

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 8ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – SP**

Ação de Cumprimento de Sentença

Autos nº 0018218-41.2021.8.26.0002

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 por **Sociedade Civil dos Amigos do Residencial Morumbi** em face de **Ricardo Luiz Giglio** que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 8º Ofício Cível, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
II – VISTORIA	5
II.1. LOCALIZAÇÃO	5
II.2. ZONEAMENTO	6
II.3. DO OBJETO EM ESTUDO	7
II.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	8
II.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....	8
III – TITULARIDADE DE DOMÍNIO	43
IV – AVALIAÇÃO.....	45
IV.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	45
IV.2. ÁREA DO IMÓVEL.....	47
IV.3. DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E ESTUDOS REALIZADOS	47
IV.4. ESPECIFICIDADE DA AVALIAÇÃO	48
IV.5. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	49
IV.6. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA.....	50
IV.6.1. ÁREAS DE CONSTRUÇÃO.....	51
IV.6.2. VALOR BÁSICO UNITÁRIO	51
IV.6.3. DEPRECIAÇÃO	53
IV.6.4. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA	55
IV.7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	55
V – CONCLUSÃO.....	56
VI – ENCERRAMENTO	57

RELAÇÃO DE ANEXOS

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

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada dos imóveis denominados Lotes 03 e 04 do Residencial Morumbi situados à Rua Jornalista Victor Paladino, município de São Paulo/SP, objeto das matrículas sob nº 218.299 e 218.300 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e inscrito na municipalidade sob SQL nº 171.295.0084-1, vide a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
Cadastro do Imóvel: 171.295.0084-1		
Local do Imóvel: AV GAL ENIO PIMENTEL DA SILVEIRA, 4 CEP 05745-240 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana		
Endereço para entrega da notificação: AV GAL ENIO PIMENTEL DA SILVEIRA, 4 CEP 05745-240		
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		
Dados cadastrais do terreno:		
Área incorporada (m²):	1.004	Testada (m): 22,07
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal: 1,0000
Área total (m²):	1.004	
Dados cadastrais da construção:		
Área construída (m²):	832	Padrão da construção: 1-F
Área ocupada pela construção (m²):	559	Uso: residência
Ano da construção corrigido:	1999	
Valores de m² (R\$):		
- de terreno:	1.944,00	
- da construção:	2.300,00	
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):		
- da área incorporada:	2.169.887,00	
- da área não incorporada:	0,00	
- da construção:	1.454.336,00	
Base de cálculo do IPTU:	3.624.223,00	

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11^o CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 28 de fevereiro de 19 89	
218.299	1		
IMÓVEL:- TERRENO constante do lote nº 3 da quadra nº 4, do = loteamento denominado "RESIDENCIAL MORUMBI", no 29 ^o Subdistri to - Santo Amaro, medindo 20,84 m de frente para a Rua Jorna lista Victor Paladino; do lado direito de quem olha para a - rua, 24,00 m confrontando com o lote 2; do lado esquerdo 24 m confrontando com o lote 4 e nos fundos 20,84 m confrontando - com o lote 6; encerrando a área de 500,16 m2. Contribuinte :- 171-295-0001-7 em área maior.			

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11^o CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 28 de fevereiro de 19 89	
218.300	1		
IMÓVEL:- TERRENO constante do lote nº 4 da quadra nº 4, do = loteamento denominado "RESIDENCIAL MORUMBI", no 29 ^o Subdistri to - Santo Amaro, medindo 12,66 m de frente para a Rua Jorna lista Victor Paladino; do lado direito, de quem olha para a - rua, 24,00 m confrontando com o lote 3; do lado esquerdo 15 m confrontando com a Avenida II; sendo que as linhas de frente = e do lado esquerdo concordam em arco de 14,14 m e nos fundos = 21,66 m confrontando com o lote 5; encerrando a área de - - 502,45 m2. Contribuinte:- 171-295-0001-7 em área maior.			

2. Despacho Saneador – fls. 208 dos autos.

2.1. O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia necessária para a determinação do valor de mercado para fins de alienação do imóvel objeto das matrículas sob nº 218.299 e 218.300 do 11^o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

2.2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 208, para a produção da prova técnica pericial, sendo facultado às partes indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

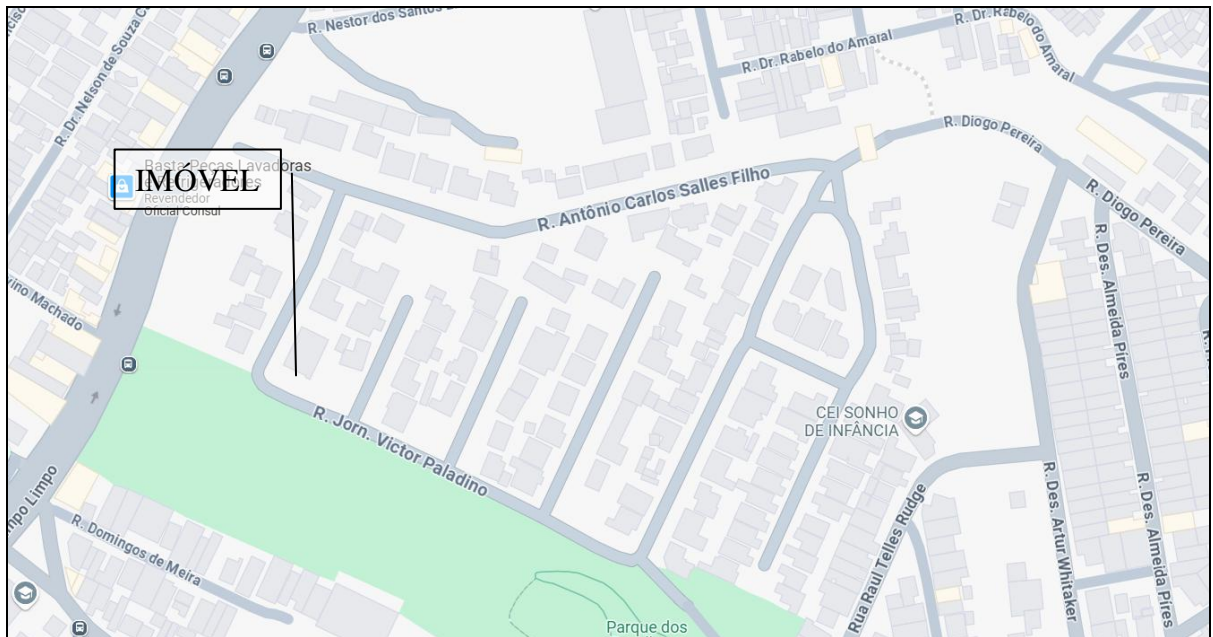
II – VISTORIA

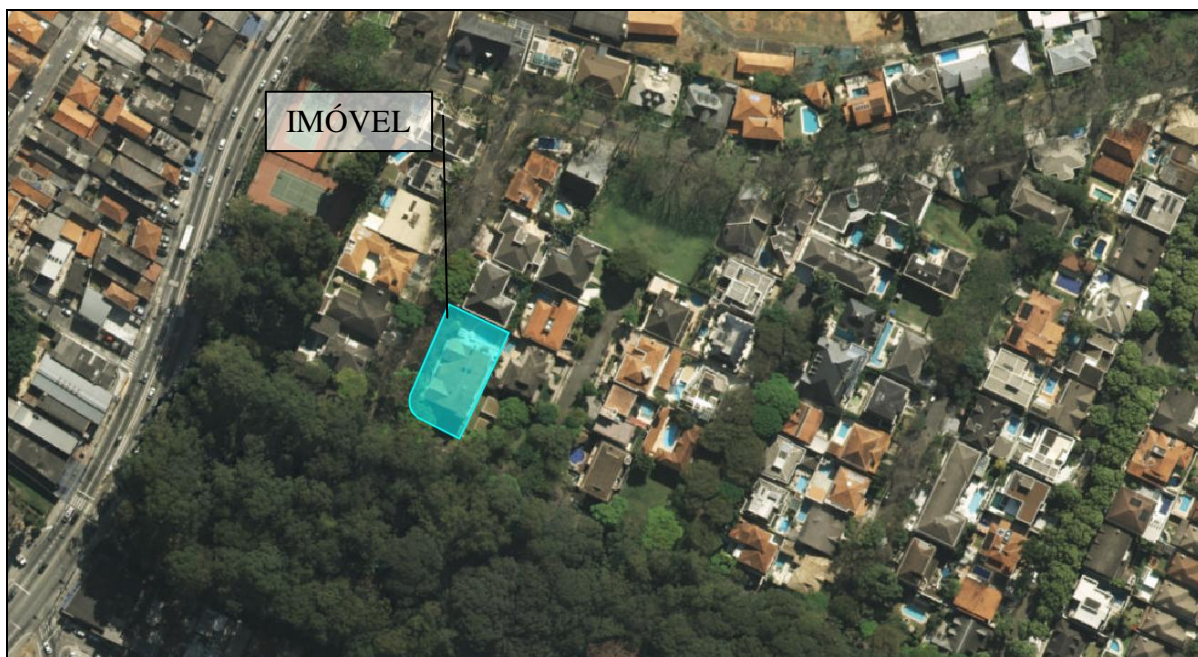
No dia 18 do mês de outubro do ano de 2024, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o perfeito atendimento ao quanto preceitua o artigo 466 do novo CPC as partes foram convidadas a participar da diligência realizada por este perito signatário – fls. 267 dos autos.

II.1. LOCALIZAÇÃO

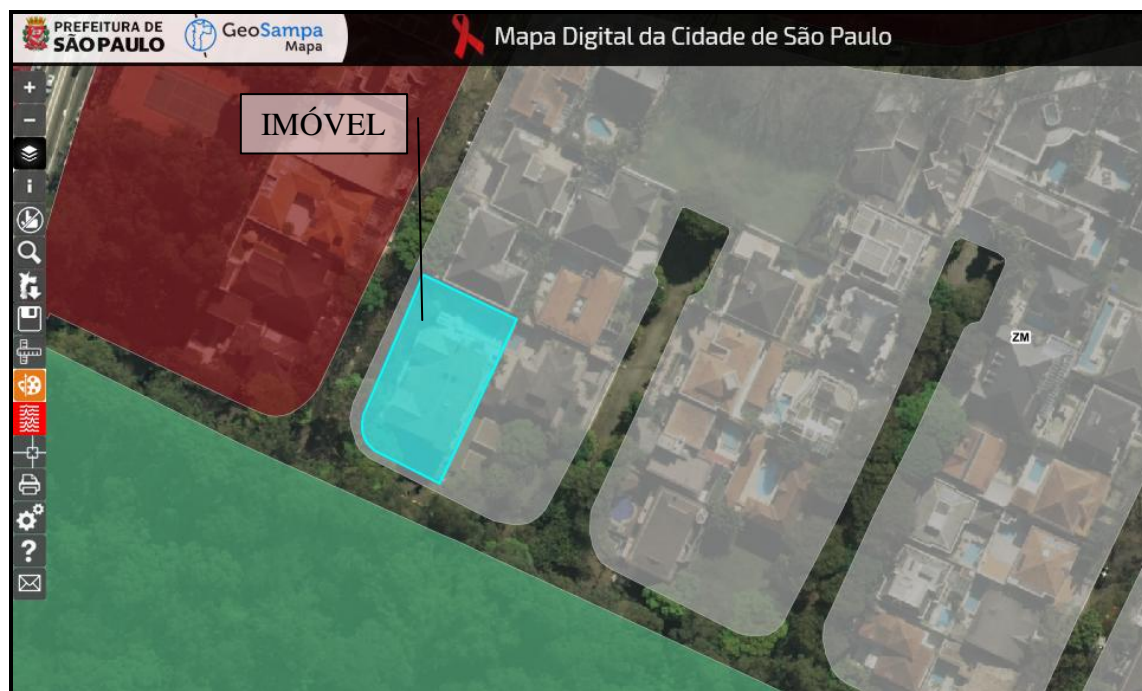
O imóvel em estudo, Lotes 03 e 04 do Residencial Morumbi, trata-se de um imóvel contíguo situado na confluência da Rua Jornalista Victor Palladino com a Avenida Gal. Ênio Pimentel da Silveira, município de São Paulo/SP, vide a seguir:





II.2. ZONEAMENTO

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



CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON			
AV GAL ENIO PIMENTEL DA SILVEIRA,4			SQL: 171.295.0084-1
ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0009	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	L 16050/2014

II.3. DO OBJETO EM ESTUDO

Trata-se de um imóvel situado na confluência da Rua Jornalista Victor Palladino com a Avenida Gal. Ênio Pimentel da Silveira, com área de terreno unificada de 1.004,00 m² cadastrada perante a PMSP¹.

Possui uma edificação erigida em estrutura mista de concreto e alvenaria com área construída de 832,00 m², composta de 3 (três) pavimentos, construída atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados na fachada.

A distribuição interna é composta da seguinte maneira:

- ❖ **Pavimento Subsolo:** Garagem
- ❖ **Pavimento Térreo:** Hall de entrada, Sala de estar, Sala de TV, Sala principal de jantar, Sala de estar, Lavabo, Cozinha, Lavanderia, Dependências de empregada nos fundos e piscina na área externa.
- ❖ **Pavimento Superior:** 4 dormitórios suítes com closet

Caracteriza-se pela utilização dos seguintes materiais construtivos:

¹ SQL nº 171.295.0084-1

- ❖ **Pisos:** mármore / assoalho de madeira / cerâmico / granito
- ❖ **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida; e cerâmica nas áreas frias.
- ❖ **Forros:** rebaixado em gesso
- ❖ **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade.
- ❖ **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade.
- ❖ **Esquadrias:** madeira estruturada.

II.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde o imóvel 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.

II.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:



Foto nº 1: Vista da portaria de acesso ao Residencial Morumbi, onde se localizam os lotes 3 e 4 objetos das matrículas sob nº 218.299 e 218.300 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/S.



Foto nº 2: Vista geral do imóvel situado na confluência da Rua Jornalista Victor Palladino com a Avenida Gal. Ênio Pimentel da Silveira.



Foto nº 3: Vista da frente do imóvel voltado para a Avenida Gal. Ênio Pimentel da Silveira.

Trata-se de uma área de terreno unificada de 1.004,00 m² cadastrada perante a PMSP².

² SQL nº 171.295.0084-1



Foto nº 4: Detalhe do acesso principal do imóvel.



Foto nº 5: Vista do hall de entrada. Suas principais características construtivas são: pis em mármore branco, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro rebaixado em gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 6: Vista da sala de estar. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro rebaixado em gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 7: Vista da sala de TV. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro rebaixado em gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 8: Vista de outra sala de estar. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro rebaixado em gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 9: Vista do lavabo. Suas principais características construtivas são: piso em mármore travertino, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro rebaixado em gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 10: Vista da sala principal. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro com sancas de gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 11: Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso em granito, paredes azulejadas até o teto, forro rebaixado em gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 12: Vista da área de serviço. Suas principais características construtivas são: piso em granito, paredes azulejadas até o teto, forro rebaixado em gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 13: Vista do hall existente entre a sala e a cozinha, vendo-se a escadaria de acesso ao pavimento superior da edificação.



Foto nº 14: Vista da área gourmet com churrasqueira.



Foto nº 15: Vista das dependências de empregada.



Foto nº 16: Detalhe da escadaria de acesso ao pavimento superior.



Foto nº 17: Vista do corredor de circulação do pavimento superior da edificação.



Foto nº 18: Vista de um dormitório suíte. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro com sancas de gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 19: Vista do closet.



Foto nº 20: Vista do banheiro da suíte. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro rebaixado em gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 21: Vista de um dormitório suíte. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro com sancas de gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 22: Vista do banheiro da suíte. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro rebaixado em gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 23: Vista de um dormitório suíte. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro com sancas de gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 24: Detalhe do closet.



Foto nº 25: Vista do banheiro da suíte. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro rebaixado em gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 26: Vista de um dormitório suíte. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro com sancas de gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 27: Detalhe do closet.



Foto nº 28: Vista do banheiro da suíte. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro rebaixado em gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 29: Vista de um dormitório suíte. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro com sancas de gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 30: Vista do banheiro da suíte. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro rebaixado em gesso e esquadrias de madeira.



Foto nº 31: Vista da piscina na área externa.



Foto nº 32: Vista da fachada da edificação.



Foto nº 33: Detalhe do acesso ao pavimento subsolo onde se encontra a garagem para estacionamento de veículos.



Foto nº 34: Vista do pavimento subsolo e garagem para estacionamento de veículos.

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: 160/163

Data: 28 de fevereiro de 1989

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

Matrícula nº 218.299 (Registro anterior: R.5/ Ms. 110.185 a 110.192 (M. 218.298), neste Registro. Loteamento: R.4/ M. 84.060 e R.4/M.84.061)

Proprietário: Marisa Domingos Giglio e Ricardo Luiz Giglio

IMÓVEL:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 28 de fevereiro de 1989	
218.299	1		
IMÓVEL: - TERRENO constante do lote nº 3 da quadra nº 4, do = loteamento denominado "RESIDENCIAL MORUMBI", no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 20,84 m de frente para a Rua Jornalista Victor Paladino; do lado direito de quem olha para a - rua, 24,00 m confrontando com o lote 2; do lado esquerdo 24 m confrontando com o lote 4 e nos fundos 20,84 m confrontando - com o lote 6; encerrando a área de 500,16 m². Contribuinte :- 171-295-0001-7 em área maior. PROPRIETÁRIO: - RENATO CALEIRO FILHO, RG. 3.627.866-SF, adminis- trador de empresa, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77 com LARISSA MORAES DE BAPTIS- TA CALEIRO, RG. 9.348.389-SP, do lar, brasileiros, CIO, em co- mum nº 111.762.618-00, residente e domiciliado a Rua São José nº 2.444 na Cidade de Ribeirão Preto, neste Estado.			

Observação: Trata-se da matrícula de onde se situa o Lote 03 da Quadra 4 do Residencial Morumbi.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

➔ **Documento 02:**

Fonte: 164/167

Data: 28 de fevereiro de 1989

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

Matrícula nº 218.300 (Registro anterior: R.5/ Ms. 110.185 a 110.192 (M. 218.298), neste Registro. Loteamento: R.4/ M. 84.060 e R.4/M.84.061)

Proprietário: Marisa Domingos Giglio e Ricardo Luiz Giglio

IMÓVEL:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 218.300	ficha 1
São Paulo, 28 de fevereiro de 19 89	
IMÓVEL:- TERRENO constante do lote nº 4 da quadra nº 4, do = loteamento denominado "RESIDENCIAL MORUMBI", no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 12,66 m de frente para a Rua Jornalista Victor Paladino; do lado direito, de quem olha para a - rua, 24,00 m confrontando com o lote 3; do lado esquerdo 15 m confrontando com a Avenida II; sendo que as linhas de frente = e do lado esquerdo concordam em arco de 14,14 m e nos fundos = 21,66 m confrontando com o lote 5; encerrando a área de - - 502,45 m2. Contribuinte:- 171-295-0001-7 em área maior. PROPRIETÁRIO:- RENATO CALEIRO FILHO, RG.3.627.866-SP, administrador de empresa, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77 com LARISSA MCRAES DE BAPTISTA CALEIRO, RG. 9.348.389-SP, do lar, brasileiros, CIO em comum nº 111.762.618-00, residente e domiciliado a Rua San Jose nº 2.444 na Cidade de Ribeirão Preto, neste Estado. REGISTRO ANTERIOR:-R.5/Ms.110.185 a 110.192 (M.218.298) deste Registro.LOTEAMENTO:- R.4/M.84.060 e R.4/M.84.061-PROC.1.149.	

Observação: Trata-se da matrícula de onde se situa o Lote 04 da Quadra 4 do Residencial Morumbi.

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 mercado³ para fins de alienação dos imóveis denominados Lotes 03 e 04 do Residencial Morumbi situados à Rua Jornalista Victor Paladino, município de São Paulo/SP, objeto das matrículas sob nº 218.299 e 218.300 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e inscrito na municipalidade sob SQL nº 171.295.0084-1.

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 na mesma região geoeconômica em que se localiza o imóvel avaliando 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:

³ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - 3.1.47 valor de mercado quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente

- ⇒ **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 Casa Padrão Superior – limite médio.
- ⇒ **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:** 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 " paradigma⁴ " com a área de terreno de 600,00 m² em face da zona de característica do imóvel (3ª Zona Residencial Padrão Alto, segundo a Norma de Avaliações do IBAPE/SP), vide a seguir:

⁴ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2:2019: Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos – item 3.36 – imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação

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

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 Rua Jornalista Victor Paladino (Setor 171/ Quadra 295) o índice fiscal R\$ 1.700,00/m².

IV.2. ÁREA DO IMÓVEL

Consoante Matrículas nº 218.299 e 218.300 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP o imóvel avaliando possui a área de terreno total (unificada):

$$A_{\text{TERRENO}} = 1.002,61 \text{ m}^2$$

IV.3. DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E ESTUDOS REALIZADOS

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas na mesma região geoeconômica que o imóvel avaliando e com características próximas ao imóvel em apreço, ou seja, dentro do próprio Residencial Morumbi.

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:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 3.972,52/\text{m}^2$$

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 3.872,18	Média Unitários : 3.972,52
Desvio Padrão : 376,75	Desvio Padrão : 348,48
- 30% : 2.710,53	- 30% : 2.780,77
+ 30% : 5.033,84	+ 30% : 5.164,28
Coefficiente de Variação : 9,7300	Coefficiente de Variação : 8,7700

O valor unitário foi obtido para um imóvel considerado paradigma situado na 3ª Zona Residencial Padrão Médio, segundo a Norma de Avaliações do IBAPE/SP, vide a seguir:

Tabela 1 – Grupos I e II											
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
			F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”	C _e	C _a		
	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	

IV.4. ESPECIFICIDADE DA AVALIAÇÃO

Conforme Norma Técnica⁵, 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.

⁵ Norma Técnica ABNT NBR 14.653:2019: Avaliação de Bens

- ✓ 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:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO								
	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☒	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	☐	Apresentação inform. ref. a todas as caract. dos dados ref. aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj. de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II								
FORMAÇÃO DOS VALORES								
MÉDIA SANEADA (R\$):		3.972,52						
TESTADA:		0,0000		PROFUNDIDADE		0,0000		
FRENTES MÚLTIPAS:		0,0000		FATOR ÁREA:		0,0000		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):		3.972,52000		VALOR TOTAL (R\$):		2.383.514,03		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 3.762,53				INTERVALO MÍNIMO : 3.745,52				
INTERVALO MÁXIMO : 4.182,51				INTERVALO MÁXIMO : 4.199,52				
GRAU DE PRECISÃO								
GRAU DE PRECISÃO: III								

IV.5. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$$V_T = V_u \times (\Sigma f - n + 1) \times A_t$$

V_T = Valor do terreno

A_T = Área do terreno

V = Valor básico unitário, em R\$/m² = R\$ 3.972,52/ m²

C_{TEST} = Coeficiente de testada: Função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

$$C_{TEST} = (22,07/15,00)^{0,15} = 1,06$$

C_{PROF} = Coeficiente de profundidade: Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

– Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

– Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

– Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

– Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$

– Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Profundidade Equivalente = 45,50 m - $C_{PROF} = 1,00$ (Profundidade equivalente entre 30 e 60m)

$$C_{AREA} = (600,00/1.002,61)^{1/8} = 0,94$$

LOTES 3 E 4 - MATRÍCULAS Nº 218.299 E 218.300 – 11º CRI SP

$$V_T = 1.002,61 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.972,52/\text{m}^2 \times [(1,06 \times 1,00 \times 0,94) - (3-1)]$$

Em números redondos:

$V_T = \text{R\$ } 3.982.890,00$ – (Três milhões, novecentos e oitenta e dois mil e oitocentos e noventa reais)

IV.6. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

$$V_B = A_c \times v_c \times (1-D), \text{ onde :}$$

V_B = Valor da benfeitoria

A_c = Área de construção

v_c = valor unitário de venda da construção, em R\$ / m²

(1-D) = Depreciação

IV.6.1. ÁREAS DE CONSTRUÇÃO

Consoante dados obtidos na diligência realizada e documentação acostada aos autos, obtivemos:

$$A_c = 832,00 \text{ m}^2{}^6$$

IV.6.2. VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Basear-se-á no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP, trabalho este revisto para o exercício de 2019, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE quando a mesma cita em seu item 9.6, acerca do Método do Custo o quanto abaixo se transcreve:

“Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo. Estão previstos os seguintes critérios para identificação do custo de reedição do imóvel:

- Método da quantificação do custo – **por custos unitários** ou por orçamentos analíticos
- Método comparativo direto de custo”

Sendo assim, considerando-se os padrões de acabamentos da edificação classificar-se-á a benfeitoria como sendo “Casa Padrão Superior – limite médio”, cujo valor de venda será obtido através da seguinte fórmula:

⁶ SQL nº 171.295.0084-1

$$v_1 = 2,656 \times R_8N = 2,656 \times R\$ 2.032,00/m^2$$

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/SP⁷, vide:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

⁷ Disponível em: [1622144809-1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf](https://www.ibape-sp.org.br/1622144809-1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf) (ibape-sp.org.br)

IV.6.3. DEPRECIAÇÃO

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso (Casa Padrão Superior), a vida referencial corresponde a 70 e o valor residual equivale a 20%.

A edificação possui a idade estimada⁸ de 25 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,58 ou 58,0%.

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

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%

Para o estado de conservação adotar-se-á a classificação “e – Necessitando de Reparos Simples” em face do que se verificou no local.

⁸ Ano corrigido de acordo Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – SQL 171.295.0084-1.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235

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

$$\text{FOC} = 0,2 + 0,6185 \times (1-0,2) = 0,6952$$

IV.6.4. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

BENFEITORIA			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Superior
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			2,656
Área total da edificação em m ² :			832,00
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	25	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	36%
Estado de conservação:	e	Necessitando de Reparos Simples	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,619	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,6952
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em Novembro de 2024	2032,00	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 3.121.654,71

V_b = R\$ 3.121.655,00 – (Três milhões, cento e vinte e um mil e seiscentos e cinquenta e cinco reais)

IV.7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno acrescido do valor da benfeitoria, ou seja:

- Valor do terreno.....R\$ 3.982.890,00
- Valor da benfeitoria.....R\$ 3.121.655,00
- **Valor do imóvelR\$ 7.104.545,00**

Em numeros redondos:

R\$ 7.104.545,00 – (Sete milhões, cento e quatro mil, quinhentos e quarenta e cinco reais), valor este calculado para a data base de Novembro de 2024.

V – CONCLUSÃO

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

“IMÓVEL: LOTES 03 E 04 DO RESIDENCIAL MORUMBI SITUADOS À CONFLUÊNCIA DA RUA JORNALISTA VICTOR PALLADINO COM A AVENIDA GAL. ÊNIO PIMENTEL DA SILVEIRA, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP, INSCRITO NA MUNICIPALIDADE SOB SQL Nº 171.295.0084-1.”

VALOR DE MERCADO ARBITRADO⁹ PARA FINS DE ALIENAÇÃO:

MATRÍCULAS Nº 218.299 e 218.300 – 11º CRI SÃO PAULO/SP:

em: R\$ 7.104.545,00 – (Sete milhões, cento e quatro mil, quinhentos e quarenta e cinco reais)

DATA BASE: NOVEMBRO DE 2024.

⁹ 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.

VI – ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é constituído de 57 (cinquenta e sete) 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, 09 de dezembro de 2024.

Eng.^o Paulo Palmieri Magri

Crea n.º 060.160117-0
Membro Titular do IBAPE/SP