

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 1005397-19.2020.8.26.0003

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 Conjunto Residencial Vila Moraes** em face de **Nilza Agua**, 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 nº123, bloco F do “Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes”, localizado na Rua Simão Lopes nº 1504, Vila Moraes, São Paulo.

2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do imóvel, às fls.126 dos autos.

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO:

1.1- Trata-se de uma unidade residencial, de número 123 bloco F, localizada no 12º andar do “Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes”, localizado na Rua Simão Lopes nº1504, Vila Moraes, SP.

1.2- O “**Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes**” é constituído por 06 blocos com 13 pavimentos tipo, sendo 04 (quatro) unidades por andar, perfazendo 312 apartamentos. Os apartamentos são constituídos de 2 (dois) dormitórios.

1.3- A referida unidade nº123 bloco F do Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes, possui área útil de 58,61m², área comum de 30,48080128m², totalizando 89,09080128m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,3205128205% do terreno e das coisas comuns do condomínio.

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 Simão Lopes n.º1504.O edifício possui 2 elevadores Otis.

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.

O apartamento nº 123 bloco F, do “Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes”, sendo que o mesmo compõe-se de: sala, 3(três) dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço,

sala: piso taco de madeira, paredes pintadas á base de látex, janela de alumínio.

dormitórios (2) + quarto empregada: piso taco madeira, paredes pintadas á base de látex, janelas de alumínio.

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

cozinha: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo até o teto , janela de alumínio.

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.123 bloco F do “Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes”**, 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 abril/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 12º andar do "Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes" com entrada pelo n.º1504 da Rua Simão Lopes tem as seguintes características:

* padrão	uso residencial.
* idade aparente	40 (quarenta) anos
* valor base	abril/2023
* valor à vista	método comparativo
* área útil	58,61 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.º123, bloco F do “Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes”.

Assim sendo, o valor de mercado da unidade n.º123 bloco F, com área útil de 58,61 m² ; será o resultado entre a multiplicação do valor do metro quadrado (m²) homogeneizado constante de nosso anexo-I, pela área útil da unidade.

$$\begin{aligned} \text{Valor da unidade} &= \text{R\$}4.450,00 \text{ m}^2 * 58,61\text{m}^2 \\ \text{Valor da unidade n.º 123 bloco F} &= \text{R\$} 260.814,50 \end{aligned}$$

Em números redondos

Unidade n.º123 bloco F do “Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes”
Valor da unidade = R\$ 260.800,00 (duzentos e sessenta mil e oitocentos reais);
base abril/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\$260.800,00 (duzentos e sessenta mil e oitocentos reais), válido para o mês de abril de 2023**, da unidade n.º123 bloco F, localizada no “**Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes**”, na Rua Simão Lopes n.º1504, Vila Moraes, São Paulo, contendo área útil de 58,61 m².

UNIDADE n.º123, bl. F do “Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes”.

Valor da unidade = R\$260.800,00

**(duzentos e sessenta mil e oitocentos reais);
válido para o mês de abril/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, 12 de abril 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 Simão Lopes nº 1504 - Vila Moraes - São Paulo

Fonte ofertante: Diase Santiago Imóveis. fone: 2083-2414

Informante: Internet Ref: AP6094

Dimensões: área útil = 58,61 m²

Valor da unidade: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)

Condições de pagamento: á venda.

Data: base abril de 2023.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 250.000,00}}{58,61 \text{ m}^2} * 0,9$$

q1 = R\$ 3.838,94 / m²
--

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 02

Local: Rua Simão Lopes nº 1504 - Vila Moraes - São Paulo

Fonte ofertante: Isabela Imóveis fone: 5584-0004

Informante: Internet Ref: AP4458

Dimensões: área útil = 58,61 m²

Valor da unidade: R\$ 277.000,00 (duzentos e setenta e sete mil reais)

Condições de pagamento: á venda.

Data: base abril de 2023.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 277.000,00}}{58,61 \text{ m}^2} * 0,9$$

$q2 = \text{R\$ 4.253,54 / m}^2$

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 03

Local: Rua Simão Lopes nº 1504 - Vila Moraes - São Paulo

Fonte ofertante: S3 Imóveis fone: 97033-4796

Informante: Internet Ref: S3RS255

Dimensões: área útil = 58,61 m²

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

Condições de pagamento: á venda.

Data: base abril de 2023.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 290.000,00}}{58,61 \text{ m}^2} * 0,9$$

q3 = R\$ 4.453,16 / m²
--

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 04

Local: Rua Simão Lopes nº 1504 - Vila Moraes - São Paulo

Fonte ofertante: Marcelo Kavaleski Imóveis fone: 2373-1546

Informante: Internet Ref: AP 12184

Dimensões: área útil = 58,61 m²

Valor da unidade: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

Condições de pagamento: á venda.

Data: base abril de 2023.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ } 300.000,00}{58,61 \text{ m}^2} * 0,9$$

q4 = R\$ 4.606,72/ m ²
--

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 05

Local: Rua Simão Lopes nº 1504 - Vila Moraes - São Paulo

Fonte ofertante: Alto do Ipiranga Imobiliária . fone: 5061-4599

Informante: Internet Ref: AP4797

Dimensões: área útil = 58,61 m²

Valor da unidade: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

Condições de pagamento: á venda.

Data: base abril de 2023.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 300.000,00}}{58,61 \text{ m}^2} * 0,9$$

$q5 = \text{R\$ 4.606,72 / m}^2$

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 06

Local: Rua Simão Lopes nº 1504 - Vila Moraes - São Paulo

Fonte ofertante: Curato Imoveis. fone: 99994-5590

Informante: Internet Ref: LUDO12

Dimensões: área útil = 58,61 m²

Valor da unidade: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)

Condições de pagamento: á venda.

Data: base abril de 2023.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 320.000,00}}{58,61 \text{ m}^2} * 0,9$$

q6 = R\$ 4.913,83 / m²
--

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

R E S U M O

Elemento comparativo n.º 01	- R\$ 3.838,94
Elemento comparativo n.º 02	- R\$ 4.253,54
Elemento comparativo n.º 03	- R\$ 4.453,16
Elemento comparativo n.º 04	- R\$ 4.606,72
Elemento comparativo n.º 05	- R\$ 4.606,72
Elemento comparativo n.º 06	- R\$ 4.913,83

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

Somatório será = R\$26.672,91 : 6 média - R\$4.445,48 /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\$4.450,00 (quatro mil quatrocentos e cinquenta reais), por metro quadrado.

Em números redondos

Valor básico unitário calculado = R\$4.450,00 / m²
(quatro mil quatrocentos e cinquenta reais) por metro quadrado.
válido para abril 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 e Grafoscópicas



Foto 01- Vista da entrada do condomínio.

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



Foto 02 – Vista de uma das fachadas.

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



Foto 03 – Vista da fachada dos fundos.

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

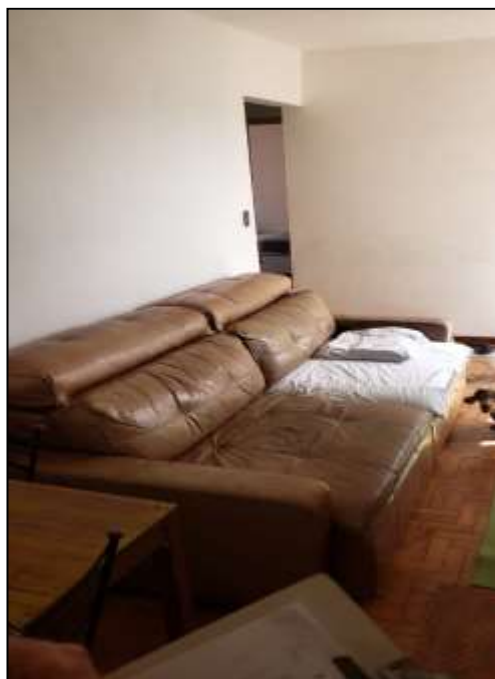


Foto 04 – Vista da sala.



Foto 05 – Outra vista da sala.

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



Foto 06 – vista da cozinha.

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

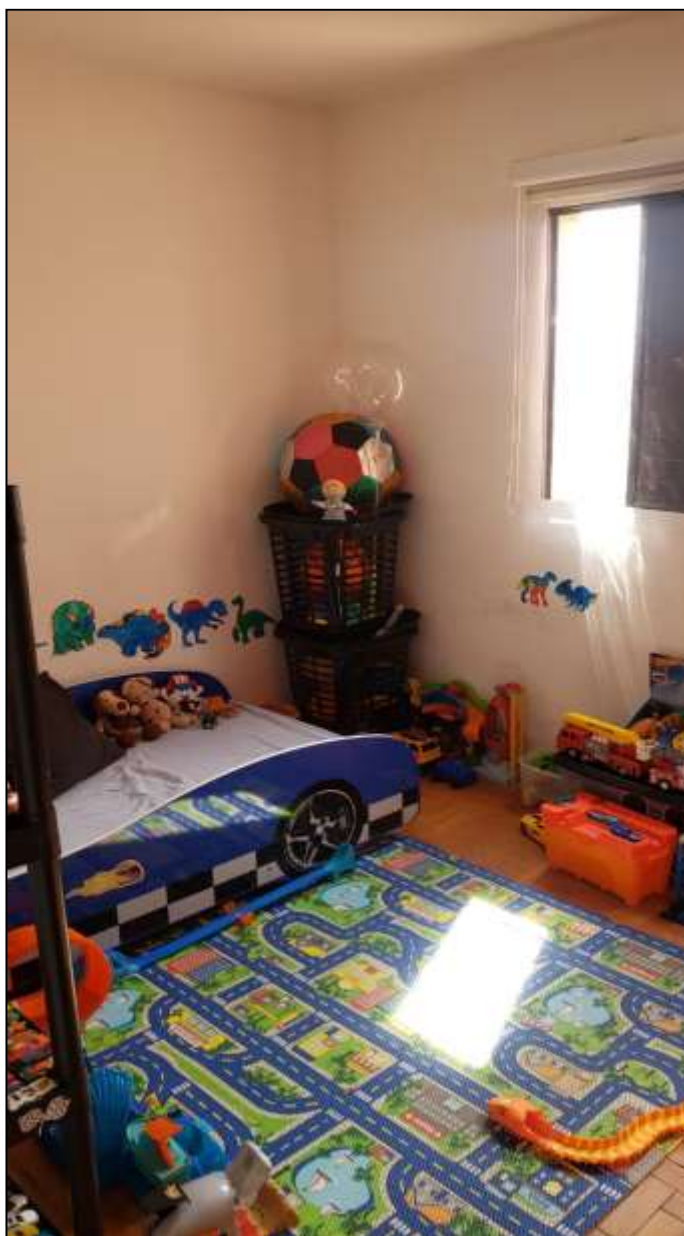


Foto 07 – Vista de um dos dormitórios.

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

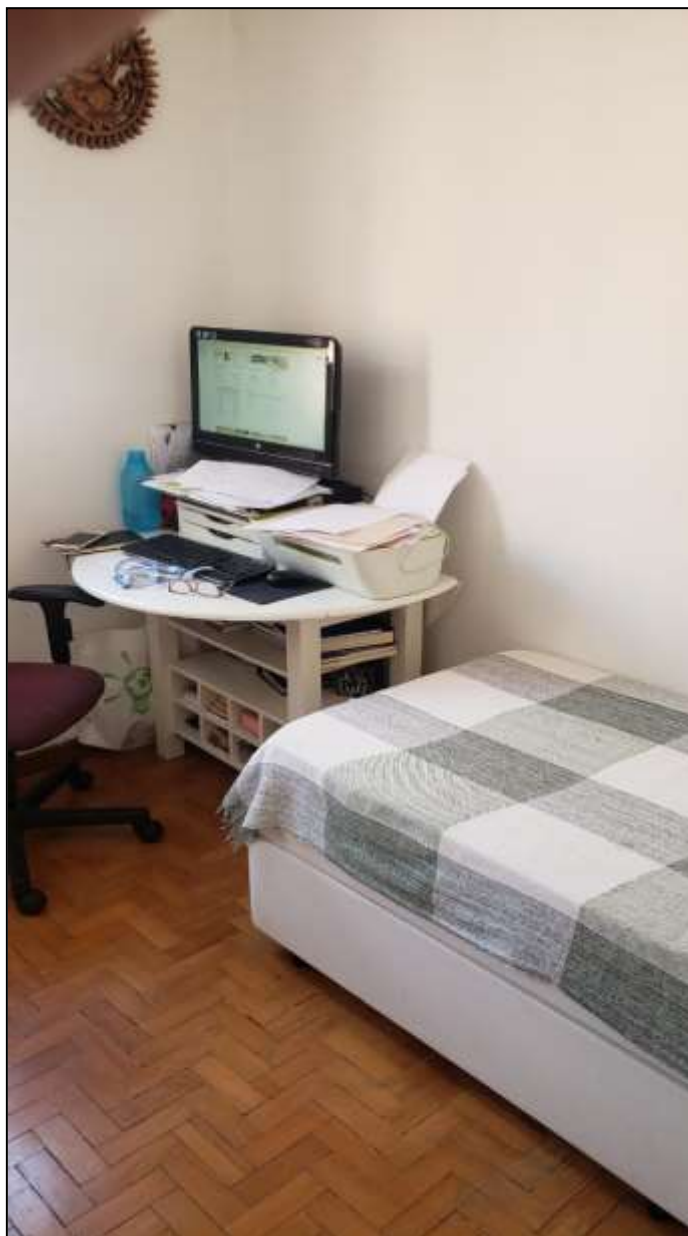


Foto 08 – Vista de outro dormitório.

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



Foto 09 – Vista do banheiro.

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



Foto 10 – Vista do dormitório de empregada.

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



Foto 11- Vista da área de serviço.

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



Foto 12 – Vista da dispensa.

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



Foto 13 – Vista da vaga de garagem.