

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Ação de Cumprimento de Sentença

Autos nº 0028617-95.2022.8.26.0002

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 pelo **Condomínio Edifício Roberta** em face de **Maria Auxiliadora Filgueira**, 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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

SUMÁRIO

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
II – VISTORIA	4
II.1. LOCALIZAÇÃO	4
II.2. ZONEAMENTO	5
II.3. DO OBJETO EM ESTUDO	5
II.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	6
II.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA	6
III – TITULARIDADE DE DOMÍNIO	20
IV – AVALIAÇÃO.....	21
IV.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	21
IV.2. ÁREA DO IMÓVEL.....	23
IV.3. DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E ESTUDOS REALIZADOS	23
IV.4. ESPECIFICIDADE DA AVALIAÇÃO	24
IV.5. PADRÃO CONSTRUTIVO.....	25
IV.6. DEPRECIAÇÃO.....	27
IV.7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	29
V – CONCLUSÃO.....	30
VI – ENCERRAMENTO	31

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Pesquisa de Elementos Comparativos
2. Resumo da Avaliação

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação¹ devidamente consubstanciada do imóvel denominado apartamento nº 31B, localizado no 3º andar do Edifício Roberta, situado à Rua Benedito Fernandes, nº 152, Santo Amaro, município de São Paulo/SP, objeto da matrícula sob nº 129.228 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, vide a seguir:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL matrícula 129.228 ficha 01	11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo São Paulo, 14 de dezembro de 19 82.
IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 31, no 3º andar, ou 5º pavimento do Bloco B, do Edifício Roberta, situado à rua Benedito Fernandes, nº 136, 29º -- Subdistrito-Santo Amaro, com a área privativa de 58,72m2, área comum de garagem de 19,14m2, correspondente a uma vaga para guarda de um automóvel de passeio de tamanho pequeno, em local indeterminado, área comum nas demais partes de 10,92m2, totalizando a área construída de 88,78m2, correspondendo-lhe no terreno de condomínio a fração ideal de 1,01435%. Referido Edifício foi submetido no regime de condomínio registrado neste Cartório sob o nº 21, na matrícula nº 9.787.----- Contribuinte:- 087.024.0025-1.	

2. Despacho Saneador – fls. 80 dos autos

2.1. O mérito da causa é a produção da prova pericial necessária para determinar o valor de mercado para fins de alienação do imóvel em estudo.

2.2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 80 dos autos, para a produção da prova técnica pericial, sendo facultado às partes indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

¹ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – item 0.2: A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

Engº Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

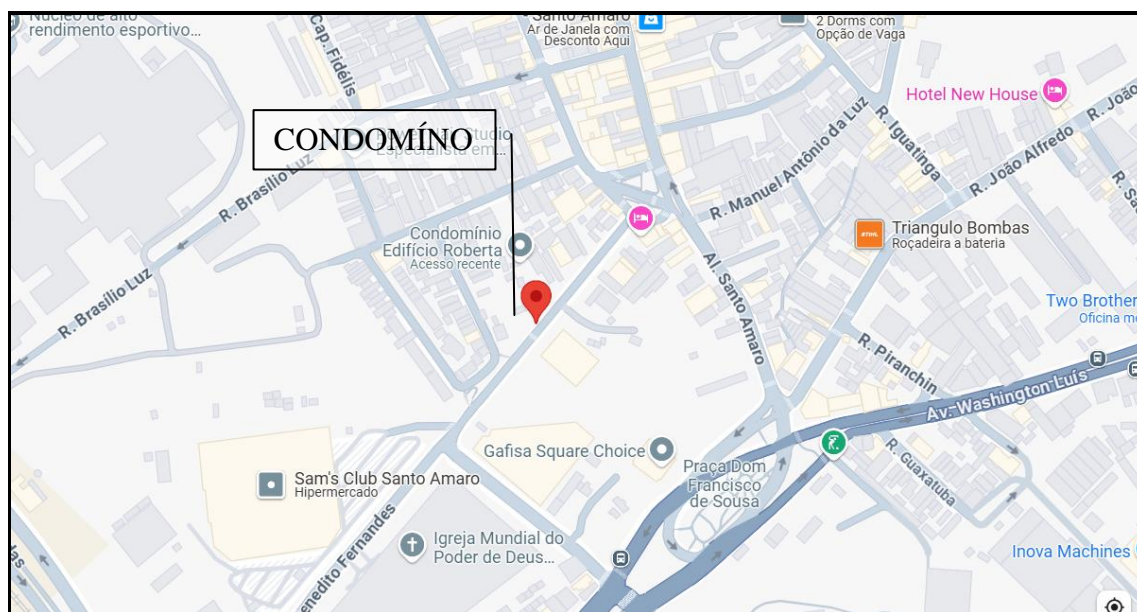
II – VISTORIA

No dia 21 do mês de março do ano de 2025, 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. 138 dos autos.

II.1. LOCALIZAÇÃO

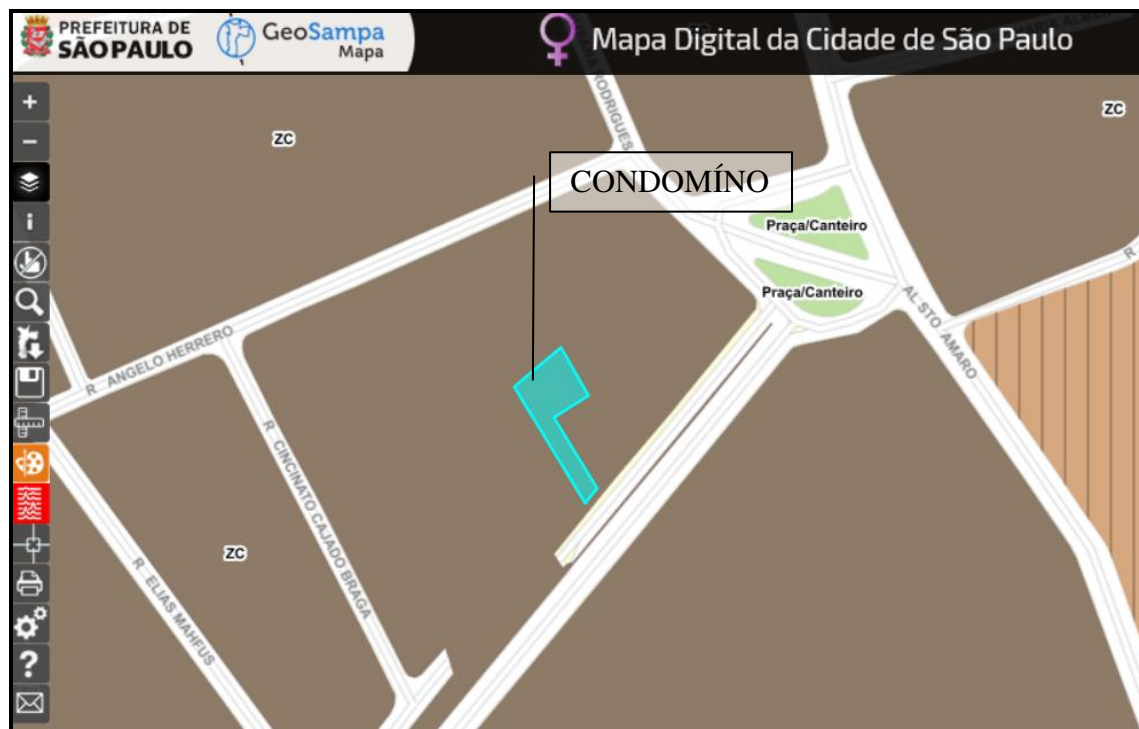
Trata-se do apartamento nº 31B, localizado no 3º andar do Edifício Roberta, situado à Rua Benedito Fernandes, nº 152, Santo Amaro, município de São Paulo/SP, vide a seguir:



Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

II.2. ZONEAMENTO

O Condomínio Edifício Roberta está situado em Zona de Centralidade – ZC, 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			
R BENEDITO FERNANDES			
ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO JURUBATUBA	0013	L 16050/2014

II .3. DO OBJETO EM ESTUDO

O Conjunto Edifício Roberta trata-se de um conjunto residencial com estrutura constituída por pilares, vigas e lajes em concreto armado, possui hall de entrada com elevadores de padrão simples com acessos e circulação pelo mesmo corredor. Há espaço para estacionamento com vagas de uso coletivo. Fachada com revestimento cerâmico.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

O apartamento nº 31-B do Edifício Roberta, possui área privativa de 58,72 m², área comum de garagem de 19,14 m², correspondente a uma vaga para guarda de um automóvel em local indeterminado, área comum nas demais partes de 10,92 m², perfazendo a área total construída de 88,78 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,01435%, conforme matrícula nº 129.228 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

II.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.

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:

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 1: Vista da Rua Benedito Fernandes. O observador encontra-se defronte ao imóvel número 152, olhando em direção à Rua Elias Antonio Zogbi.

Engº Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 2: Outra vista da Rua Benedito Fernandes. O observador encontra-se no mesmo lugar da foto anterior, dessa vez, olhando em direção oposta.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 3: Vista da fachada do Edifício Roberta sob nº 152 da Rua Benedito Fernandes.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

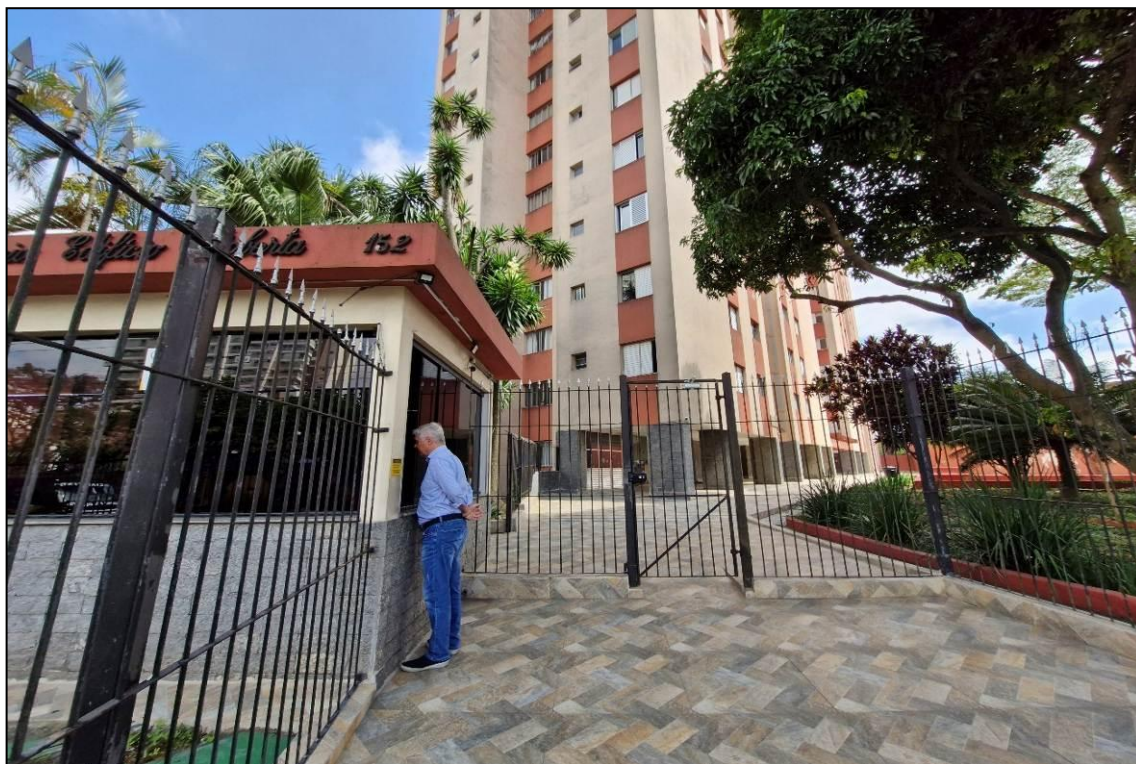


Foto nº 4: Detalhe do acesso ao Edifício.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 5: Detalhe da fachada do Edifício Roberta.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 6: Vista do número de identificação do apartamento nº 31.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

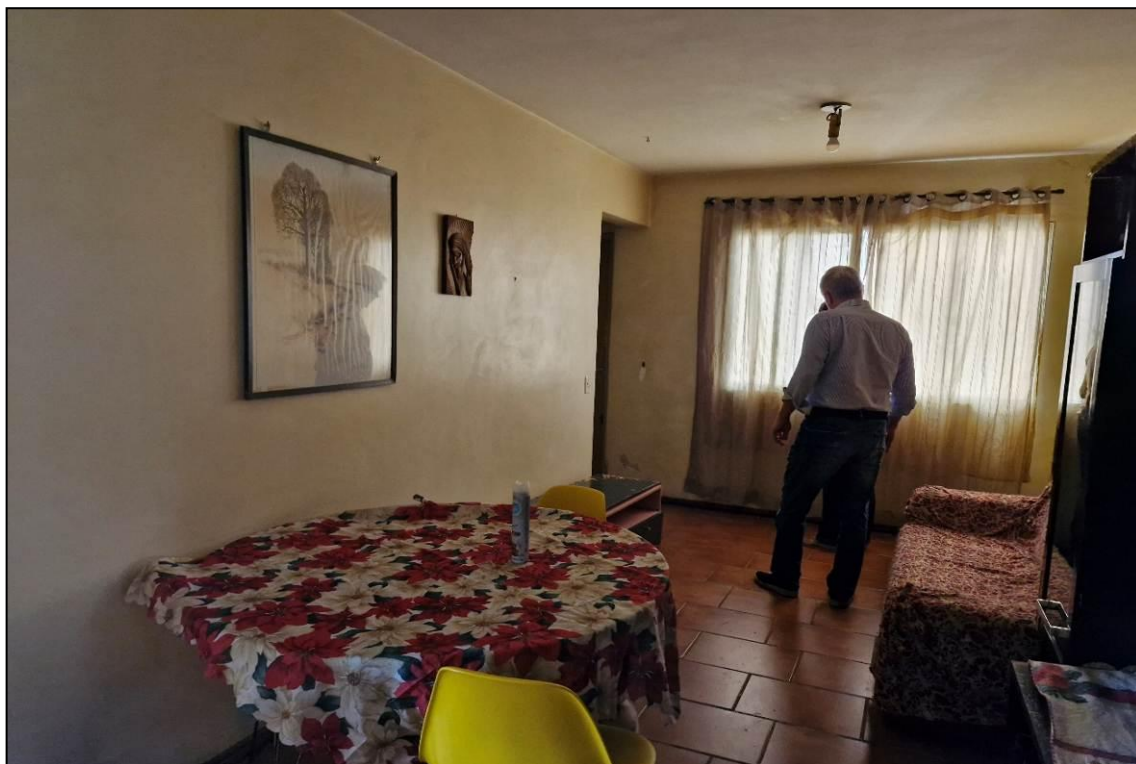


Foto nº 7: Vista da sala. Suas principais características construtivas: piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

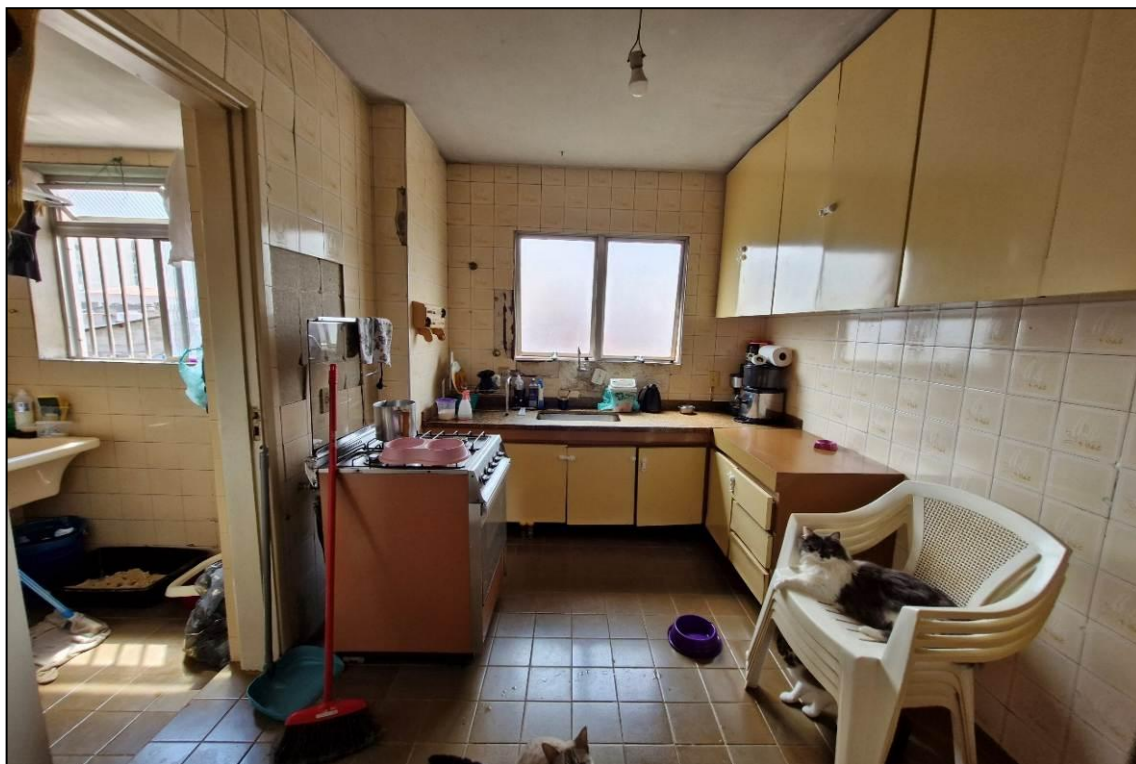


Foto nº 8: Vista da cozinha. Suas principais características construtivas: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

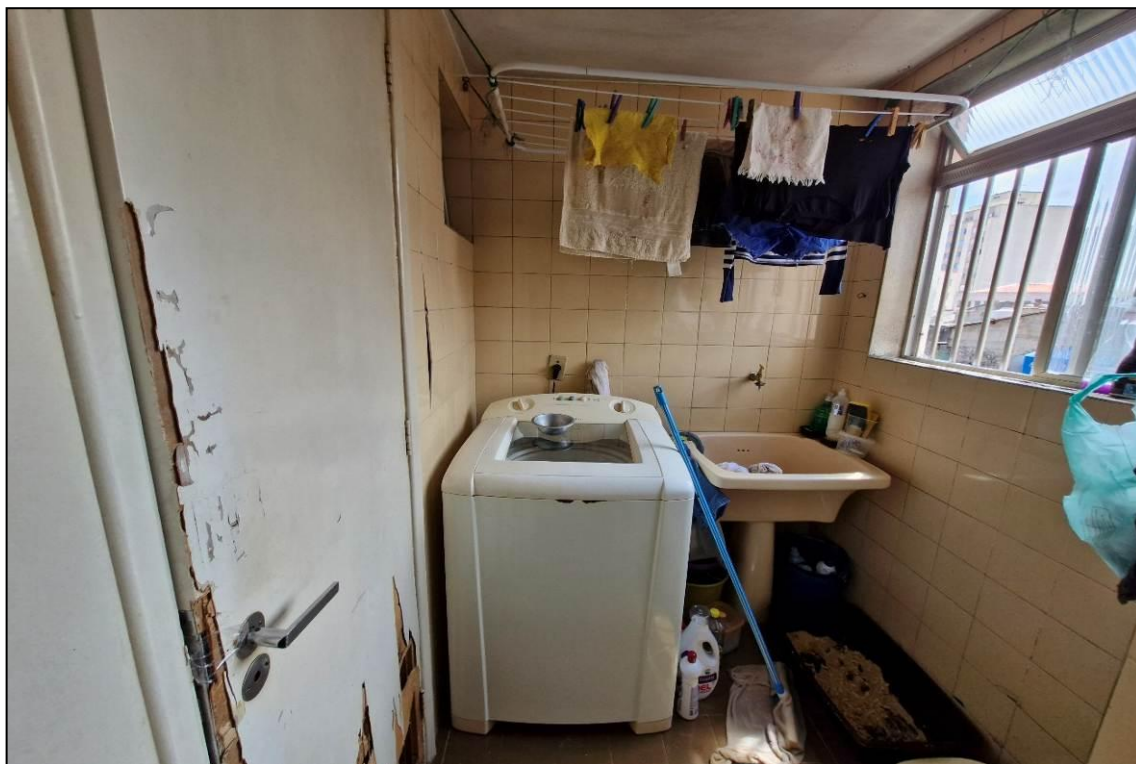


Foto nº 9: Vista da área de serviço. Suas principais características construtivas: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 10: Vista do dormitório. Suas principais características construtivas: piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

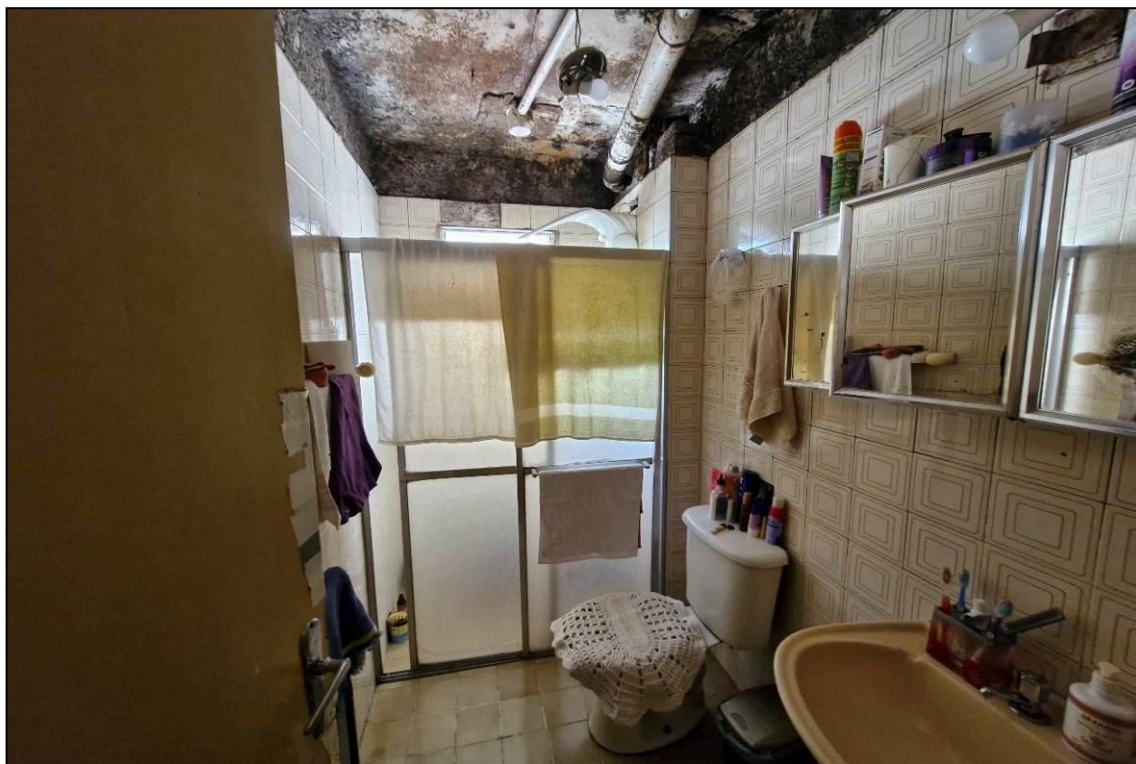


Foto nº 11: Vista do banheiro. Suas principais características construtivas: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

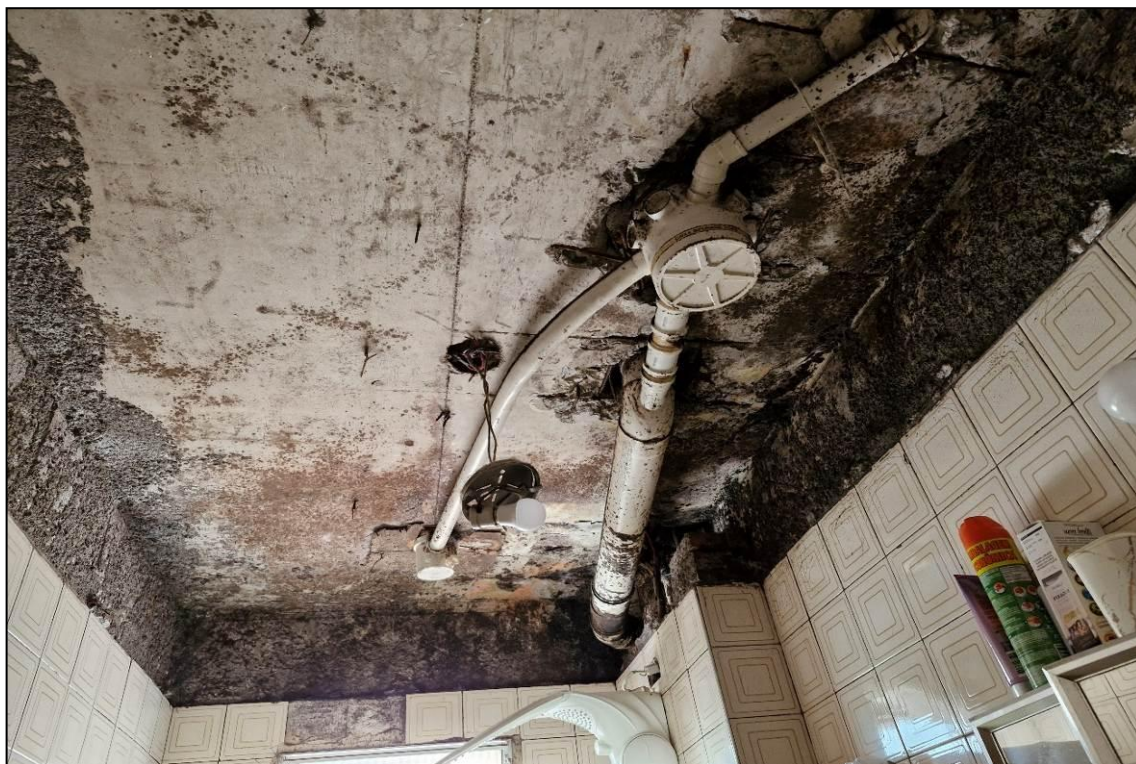


Foto nº 12: Detalhe da laje do banheiro em avançado estágio de depreciação.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

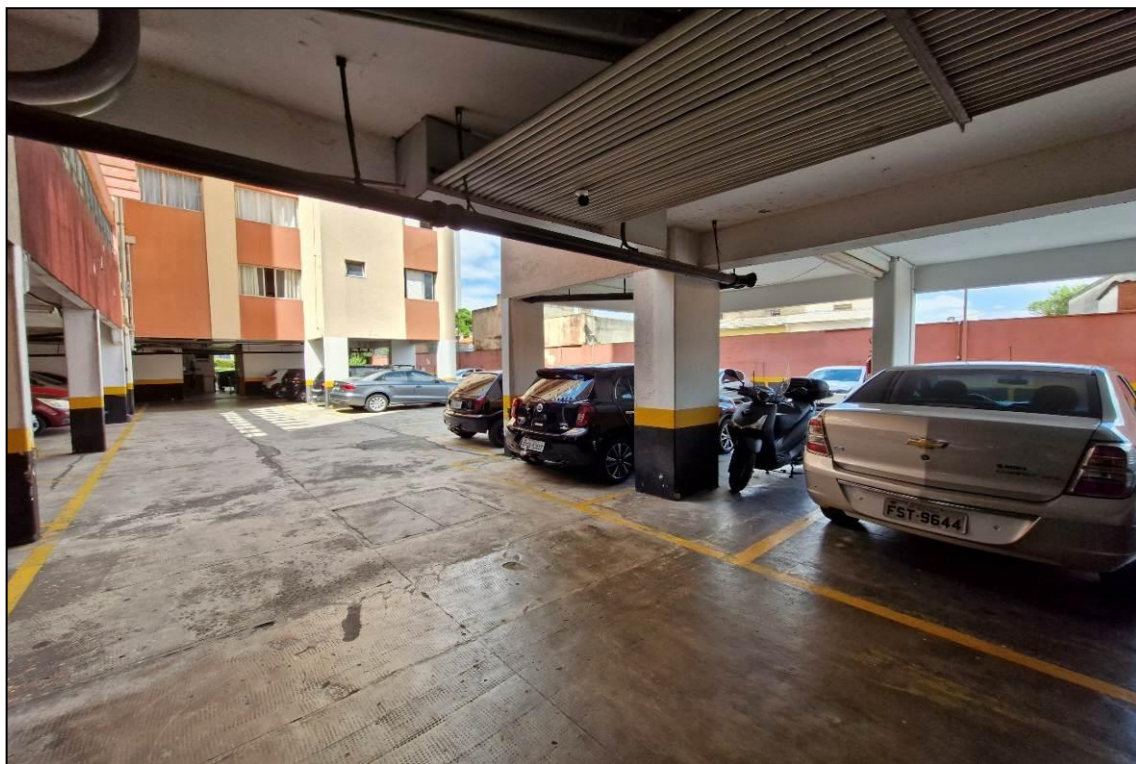


Foto nº 13: Vista da garagem do Edifício Roberta, o qual o imóvel avaliando tem direito a uma vaga indeterminada.

Engº 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: fls. 117/120

Data: 14 de dezembro de 1982

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

Matrícula nº 129.228 (Registro anterior: R.16/Matrícula nº 9.787 deste Registro.

Proprietário: Maria Auxiliadora Filgueira

IMÓVEL:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 129.228 ficha 01	São Paulo, 14 de dezembro de 19 82.
IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 31, no 3º andar, ou 5º pavimento do Bloco B, - do Edifício Roberta, situado à rua Benedito Fernandes, nº 136, 29º -- Subdistrito-Santo Amaro, com a área privativa de 58,72m², área comum de garagem de 19,14m², correspondente a uma vaga para guarda de um automóvel de passeio de tamanho pequeno, em local indeterminado, área comum nas demais partes de 10,92m², totalizando a área construída de 88,78m², correspondendo-lhe no terreno de condomínio a fração ideal de 1,01435%. Referido Edifício foi submetido no regime de condomínio registrado neste Cartório sob o nº 21, na matrícula nº 9.787.----- Contribuinte:- 087.024.0025-1. PROPRIETÁRIA:- J.W.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, (CGC sob o nº 46.264.081/0001-38), com sede nesta Capital. REGISTRO ANTERIOR:- R.16/Matr. 9.787, deste Registro. <i>[assinatura]</i>	

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

Engº 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 mercado² do imóvel denominado apartamento nº 31B, localizado no 3º andar do Edifício Roberta, situado à Rua Benedito Fernandes, nº 152, Santo Amaro, município de São Paulo/SP, objeto da matrícula sob nº 129.228 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 dados de mercado obtidos no interior do Edifício Roberta 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:

² Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1 – 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.

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 Simples 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 LOCALIZAÇÃO:** Para a localização efetuou-se a transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo – 2025, apresentando para a Rua Benedito Fernandes (Setor 087/ Quadra 024) o índice fiscal R\$ 2.034,94/m².
- ⇒ **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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Abunahman, publicado pela Editora Pini, através de uma situação considerada "paradigma" com a área privativa de 58,72 m² em face da homogeneização com os elementos de pesquisa obtidos:

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

e

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

IV.2. ÁREA DO IMÓVEL

Depreende-se da Matrícula nº 129.228 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que o imóvel avaliando, possui a área privativa de:

$$A_{\text{PRIVATIVA}} = 58,72 \text{ m}^2$$

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 região geoeconômica em que se situa o imóvel avaliando 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:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 5.004,11/\text{m}^2$$

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 6.159,74	Média Unitários : 5.004,11
Desvio Padrão : 445,70	Desvio Padrão : 362,08
- 30% : 4.311,82	- 30% : 3.502,88
+ 30% : 8.007,66	+ 30% : 6.505,34
Coefficiente de Variação : 7,2400	Coefficiente de Variação : 7,2400

IV.4. ESPECIFICIDADE DA AVALIAÇÃO

Conforme Norma Técnica³, 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:

³ 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	
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐
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	☐
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II						
FORMAÇÃO DOS VALORES						
MÉDIA SANEADA (R\$): 5.004,11						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²): 5.004,11000						
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando						
INTERVALO MÍNIMO : 4.755,88 INTERVALO MÍNIMO : 4.755,87						
INTERVALO MÁXIMO : 5.252,34 INTERVALO MÁXIMO : 5.252,35						
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 Simples”, 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

1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837
	Com elevador	3,562	3,958	4,354

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.6. DEPRECIAÇÃO

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 obsolescência e pelo estado de conservação:

O fator de adequação ao obsolescência 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 real de 43 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,7166 ou 71,66%.

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 **“G – Necessitando de reparos importantes”**, tendo em vista o atual estado depreciativo em que se encontra o imóvel.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado

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%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

$$FOC = 0,2 + 0,180 \times (1-0,2) = 0,344$$

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

IV.7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Isto posto, o valor do imóvel será dado por:

$V = A_{\text{PRIVATIVA}} \times V_u$, onde:

V = Valor do imóvel;

$A_{\text{PRIVATIVA}}$ = Área privativa;

V_u = Valor básico unitário, em R\$/m²

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

“APARTAMENTO Nº 31B DO EDIFÍCIO ROBERTA SITUADO À RUA BENEDITO FERNANDES, Nº 152 – SANTO AMARO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO”

$V = 58,72 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.004,11/\text{m}^2 = \text{R\$ } 293.841,33$

Em numeros redondos:

V = R\$ 293.840,00 – (Duzentos e noventa e três mil, oitocentos e quarenta reais).

Engº 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 31B DO EDIFÍCIO ROBERTA SITUADO À RUA BENEDITO FERNANDES, Nº 152 – SANTO AMARO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO”

VALOR DE MERCADO ARBITRADO⁴ PARA COMPRA E VENDA:

MATRÍCULA Nº 129.228 – 11º CRI SÃO PAULO/SP:

em: R\$ 293.840,00 – (Duzentos e noventa e três mil, oitocentos e quarenta reais).

DATA BASE: MARÇO DE 2025.

⁴ 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 31 (trinta e uma) 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, 27 de março de 2025.



Eng.º Paulo Palmieri Magri

Crea n.º 060.160117.0
Membro Titular do IBAPE/SP

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

Pesquisa de Elementos Comparativos



ELEME NTO S DA AVALIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/03/2025

SETOR : 087 QUADRA : 024 ÍNDICE DO LOCAL : 2.034,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Benedito Fernandes

NÚMERO : 152

COMP.: BARRO : Santo Amaro

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. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 4,354 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,452 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 58,72 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 58,72

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : My House Andréia Sousa

CONTATO : TELEFONE : (11)-000000000

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 : 5.977,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.121,45	FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 4.856,07
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VA R I A Ç Ã O : 0,8124
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 26/03/2025

SETOR : 087 **QUADRA :** 024

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEME NTO S DA AVALIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/03/2025

SETOR : 087 QUADRA : 024 ÍNDICE DO LOCAL : 2.034,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Benedito Fernandes

NÚMERO : 152

COMP.: BARRO : Santo Amaro

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. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 4,354 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,452 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 58,72 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 58,72

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Fernandes Oliveira Imoveis

CONTATO : TELEFONE : (11)-55482023

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 : 6.130,79
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.150,20	FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 4.980,59
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VA R I A Ç Ã O : 0,8124
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 26/03/2025

SETOR : 087 **QUADRA :** 024

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/03/2025

SETOR : 087 QUADRA : 024 ÍNDICE DO LOCAL : 2.034,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Benedito Fernandes

NÚMERO : 152

COMP.: BARRO : Santo Amaro

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. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 4,354 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,452 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 58,72 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 58,72

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Paulo Roberto Leardi Imóveis

CONTATO : TELEFONE : (11)-26596450

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 : 6.284,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.178,96	FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 5.105,10
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VA R I A Ç Ã O : 0,8124
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 26/03/2025

SETOR : 087 **QUADRA :** 024

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 : 26/03/2025

SETOR : 087 QUADRA : 024 ÍNDICE DO LOCAL : 2.034,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Benedito Fernandes

NÚMERO : 152

COMP.: Bloco B

BARRO : Santo Amaro

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. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 4,354 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,452 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 58,72 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 58,72

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações obtidas no local com o zelador

CONTATO : TELEFONE : (11)-56814100

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 : 6.811,99
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.278,00	FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 5.533,99
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VA R I A Ç Ã O : 0,8124
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 26/03/2025

SETOR : 087 **QUADRA :** 024

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/03/2025

SETOR : 087 QUADRA : 024 ÍNDICE DO LOCAL : 2.034,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Benedito Fernandes

NÚMERO : 152

COMP.: BARRO : Santo Amaro

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. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Nula FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 4,354 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,452 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,72 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 58,72

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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\$) : 365.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Five Imóveis

CONTATO : TELEFONE : (11)-970873135

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 / V A 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 : 5.594,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.049,56	FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 4.544,79
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	V A R I A Ç Ã O : 0,8124
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 26/03/2025

SETOR : 087 **QUADRA :** 024

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Engº 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 : Rua Benedito Fernandes, 152

DATA : 26/03/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITARIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

F A T O R E S

F A T O R	Í N D I C E
☒ Localização	2.034,94
☒ Obsolescência	Índice 43 Estado de Conservação G - REPAROS IMPORTANTES
☐ Padrão	apartamento simples / elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0



M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

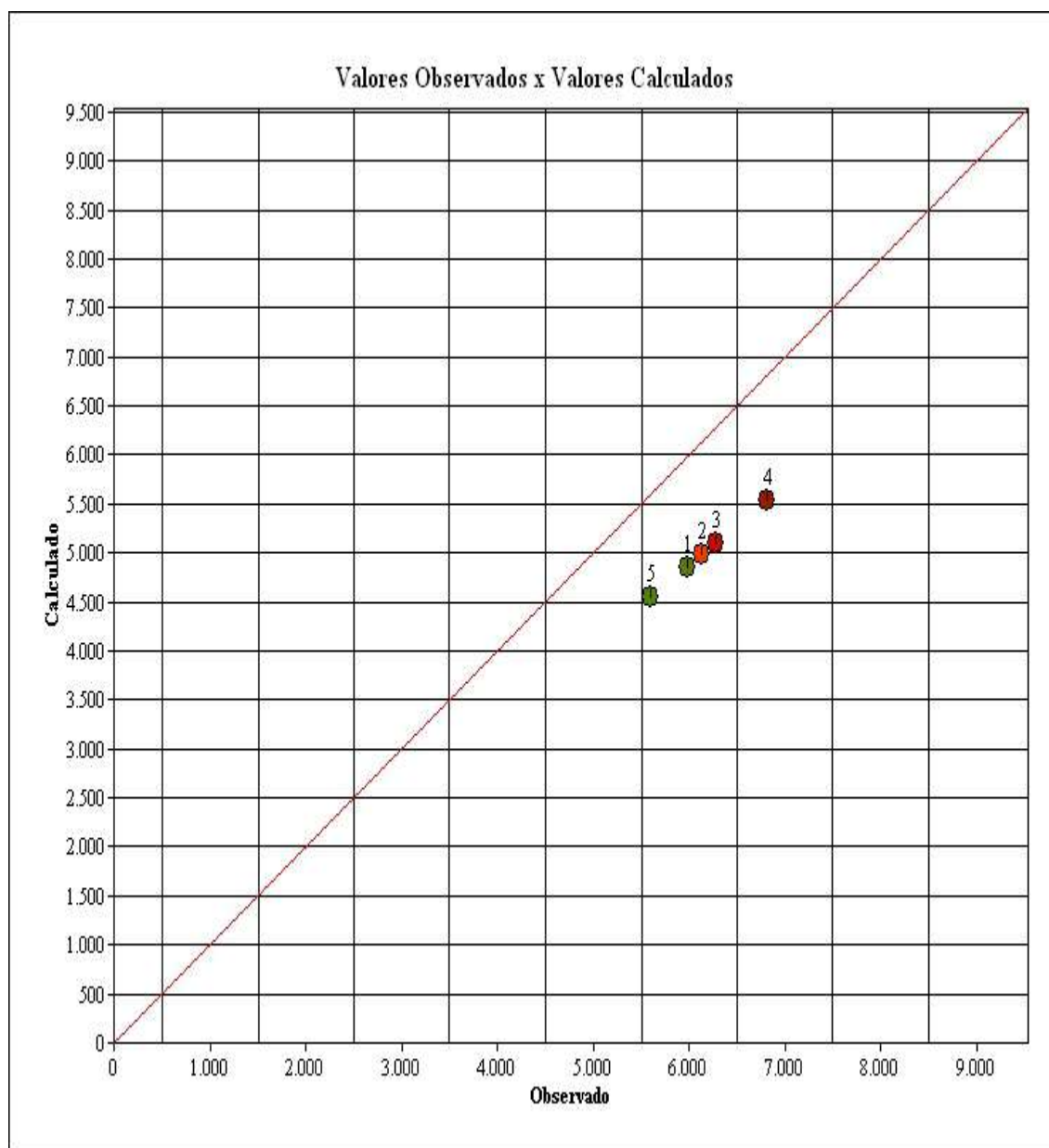
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Benedito Fernandes,152	5.977,52	4.856,07	0,8124
☒ 2	Rua Benedito Fernandes,152	6.130,79	4.980,59	0,8124
☒ 3	Rua Benedito Fernandes,152	6.284,06	5.105,10	0,8124
☒ 4	Rua Benedito Fernandes,152	6.811,99	5.533,99	0,8124
☒ 5	Rua Benedito Fernandes,152	5.594,35	4.544,79	0,8124



G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	5.977,52	4.856,07
2	6.130,79	4.980,59
3	6.284,06	5.105,10
4	6.811,99	5.533,99
5	5.594,35	4.544,79

GRÁFICO DE DISPERSÃO



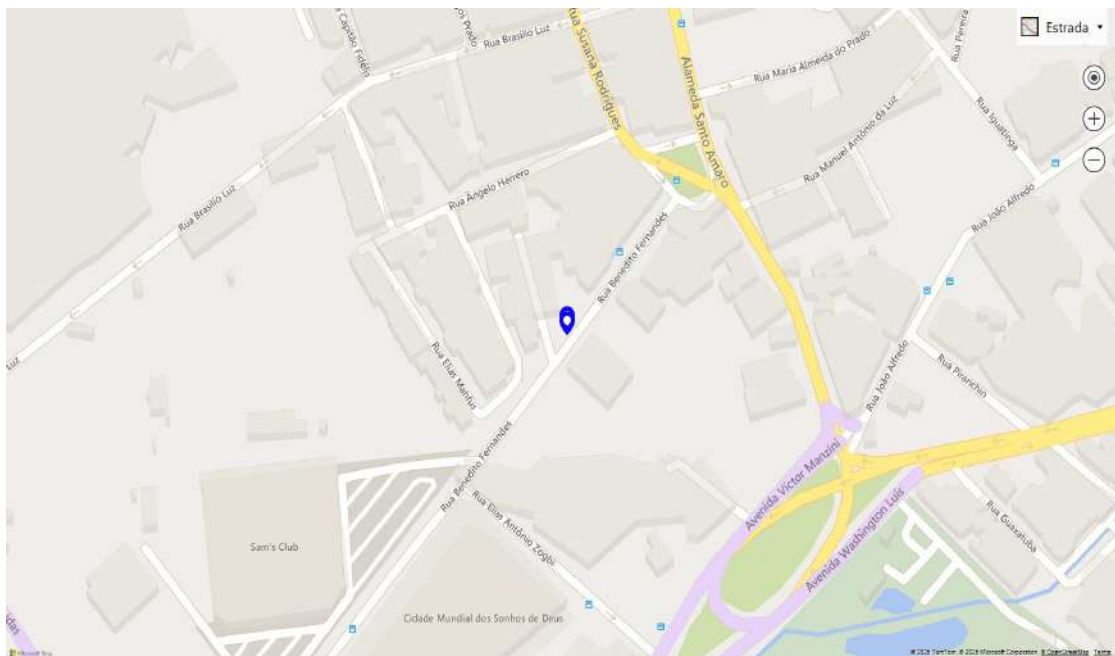


A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Benedito Fernandes 152 Santo Amaro SAO PAULO - SP **Data :** 26/03/2025
Cliente : 3ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara
Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 58,72 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.159,74
Desvio Padrão : 445,70
- 30% : 4.311,82
+ 30% : 8.007,66

Coefficiente de Variação : 7,2400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.004,11
Desvio Padrão : 362,08
- 30% : 3.502,88
+ 30% : 6.505,34

Coefficiente de Variação : 7,2400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação para dígito	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todas as caractdos dos dados refa os 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\$): 5.004,11

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.004,11000

VALOR TOTAL (R\$): 293.841,34

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dígito

INTERVALO MÍNIMO : 4.755,88

INTERVALO MÁXIMO : 5.252,34

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.755,87

INTERVALO MÁXIMO : 5.252,35

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1