

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro – SP.

Ação de Execução de Título Extrajudicial
Autos n.º 1041062-36.2019.8.26.0002

Paulo Palmieri Magri, engenheiro civil e de segurança, inscrito no CREA nº 060.160117.0, perito judicial nomeado nos autos supra da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Condomínio Verveine** em face de **Natalia Maria Cury Lois**, que se processa perante esse r. Juízo e Cartório do 8º 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

ANEXOS

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 nº71, do “ Condomínio Verveine”, localizado na Rua Forte William nº 151, Morumbi, São Paulo.

2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do imóvel, às fls.352 dos autos.

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO:

1.1- Trata-se de uma unidade residencial, de número 71, localizada no 7.º andar do “Condomínio Verveine”, com cinco vagas de garagem, localizado na Rua Forte William nº151, Morumbi, SP.

1.2- O “**Condomínio Verveine**” é constituído de 24(vinte e quatro) pavimentos tipo , sendo 01 (uma) unidades por andar, perfazendo 24 apartamentos. Os apartamentos são constituídos de 4(quatro) dormitórios.

1.3- A referida unidade nº71, possui área útil de 425,00m², área comum de 390,63m², incluindo as 05 vagas de garagem, totalizando 815,63m², cabendo-lhe a fração ideal de 4,03956% 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 Forte William n.º151, sendo os acessos às unidades servidos por 02(dois) elevadores social e 01(um) elevador de serviço.

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 nº71, do “Condomínio Verveine”, sendo que o mesmo compõe-se de: sala, sala de jantar e outras, 4 dormitórios sendo 4 tipo suíte, banheiros, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e banheiro de empregada.

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

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

dormitórios (4): piso de madeira, paredes pintadas á base de látex, janela de alumínio.

banheiro suíte: piso de cerâmico, paredes pintadas á base latex , janela de alumínio.

banheiro social: piso de granito, paredes revestidas em mármore , janela de alumínio.

cozinha: piso granito, paredes revestidas de azulejos até o teto, janela de alumínio.

quarto de empregada: piso madeira, paredes pintadas á base de látex, janela de alumínio.

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

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.71 com cinco vagas de garagem do “Condomínio Verveine”**, 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 luxo</i> |
| - a idade aparente | <i>17 (dezesete) anos.</i> |
| - a data da oferta | <i>pesquisado em junho/2022</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 7.º andar do "Condomínio Verveine " com entrada pelo n.º151 da Rua Forte William tem as seguintes características:

* padrão	uso residencial.
* idade aparente	17 (dezesete) anos
* valor base	junho/2022
* valor à vista	método comparativo
* área útil	425,00 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 á 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.º71 do “ Condomínio Verveine”.

Assim sendo, o valor de mercado da unidade n.º71, com cinco vagas de garagem e com área útil de 425,00 m² ; será o resultado entre a multiplicação do valor do metro quadrado (m²) homogeneizado constante de nosso anexo-I, pela área útil da unidade.

$$\text{Valor da unidade} = \text{R}\$8.897,16 \text{ m}^2 * 425,00\text{m}^2$$

$$\text{Valor da unidade n.º 71} = \text{R}\$ 3.781.293,00$$

Em números redondos

Unidade n.º71 do “Condomínio Verveine”
Valor da unidade = R\$ 3.800.000,00
<i>Três milhões e oitocentos mil reais</i>
<i>base junho/2022.</i>

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\$3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais), válido para o mês de junho de 2022**, da unidade n.º71 e cinco vagas de garagem, localizada no “ Condomínio Verveine”, na Rua Forte William n.º151 , Morumbi, São Paulo, contendo área útil de 425,00 m².

UNIDADE n.º 71 do “Condomínio Verveine”.
Valor da unidade = R\$3.800.000,00
Três milhões e oitocentos mil reais
válido para o mês de junho/2022.

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, 22 de junho de 2022.

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

Anexo - II
Ilustração fotográfica.

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 - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022

SETOR : 301 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 1.758,46

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Forte William

NÚMERO : 151

COMP. : Condomínio Residência BARRIO : Vila Andrade

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. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
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 luxo COEF. PADRÃO : 3,490 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,802 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 5 VAGAS DESCOB. : 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M² : 425,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 425,00

E D I F Í C I O

 DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 7 QUARTO EMPREGADAS : 1 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\$) : 4.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-00000000

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 : 8.470,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.470,00
		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 21/06/2022 às 18:02, sob o número WSTA22704194394. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1041062-36.2019.8.26.0002 e código 10AEE021.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 14/06/2022

SETOR : 301

QUADRA : 040

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022

SETOR : 301 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 1.758,46

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Forte William

NÚMERO : 151

COMP. : Condomínio Residência BARRO : Vila Andrade

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORA MENTOS :
 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 : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento luxo COEF. PADRÃO : 3,490 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,768 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 425,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 425,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 1 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\$) : 5.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Century 21 Ello

CONTATO : CRECI28072-J-SP

TELEFONE : (11)-305221

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 L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	375,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 10.588,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.963,00
		VARIAÇÃO : 1,03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 18:02, sob o número WSTA22704194394. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1041062-36.2019.8.26.0002 e código 10AEE021.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 14/06/2022

SETOR : 301

QUADRA : 040

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 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022

SETOR : 301 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 1.758,46

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Forte William

NÚMERO : 151

COMP. : Condomínio Residência LBAIRRO : Vila Andrade

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. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
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 luxo COEF. PADRÃO : 3,490 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,768 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 5 VAGAS DESCOB. : 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M² : 425,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 425,00

E D I F Í C I O

DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4	W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	1	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\$) : 3.605.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Imobiliária Remax IHB

CONTATO :

TELEFONE : (11)-3071176

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 / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VA L O R U N I T Á R I O : 7.634,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	270,37	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 7.904,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VA R I A Ç Ã O : 1,034,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 14/06/2022

SETOR : 301

QUADRA : 040

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 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022

SETOR : 301 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 1.758,46

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Forte William

NÚMERO : 151

COMP. : Condomínio Residência BARRIO : Vila Andrade

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. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
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 luxo	COEF. PADRÃO :	3,490	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,802	IDADE : 17 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	5
VAGAS DESCOB. :	0		

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²:	425,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	425,00
------------------	--------	---------------	------	------------	------	------------	--------

E D I F Í C I O

DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4	W.C. :	6	QUARTO EMPREGADAS :	1	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\$) : 4.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Marcelo Lara Negócios Imobiliários

CONTATO : CRECI/SP 20816J

TELEFONE : (11)-310563

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 / 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 : 8.894,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.894,00
		VARIAÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 14/06/2022

SETOR : 301

QUADRA : 040

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 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022

SETOR : 301 **QUADRA :** 040 **ÍNDICE DO LOCAL :** 1.758,46

CHAVE GEOGRÁFICA :
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Rua Forte William

NÚMERO : 151

COMP.: Condomínio Residência **BAIRRO :** Vila Andrade

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 LUMINAÇÃO 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. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
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 luxo **COEF. PADRÃO :** 3,490 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,768 **IDADE :** 17 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 5 **VAGAS DESCOB.:** 0

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 425,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 425,00

E D I F Í C I O

DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 4	W.C. : 6	QUARTO EMPREGADAS : 1	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\$) :** 3.400.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Bamberg Imóveis Únicos

CONTATO :
TELEFONE : (11)-319475

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 / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VA L O R U N I T Á R I O : 7.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	255,00	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 7.455,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 V A R I A Ç Ã O : 1,03
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 18:02, sob o número WSTA22704194394. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1041062-36.2019.8.26.0002 e código 10AEE021.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 14/06/2022

SETOR : 301 QUADRA : 040

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 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/06/2022

SETOR : 301 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 1.758,46

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua Forte William

NÚMERO : 151

COMP. : Condomínio Residência BARRIO : Vila Andrade

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 : Não
 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 luxo COEF. PADRÃO : 3,490 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,802 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 427,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 427,00

E D I F Í C I O

 DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 1 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\$) : 4.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Fig Consultoria Imobiliária

CONTATO : Sra. Carolina

TELEFONE : (11)-981393

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 : 9.695,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.695,00
		VARIÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAO PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2022 às 18:02, sob o número WSTA22704194394. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1041062-36.2019.8.26.0002 e código 10AEE021.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 14/06/2022

SETOR : 301 QUADRA : 040

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 01 – Vista da entrada do edifício.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 02 – Vista da fachada do edifício.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 03 – Outra vista da fachada do edifício.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

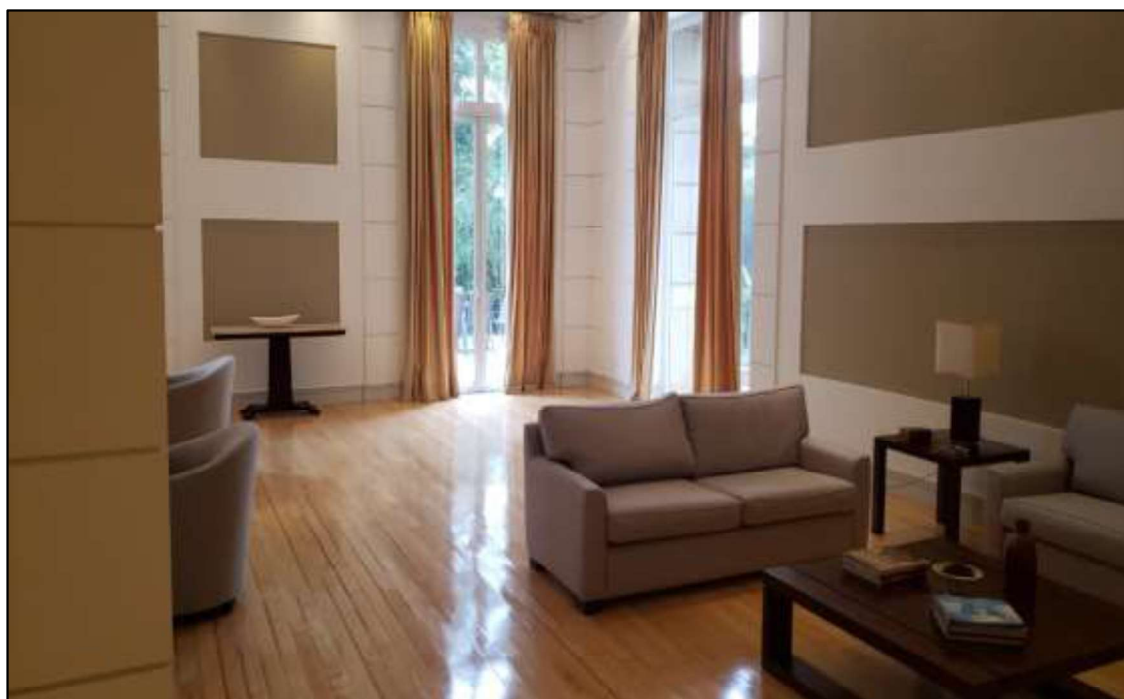


Foto 04 – Salão de festas.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 05 – sala de ginástica.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 06 – Área externa.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 07 – Piscina descoberta.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 08 – Piscina coberta.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 09 – Vista da quadra de squash.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 10 – Vista do playground.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

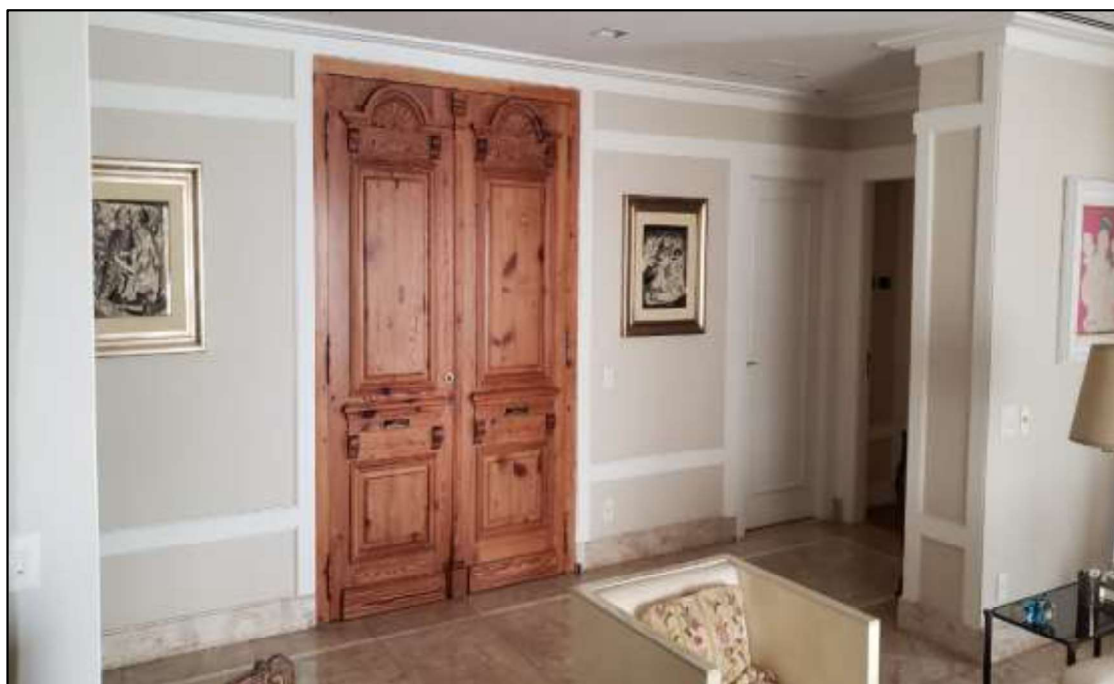


Foto 11- Vista do hall e porta de entrada do apto.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 12- Vista das salas.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 13 – Vista de outras salas.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 14 – Vista de outra sala.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 15 – Vista da área gourmet.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 16 – Vista da copa.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 17 – Vista da cozinha.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

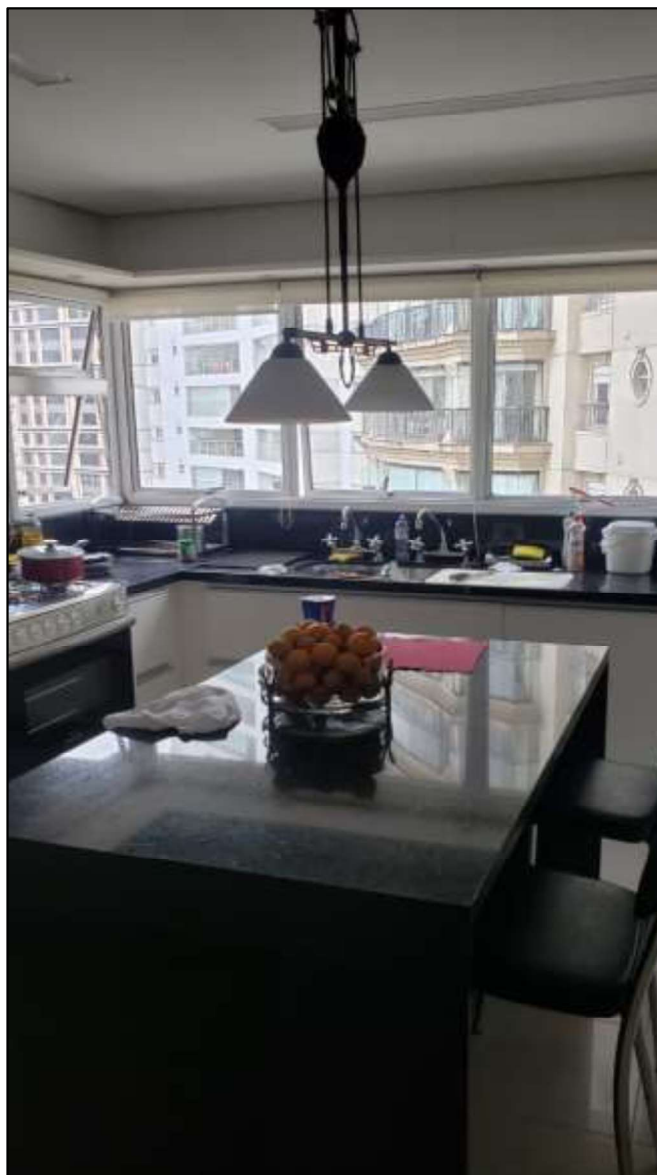


Foto 18 – Outra vista da cozinha.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 19 – Outra vista da cozinha.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 20 – Vista da área de serviço.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 21 – Vista de sala de guarda louças.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 22 – Vista da despesa.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 23 – Vista do quarto de empregada.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 24 – Vista do banheiro de empregada.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

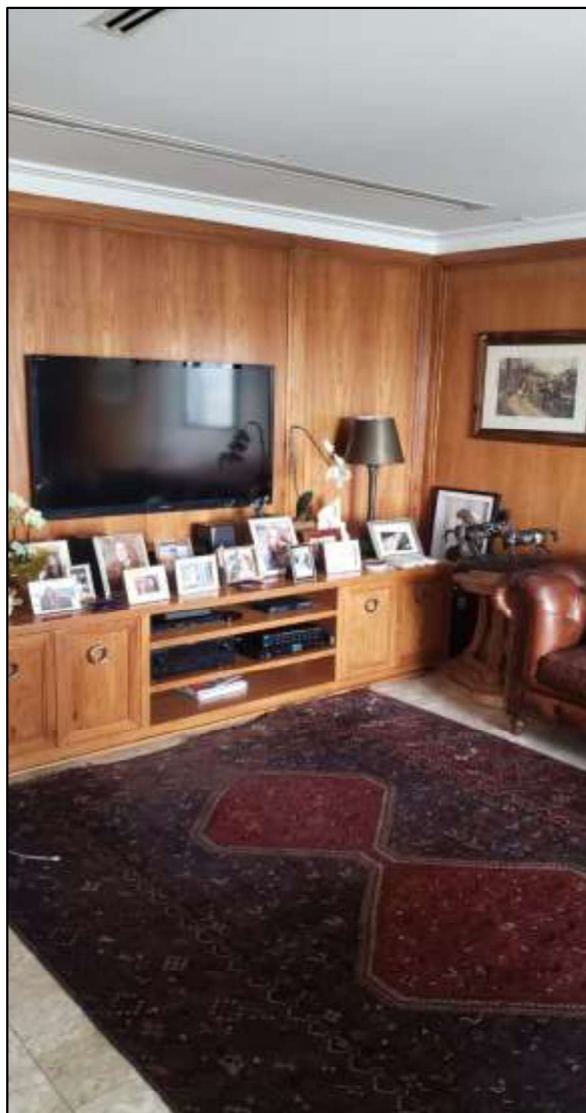


Foto 25- Vista do escritório.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 26 – Vista do hall de circulação dos dormitórios.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 27 – Vista de um dos dormitórios.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

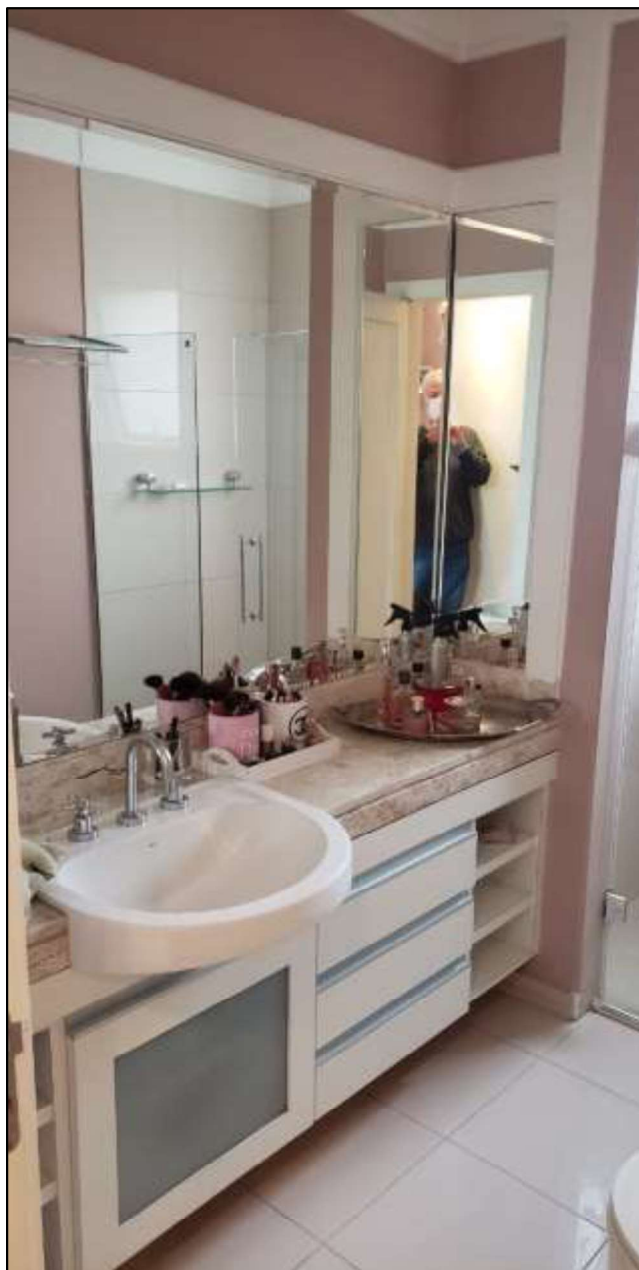


Foto 28 – Vista do banheiro.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 29 – Vista de outro dormitório.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 30 – Vista do banheiro.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 31 – Vista do banheiro.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

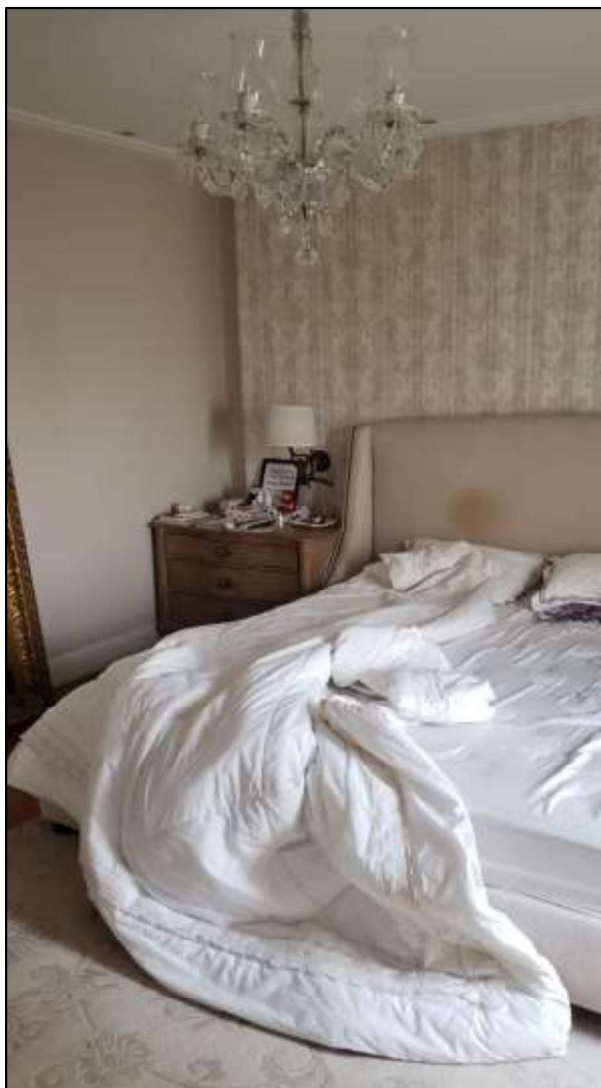


Foto 32 – Vista de dormitório principal.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 33 – Vista do banheiro suíte principal.

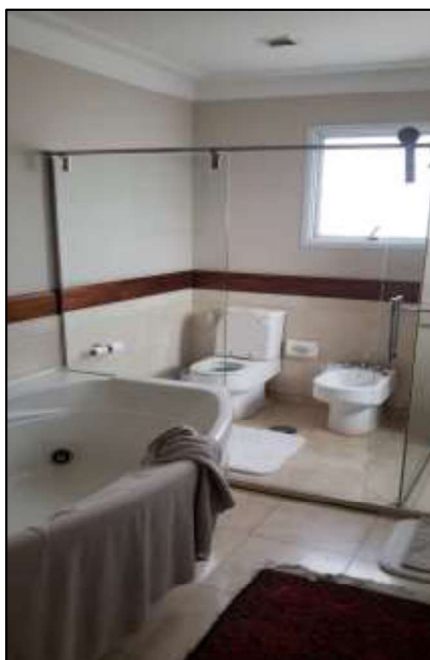


Foto 34- Outra vista do banheiro.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 35 –Vista do closet.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 36 – Vista do closet.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

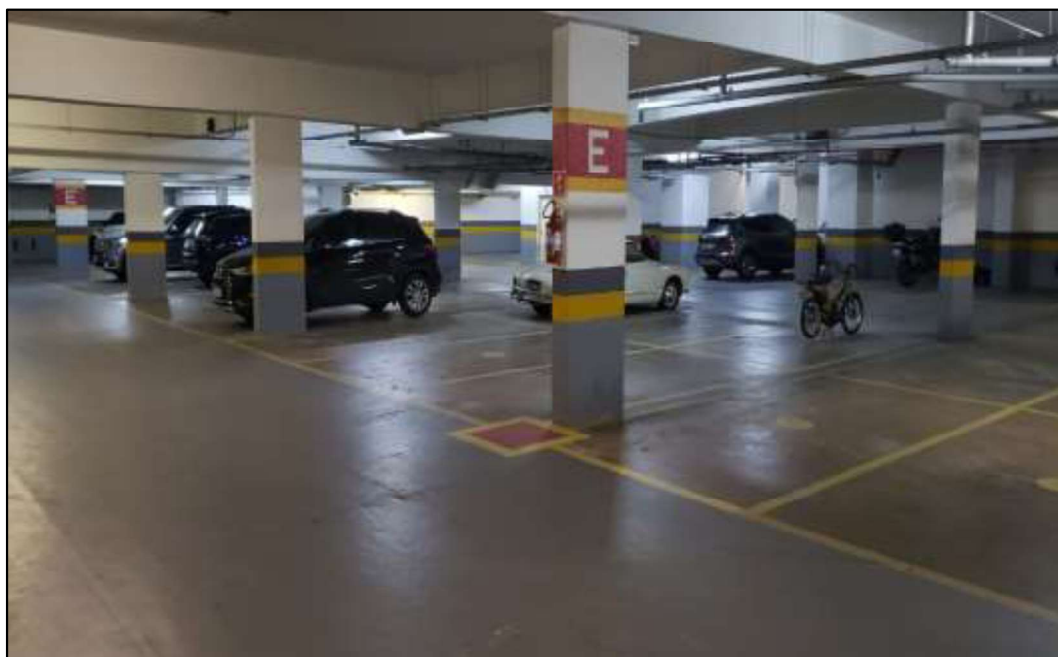


Foto 37 – Vista das vagas de garagens.

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

DESCRIPÇÃO : Rua Forte Wilia m , 151

DATA : 14/06/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FA T O R E S

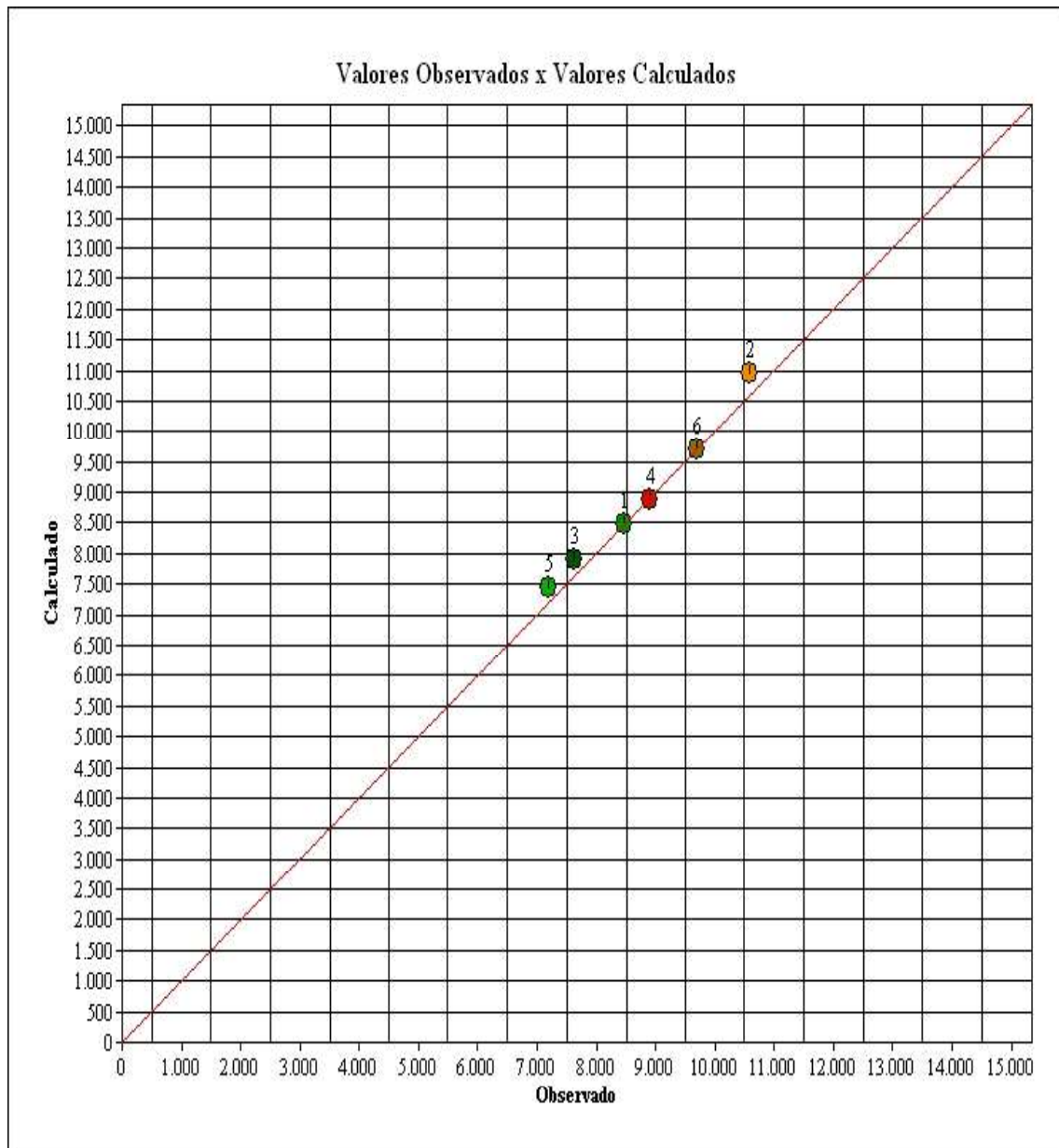
FA T O R	Í N D I C E
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.758,46
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 17 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento luxo
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 5 Acréscimo 0

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 Rua Forte William ,151	8.470,59	8.470,59	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Forte William ,151	10.588,24	10.963,24	1,0354
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Forte William ,151	7.634,12	7.904,49	1,0354
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Forte William ,151	8.894,12	8.894,12	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Forte William ,151	7.200,00	7.455,00	1,0354
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Forte William ,151	9.695,55	9.695,55	1,0000

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	8.470,59	8.470,59
2	10.588,24	10.963,24
3	7.634,12	7.904,49
4	8.894,12	8.894,12
5	7.200,00	7.455,00
6	9.695,55	9.695,55

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 :** Rua Forte William 151 apartamento 71 Vila Andrade SAO PAULO - SP **Data :** 14/06/2022

Cliente : -

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 425,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial
VALORES UNITÁRIOS
Média Unitários : 8.747,10

Desvio Padrão : 1.266,46

- 30% : 6.122,97

+ 30% : 11.371,23

Coefficiente de Variação : 14,4800

VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 8.897,16

Desvio Padrão : 1.276,97

- 30% : 6.228,01

+ 30% : 11.566,31

Coefficiente de Variação : 14,3500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação 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 dados refaos 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\$): 8.897,16

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.897,16000

VALOR TOTAL (R\$): 3.781.293,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.127,69

INTERVALO MÍNIMO : 8.127,69

INTERVALO MÁXIMO : 9.666,63

INTERVALO MÁXIMO : 9.666,63

GRAU DE PRECISÃO
GRAU DE PRECISÃO : III