

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL III – JABAQUARA – SP.**

Ação de Cumprimento de Sentença
Autos nº 0014359-19.2018.8.26.0003

PAULO PALMIERI MAGRI, infra assinado, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos da **Ação de Cumprimento de Sentença**, promovida pelo **Banco do Brasil** em face de **SempreLub Lubrificantes Ltda ME** que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

SUMÁRIO

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
II – VISTORIA	4
2.1. LOCALIZAÇÃO	4
2.2. ZONEAMENTO	5
2.3. DO OBJETO EM ESTUDO	6
2.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
2.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA	7
III – TITULARIDADE DE DOMÍNIO	13
IV – AVALIAÇÃO.....	14
IV.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	14
IV.2. ÁREA DO IMÓVEL.....	16
IV.3. DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E DOS ESTUDOS REALIZADOS	16
IV.4. ESPECIFICIDADE DA AVALIAÇÃO	17
IV.5 – PADRÃO CONSTRUTIVO	18
IV.6 – DEPRECIAÇÃO	20
IV.7 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	22
IV.8 – DO PERCENTUAL PENHORADO.....	23
V – CONCLUSÃO.....	24
VI – ENCERRAMENTO	25

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Pesquisa de Elementos Comparativos.
2. Resumo da Avaliação.

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 situado à Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1000, apartamento nº 223, localizado no 22º andar da Torre 3, integrante do Condomínio Vista Golf – Campo Grande, Subdistrito de Santo Amaro – município de São Paulo/SP, objeto da matrícula sob nº 373.602 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e da Certidão de Penhora PH000435467 (fls. 179/180), vide a seguir:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matricula	ficha
373.602	01
São Paulo, 04 de fevereiro de 2011	
<p>IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 223, localizado no 22º andar ou pavimento da "TORRE 3", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VISTA GOLF", situado na Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, Rua Maestro Joaquim Capocchi e Rua Galeno de Castro, em Jurubatuba, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 132,49m², nesta já incluída a área de 2,00m² referente ao Depósito nº 170 localizado no 1º Subsolo, e a área comum de 97,33m², nesta já incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 2º e 1º Subsolos, para a guarda de Igual número de automóveis, sujeitos à utilização de manobrista, perfazendo a área total de 229,82m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3709% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 21 na Matrícula nº 1.821, deste Serviço Registral.</p> <p>Contribuinte nº 088.155.0004-9, em área maior.</p>	

2. Despacho Saneador – fls. 205 dos autos

2.1. O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia necessária a avaliar o apartamento nº 223, localizado no 22º andar da Torre 3, integrante do Condomínio Vista Golf.

2.2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 205 dos autos, para a produção da prova técnica pericial, sendo facultado às partes indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

II – VISTORIA

No dia 15 do mês de março do ano de 2024, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para a realização da diligência este signatário atento ao artigo 474 do novo CPC informou às partes do dia e hora da diligência a ser realizada, entretanto, no dia e hora apurado nos foi informado pelo porteiro do Condomínio, que estava no imóvel o Sr. Niccolas Ligasacchi, porém não foi facultado o acesso deste signatário no local.

Sendo assim, nos termos do artigo 7.3.5.2¹ da Norma Técnica de Avaliação ABNT NBR 14.653-2:2019 – Avaliação de Bens – Parte 2 procedemos à vistoria externa ante a impossibilidade de acesso ao interior do imóvel sem prejuízo da apuração do justo valor de mercado do bem avaliado.

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo localiza-se à Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1000, apartamento nº 223, localizado no 22º andar da Torre 3, integrante do Condomínio Vista Golf – Campo Grande, Subdistrito de Santo Amaro – município de São Paulo/SP, vide a seguir:

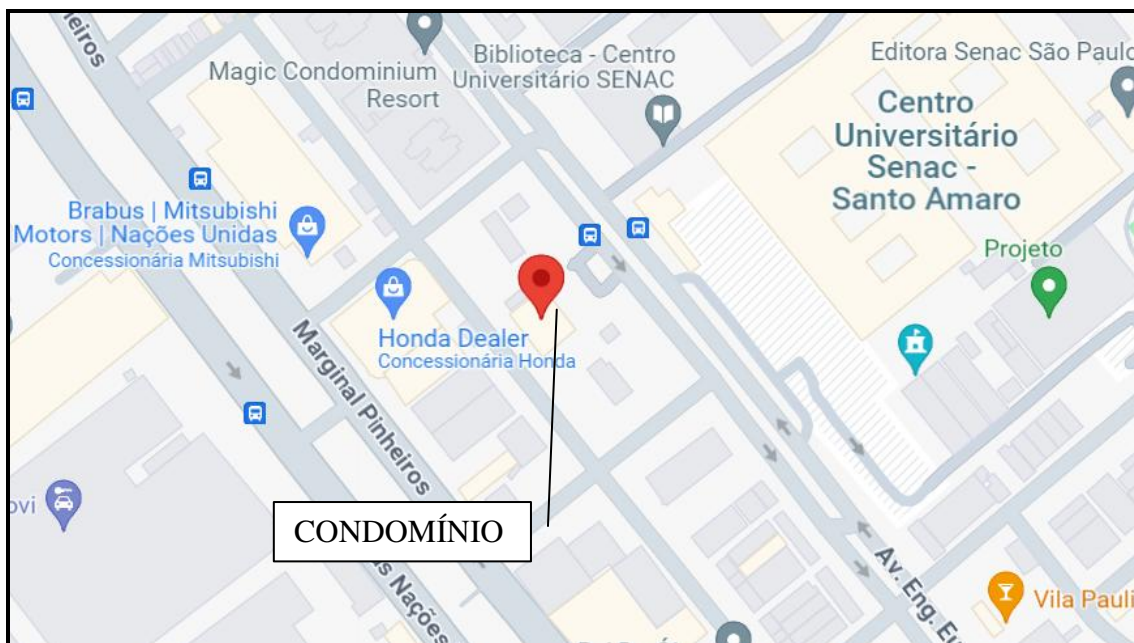
¹ 7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) **no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.**

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

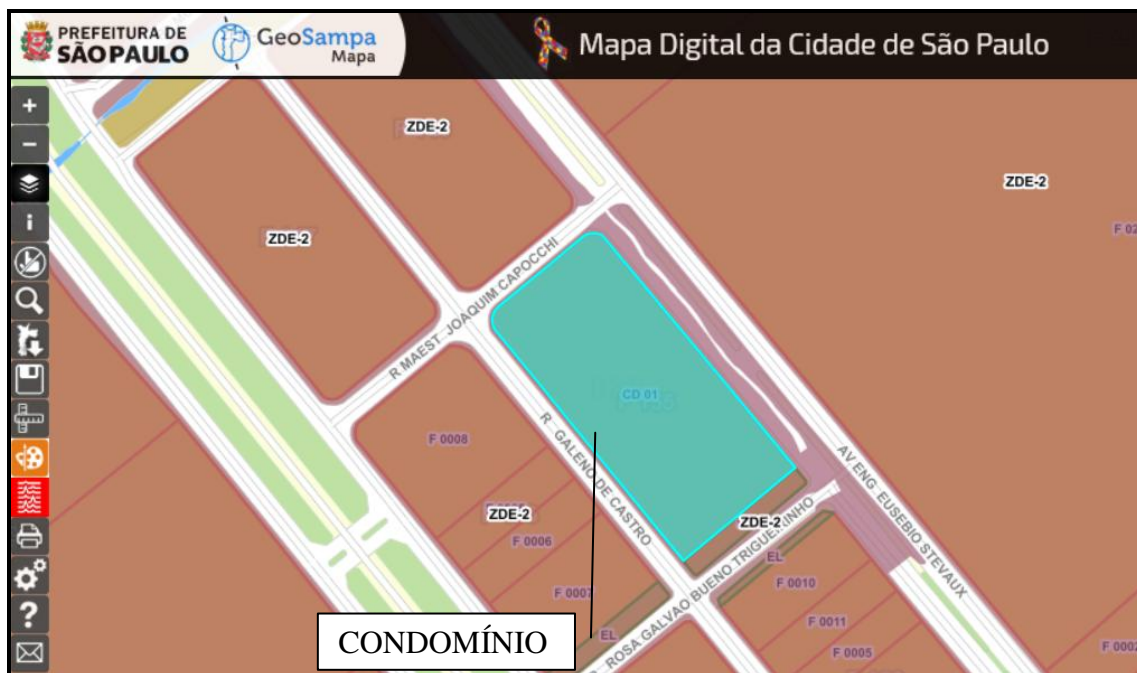


2.2. ZONEAMENTO

O imóvel está situado em Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE-2, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016, vide:

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



AV ENG EUSEBIO STEVAUX,1000			
ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZDE-2	ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO 2	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO JURUBATUBA	0013	L 16050/2014

2.3. DO OBJETO EM ESTUDO

O Condomínio Vista Golf é composto de 6 torres residenciais no total e possui área de lazer com churrasqueira, playground, piscina, espaço gourmet, academia, brinquedoteca, quadra, playground, salão de jogos, salão de festas e conta também com portaria 24h.

A unidade em estudo possui área útil de 132,49 m², nesta já incluída a área de 2,00 m² referente ao Depósito 170 localizado no 1^o subsolo e área de uso comum de 97,33 m² e área total de 229,82 m², conforme matrícula n^o 83.266 do 15^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

2.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Para uma melhor visualização do imóvel em questão bem como a obra discutida no presente feito, este signatário obteve uma série de fotografias durante a vistoria cujas cópias passam a descrevê-las:

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 1: Vista da Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux. O observador se encontra defronte ao acesso para o Condomínio Vista Golf olhando em direção à Ponte do Socorro.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 2: Outra vista da Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux. O observador se encontra no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 3: Vista do acesso para o Condomínio Vista Golf sob nº 1000 da Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 4: Vista do acesso para o Condomínio Vista Golf onde se localiza a unidade em estudo (apartamento nº 223 da Torre 3).

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 5: Detalhe do letreiro do Condomínio Vista Golf.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

III – TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo do documento acostado ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ **Documento 01:**

Fonte: 188/192

Data: 04 de fevereiro de 2011

Doc.: Certidão do 11^o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP

Matrícula nº 373.602 (Registro anterior: Registro nº 14, feito em 21 de setembro de 2007 na Matrícula nº 1.821 deste Serviço Registral).

Proprietário: Christian Esteban Ligasacchi e s/m

IMÓVEL:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	11^o CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula	ficha
373.602	01
São Paulo, 04 de fevereiro de 2011	
<p>IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 223, localizado no 22º andar ou pavimento da "TORRE 3", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VISTA GOLF", situado na Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, Rua Maestro Joaquim Capocchi e Rua Galeno de Castro, em Jurubatuba, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 132,49m²., nesta já incluída a área de 2,00m² referente ao Depósito nº 170 localizado no 1º Subsolo, e a área comum de 97,33m²., nesta já incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 2º e 1º Subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, sujeitos à utilização de manobrista, perfazendo a área total de 229,82m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3709% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 21 na Matrícula nº 1.821, deste Serviço Registral.</p> <p>Contribuinte nº 088.155.0004-9, em área maior.</p>	

Observação: Trata-se da matrícula de onde se situa o imóvel objeto da presente ação.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

No presente caso, tem-se que a presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado do imóvel situado à Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1000, apartamento nº 223, localizado no 22º andar da Torre 3, integrante do Condomínio Vista Golf – Campo Grande, Subdistrito de Santo Amaro – município de São Paulo/SP, objeto da matrícula sob nº 373.602 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

IV.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas no interior do Condomínio Vista Golf e com características próximas ao imóvel em apreço.

IV.1.1. CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para o atendimento as Normas de Avaliações de Imóveis e para a determinação do valor unitário de venda do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

- ⇒ **FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Para o atendimento a este item este signatário adotou o deságio já consagrado de 10% (dez por cento).
- ⇒ **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a variação do fator padrão construtivo este signatário aferiu a correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP. A edificação em apreço enquadra-se na Classe Residencial, grupo Apartamento Padrão Superior – limite superior.
- ⇒ **FATOR DE DEPRECIAÇÃO:** Para verificarmos a correlação entre os fatores de depreciação do imóvel avaliando e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, utilizamo-nos do estudo supracitado do IBAPE/SP”.
- ⇒ **FATOR ÁREA:** No caso da presente avaliação tem-se que o imóvel avaliando possui área de terreno de 130,49 m².

Para o cálculo do valor unitário básico valemo-nos das prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, através de uma situação considerada "paradigma" com a área útil de 130,49 m² em face da homogeneização com os elementos de pesquisa obtidos:

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

⇒ **FATOR LOCALIZAÇÃO:** Para a localização efetuou-se a transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo – 2023, apresentando para a Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux (Setor 088/ Quadra 155) o índice fiscal R\$ 1.996,00/m².

IV.2. ÁREA DO IMÓVEL

Consta na averbação Matrícula nº 373.602 do 11º CRI de São Paulo/SP que o imóvel avaliando, apartamento nº 223 da Torre 3, integrante do Condomínio Vista Golf, possui a área útil de:

$$A_{\text{ÚTIL}} = 130,49 \text{ m}^2$$

IV.3. DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E DOS ESTUDOS REALIZADOS

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas no interior do Conjunto Habitacional do Tucuruvi III e com características próximas ao imóvel em apreço.

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 01, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo 02 deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 9.277,83/\text{m}^2$$

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.4. ESPECIFICIDADE DA AVALIAÇÃO

Conforme Norma Técnica², a especificação do Laudo é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado.

Os Laudos de Avaliação podem ser especificados quanto a fundamentação ou a precisão, sendo:

- ✓ O Grau de Fundamentação está diretamente relacionado ao aprofundamento do trabalho, dependendo da metodologia aplicada, da quantidade e qualidade dos dados pesquisados e da confiabilidade das informações coletadas. Quanto maior o nível de detalhes do trabalho, maior o seu Grau de Fundamentação.
- ✓ O Grau de Precisão está relacionado à conjuntura de mercado e deve ser estabelecido em métodos de comparação direta, quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável para o valor do bem avaliando.

Sendo assim, temos que a especificação do Laudo Técnico em função do grau de fundamentação e precisão atingidos é de:

² ABNT NBR 14.653-1:2019: Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$): 9.277,83							
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 9.277,83000			VALOR TOTAL (R\$): 1.229.219,70				
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 8.221,09			INTERVALO MÍNIMO : 8.221,08				
INTERVALO MÁXIMO : 10.334,57			INTERVALO MÁXIMO : 10.334,58				
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							

IV.5 – PADRÃO CONSTRUTIVO

Para avaliação do objeto em questão, este perito realizou o levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias e utilizou do EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que adota como referencial o CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil fornecido pelo SindusCon-SP; sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Ross Heideck, sendo:

“Apartamento Padrão Superior”, sendo adotado o nível superior de valorização do intervalo de índices (Pc).

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089

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

IV.6 – DEPRECIACÃO

De acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. (Maior a depreciação = Menor a avaliação “Ross- Heideck”).

Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação:

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%, possuindo o imóvel a idade aparente estimada de 13 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,2166 ou 21,66%.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
Com elevador	60		20%		
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Para o estado de conservação adotar-se-á para o imóvel a classificação “d – Entre Regular Necessitando de reparos simples”.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

$$FOC = 0,2 + 0,796 \times (1-0,2) = 0,877$$

O valor unitário médio apurado assim o foi considerando a depreciação acima demonstrada.

IV.7 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Isto posto, o valor do imóvel será dado por:

$$V = A_{\text{ÚTIL}} \times v., \text{ onde:}$$

V = Valor dos imóveis;

$A_{\text{ÚTIL}}$ = Área útil: 130,49 m²;

V = Valor básico unitário, em R\$/m²

Diante de todo o exposto, temos que o valor do imóvel será dado por:

“APARTAMENTO Nº 223 DA TORRE 3 DO CONDOMÍNIO VISTA GOLF SITUADO AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX, Nº 1000 – CAMPO GRANDE, SUBDISTRITO DE SANTO AMARO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP”

$$V = 130,49 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.277,83/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.210.664,04$$

Em numeros redondos:

V = R\$ 1.210.665,00 – (Hum milhão, duzentos e dez mil, seiscentos e sessenta e cinco reais).

DATA BASE: MARÇO DE 2024.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.8 – DO PERCENTUAL PENHORADO

Conforme Certidão de Penhora de fls. 179/180, a avaliação do imóvel em estudo é referente a fração ideal de 50%, sendo assim, o valor da quota parte ideal é de:

fls. 180
TIPO DA CONSTRUIÇÃO: PENHORA
Data do auto ou termo: 25/08/2022
Percentual penhorado (%): 50,00
Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 50,00
Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: CHRISTIAN ESTEBAN LIGASACCHI
O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim
Nome do depositário: CHRISTIAN ESTEBAN LIGASACCHI

$$V = 50\% \times R\$ 1.210.665,00 = R\$ 605.332,50$$

Em numeros redondos:

V = R\$ 605.330,00 – (Seiscentos e cinco mil, trezentos e trinta reais).

DATA BASE: MARÇO DE 2024.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Exa. o valor do:

**“IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 223 DA TORRE 3
DO CONDOMÍNIO VISTA GOLF SITUADO
AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX,
Nº 1000 – CAMPO GRANDE, SUBDISTRITO DE
SANTO AMARO – MUNICÍPIO DE SÃO
PAULO/SP”**

VALOR DE MERCADO ARBITRADO³:

MATRÍCULA Nº 373.602 – 11º CRI SÃO PAULO/SP:

**em: R\$ 1.210.665,00 – (Hum milhão, duzentos e dez mil,
seiscentos e sessenta e cinco reais)**

PERCENTUAL PENHORADO (50%):

MATRÍCULA Nº 373.602 – 11º CRI SÃO PAULO/SP:

**em: R\$ 605.330,00 – (Seiscentos e cinco mil, trezentos
e trinta reais)**

DATA BASE: MARÇO DE 2024.

³ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2:2019 – Avaliação de Bens: item 3.70 valor arbitrado: valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido nesta norma.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

VI – ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é constituído de 25 (vinte e cinco) folhas digitalizadas e assinadas digitalmente para todos os fins de Direito.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse R. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 15 de abril de 2024.

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

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 1

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2024

SETOR : 88 QUADRA : 155 ÍNDICE DO LOCAL : 1.996,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Avenida Eng. Eusébio Stevaux NÚMERO : 1000

COMP. : BARRO : Campo Grande CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

C A R A C T E R I S T I C A S

 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,089 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,877 IDADE : 13 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 132,49 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 132,49

E D I F Í C I O

 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

F A T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.349.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor Autônomo

CONTATO : Sr. Edvar Saboia

TELEFONE : (11)-430161

OBSERVAÇÃO :

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.163,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.163,00
		VARIÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2024 às 18:23 sob o número WJAB24701141860. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014359-19.2018.8.26.0003 e código G510a0Nq.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 14/04/2024

SETOR : 88 QADRA : 155

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 2

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2024

SETOR : 88 QUADRA : 155 ÍNDICE DO LOCAL : 1.996,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Avenida Eng. Eusébio Stevaux NÚMERO : 1000

COMP.: BARRO : Campo Grande CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

C A R A C T E R I S T I C A S

 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,089 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,877 IDADE : 13 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 132,49 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 132,49

E D I F Í C I O

 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

F A T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor Autônomo

CONTATO : Sr. Av. Eng. Eusébio Stevaux,

TELEFONE : (11)-566060

OBSERVAÇÃO :

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.849,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.849,00
		VARIÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2024 às 18:23 sob o número WJAB24701141860. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014359-19.2018.8.26.0003 e código G510a0Nq.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 14/04/2024

SETOR : 88

QUADRA : 155

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2024 às 18:23 sob o número WJAB24701141860. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014359-19.2018.8.26.0003 e código G510a0Nq.

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2024

SETOR : 88 QUADRA : 155 ÍNDICE DO LOCAL : 1.996,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Eng. Eusébio Stevaux NÚMERO : 1000

COMP. : BARRO : Campo Grande CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,089 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,877 IDADE : 13 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 132,49 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 132,49

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Squadra Negócios Imobiliários Eireli

CONTATO :

TELEFONE : (11)-568137

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES/ VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VA LO R U N I T Á R I O : 6.725,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 6.725,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VA R I A Ç Ã O : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 14/04/2024

SETOR : 88

QUADRA : 155

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 4

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2024

SETOR : 88 QUADRA : 155 ÍNDICE DO LOCAL : 1.996,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Eng. Eusébio Stevaux NÚMERO : 1000

COMP. : BARRO : Campo Grande CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,089 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,877 IDADE : 13 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 132,49 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 132,49

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor Autônomo

CONTATO : Sr. ROBSON ALVES SANCHEZ JUNIOR

TELEFONE : (11)-967551

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 10.800,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.800,00
		VARIAÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2024 às 18:23 sob o número WJAB24701141860. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014359-19.2018.8.26.0003 e código G510a0Nq.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 14/04/2024

SETOR : 88

QUADRA : 155

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2024 às 18:23 sob o número WJAB24701141860. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014359-19.2018.8.26.0003 e código G510a0Nq.

ELEM ENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2024

SETOR : 88 QUADRA : 155 ÍNDICE DO LOCAL : 1.996,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Eng. Eusébio Stevaux NÚMERO : 1000

COMP. : BARRO : Campo Grande CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,089 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,877 IDADE : 13 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 132,49 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 132,49

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RFQ Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-98727000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES/ VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 9.849,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 9.849,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 14/04/2024

SETOR : 88 QADRA : 155

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO II
Resumo da Avaliação

M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A**DESCRIÇÃO :** Av . Eng . Eusébio Stevaux, 1000**DATA :** 15/04/2024**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FA T O R E S**

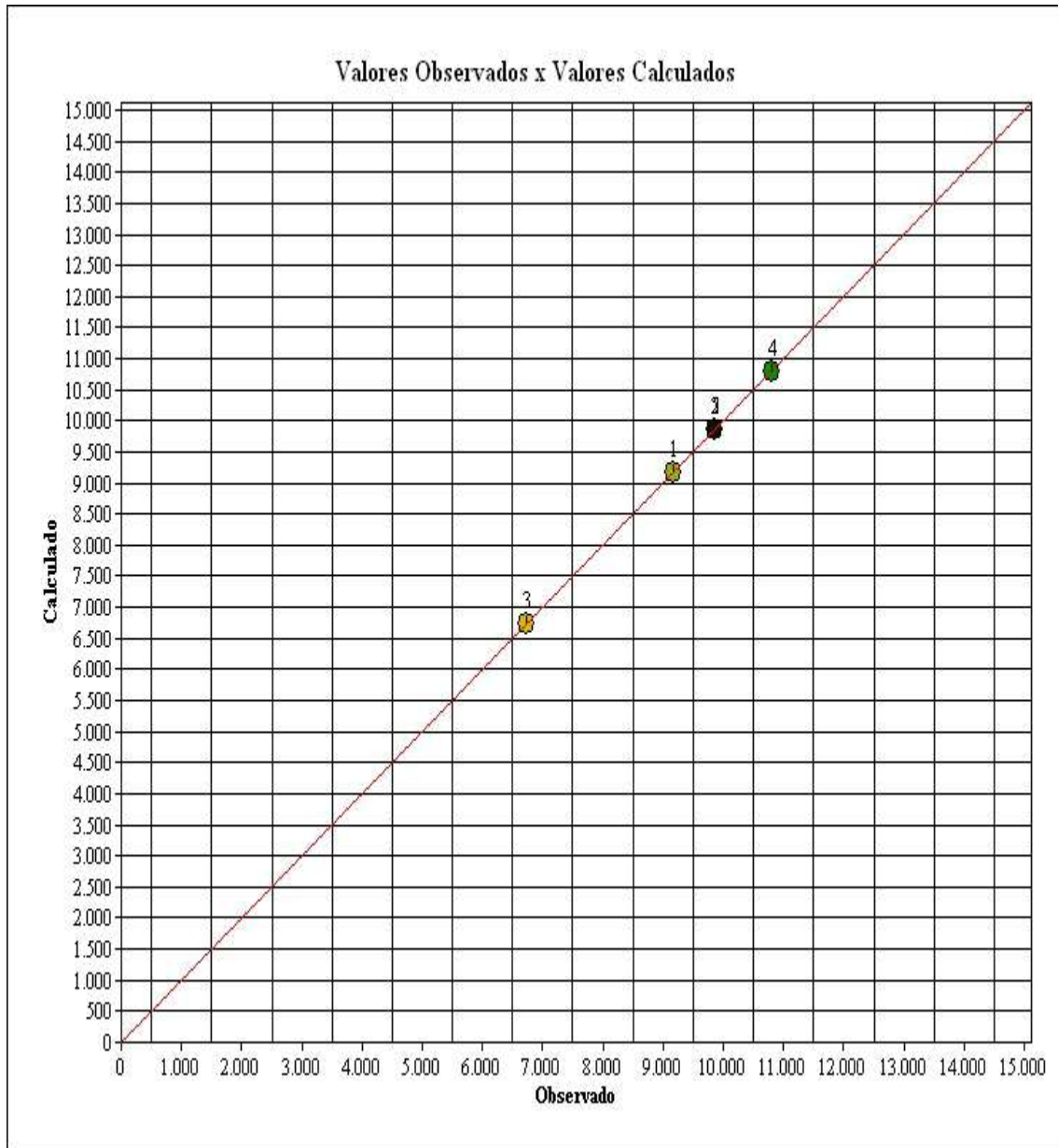
FA T O R	Í N D I C E
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.996,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 13 Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Eng. Eusébio Stevaux ,1000	9.163,71	9.163,71	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Eng. Eusébio Stevaux ,1000	9.849,80	9.849,80	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Eng. Eusébio Stevaux ,1000	6.725,04	6.725,04	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Avenida Eng. Eusébio Stevaux ,1000	10.800,82	10.800,82	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Avenida Eng. Eusébio Stevaux ,1000	9.849,80	9.849,80	1,0000

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	9.163,71	9.163,71
2	9.849,80	9.849,80
3	6.725,04	6.725,04
4	10.800,82	10.800,82
5	9.849,80	9.849,80

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

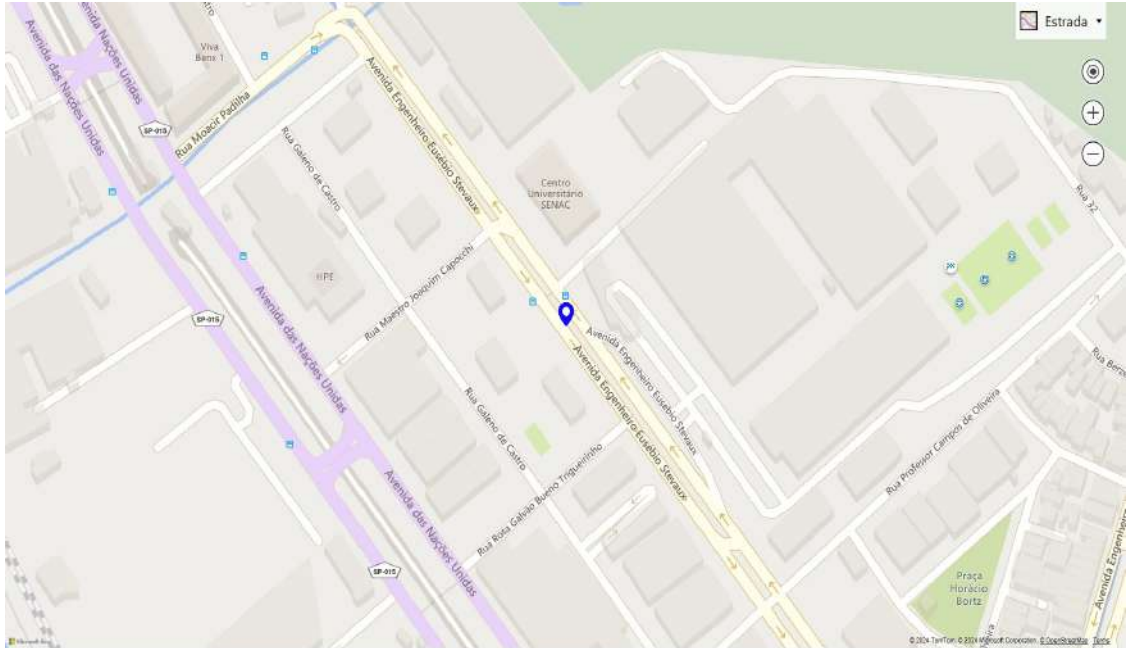
A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO
Tipo : Apartamento **Local :** Av. Eng. Eusébio Stevaux 1000 Campo Grande SAO PAULO - SP **Data :** 15/04/2024

Cliente : 3ª Vara do Foro Regional III - Jabaquara

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 132,49

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS
Média Unitários : 9.277,83

Desvio Padrão : 1.541,39

- 30% : 6.494,48

+ 30% : 12.061,18

Coefficiente de Variação : 16,6100

VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 9.277,83

Desvio Padrão : 1.541,39

- 30% : 6.494,48

+ 30% : 12.061,18

Coefficiente de Variação : 16,6100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa quanto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação para paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todas as caractdos dos dados refa os fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : II

FORMAÇÃO DOS VALORES
MÉDIA SANEADA (R\$): 9.277,83

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 9.277,83000

VALOR TOTAL (R\$): 1.229.219,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dig ma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.221,09

INTERVALO MÍNIMO : 8.221,08

INTERVALO MÁXIMO : 10.334,57

INTERVALO MÁXIMO : 10.334,58

GRAU DE PRECISÃO
GRAU DE PRECISÃO : III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1