Vila das Mercês - São Paulo

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

Informante: Internet Ref: JA32596

Dimensões: área útil = 61,485 m²

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

Condições de pagamento: á venda.

Data: base outubro de 2023.

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

q6 = R\$ 4.244,93 / m²
--

Eng^o 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 /m².

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

Valor básico unitário calculado = R\$4.580,00 / m²
(quatro mil quinhentos e oitenta reais) por metro quadrado.
válido para outubro de 2023.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Anexo - II
Ilustração fotográfica.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia
