

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6^a
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI/SP.**

Ação de Execução de Título Extrajudicial

Autos nº 1014971-31.2021.8.26.0068

PAULO PALMIERI MAGRI, infra assinado, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Especialista em Grafoscopia, inscrito no CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** promovida por **CPL Serviços Paralegais Ltda** em face de **Diavarium Administração de Bens Ltda**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 6^o 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	7
II.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....	8
III – TITULARIDADE DE DOMÍNIO	31
IV – AVALIAÇÃO.....	32
IV.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	32
IV.2. ÁREA DO TERRENO	34
IV.3. DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E ESTUDOS REALIZADOS	34
IV.4. ESPECIFICIDADE DA AVALIAÇÃO	35
IV.5. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	36
IV.6. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA.....	37
IV.6.1. ÁREAS DE CONSTRUÇÃO.....	38
IV.6.2. VALOR BÁSICO UNITÁRIO	38
IV.6.3. DEPRECIAÇÃO	39
IV.6.4. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA	42
IV.7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	42
V – CONCLUSÃO.....	43
VI – ENCERRAMENTO	44

RELAÇÃO DE ANEXOS

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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação¹ devidamente consubstanciada do imóvel situado à Rua Portugal, nº 64, Jardim Europa, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 106.193 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, vide a seguir:

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:			
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo		
matrícula 106.193	ficha 01	São Paulo, 21 de junho de 1991	
<p>IMÓVEL:- UMA CASA e seu respectivo terreno localizado na Rua Portugal, nº 64, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, medindo 20,09ms. de frente para a referida Rua Portugal, por 46,50 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, medindo na linha dos fundos 20,09ms., confrontando de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito com os nºs. 229, 241 e 267 da Avenida Europa, do lado esquerdo com o nº 88 da Rua Portugal e na linha dos fundos com o nº 371 da Rua Alemanha.-</p> <p>CONTRIBUINTE:- 016.013.0007-7.-</p>			

2. Despacho Saneador – fls. 359

2.1. O mérito da causa é a produção da prova pericial necessária para determinação do valor de mercado do bem para fins de alienação do imóvel.

2.2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 359 dos autos, para a produção da prova técnica pericial, sendo facultado às partes indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

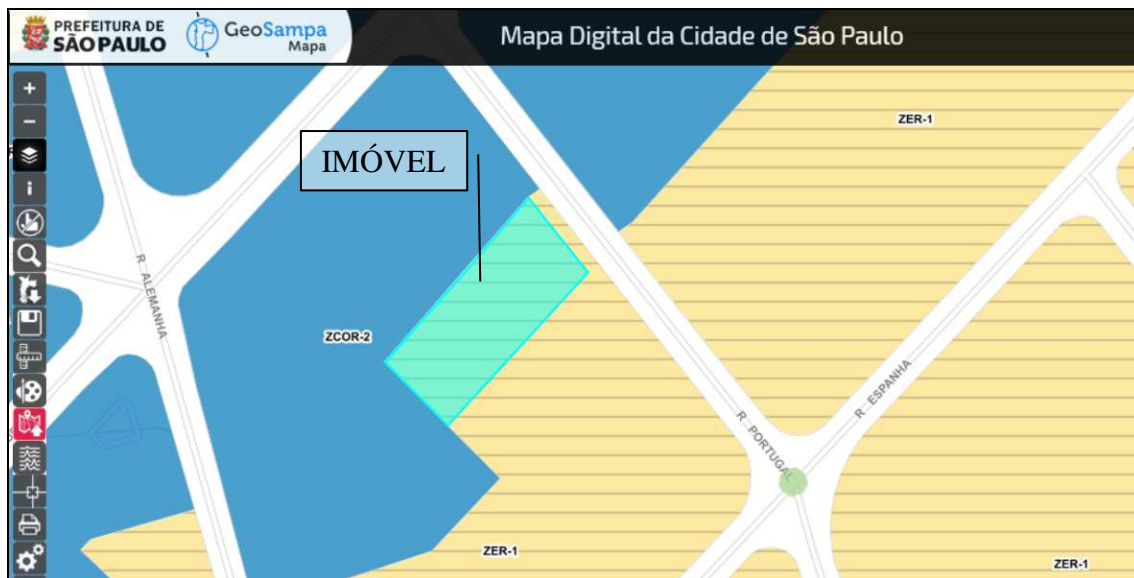
¹ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – item 0.2: A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas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

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.2. ZONEAMENTO

O imóvel está situado em Zona Exclusivamente Residencial – ZER 1, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 18.177/2024, vide:



CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON			
SQL: 016.013.0007-7		R PORTUGAL,64	
ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEPEC	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
ZER 1	ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL 1	0000	L 18177/2024
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 18209/2024

II.3. DO OBJETO EM ESTUDO

Trata-se de um imóvel urbano com 20,09 metros de frente para a Rua Portugal, por 46,50 metros em ambos os lados, perfazendo a área de terreno total de 935,00 m².

O lote apresenta configuração regular e topografia predominantemente plana, situado em região caracterizada por ocupação residencial de alto padrão, com edificações isoladas em lote e presença de áreas ajardinadas.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

O imóvel possui recuo frontal ajardinado, bem como recuos laterais e área livre, com ventilação, iluminação natural e circulação externa entre as edificações existentes no terreno.

Sobre o lote encontra-se erigida uma edificação residencial de alto padrão construtivo, com acabamentos de padrão fino e organização funcional compatível com residências unifamiliares de grande porte, composta de 2 (dois) pavimentos, apresentando ambientes amplos e múltiplas áreas de convivência.

A composição dos pavimentos da edificação principal é feita da seguinte forma:

- ❖ Pavimento Térreo: ambientes sociais, incluindo salas de estar múltiplas, configuradas para recepção e convivência, além de sala de jantar, cozinha, lavabo e compartimento de depósito. Os ambientes apresentam dimensões generosas e integração com as áreas externas ajardinadas do imóvel.
- ❖ Pavimento Superior: ambientes privativos da residência. Neste pavimento localizam-se dormitórios, banheiros, suíte principal com closet e banheiro privativo, além de escritório e corredores de circulação que interligam os compartimentos.

Além da edificação principal, o imóvel conta com edificações auxiliares implantadas nos fundos do lote (edículas).

Uma dessas edificações apresenta pavimento térreo com sala, dormitório e banheiro, além de depósito, enquanto o pavimento superior abriga suíte com closet e banheiro privativo, configurando unidade de apoio ou hospedagem independente.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Há ainda uma segunda edícula de apoio, composta por área de lavanderia, cômodo de serviço e banheiro, configurando setor destinado às atividades de serviço da residência.

O imóvel conta com estruturas complementares, destacando-se:

- ❖ Piscina;
- ❖ Espaço gourmet coberto, destinado a lazer e convivência;
- ❖ Áreas ajardinadas no recuo frontal e laterais;
- ❖ Sauna e academia, implantadas na área posterior do lote;
- ❖ Áreas de circulação externas pavimentadas, conectando os diferentes corpos edificados;
- ❖ Área destinada a estacionamento de veículos no recuo frontal.

As edificações apresentam estrutura típica em concreto armado e alvenaria de vedação, com cobertura convencional, esquadrias, revestimentos e acabamentos compatíveis com residência de alto padrão construtivo, com compartimentação funcional.

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.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

II.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



Foto nº 1: Vista da Rua Portugal. O observador se encontra defronte ao imóvel em estudo, olhando em direção à Avenida Europa.

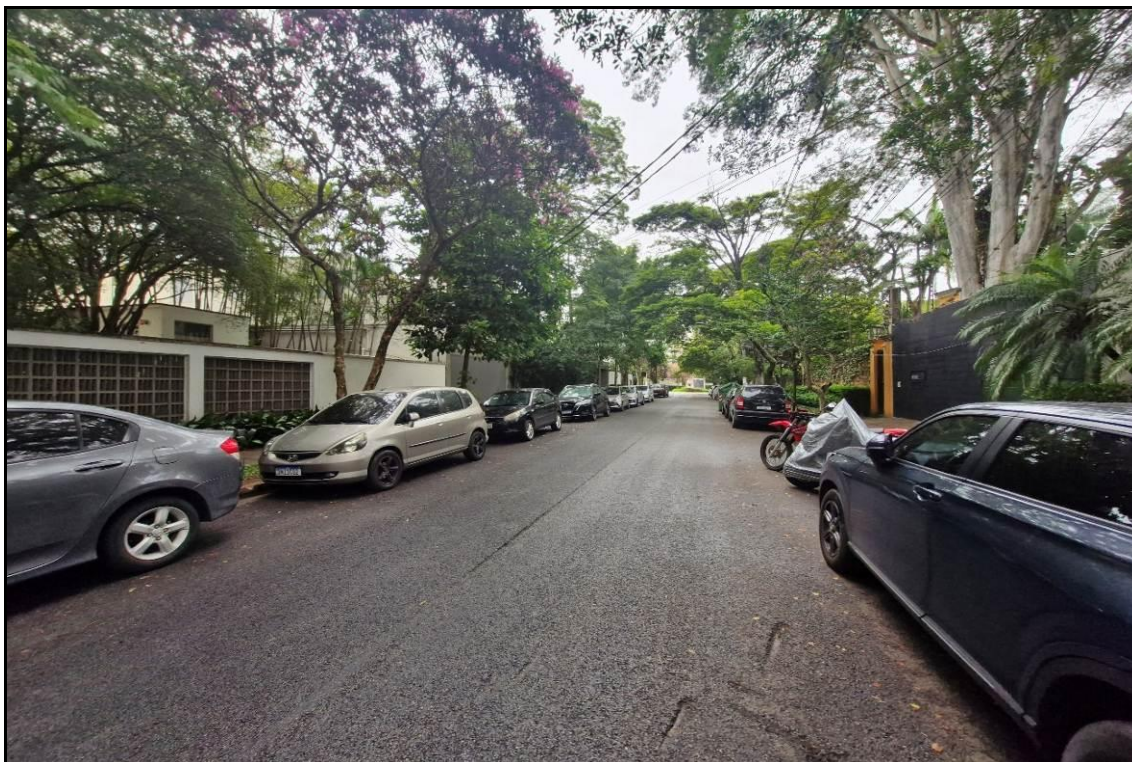


Foto nº 2: Outra vista da Rua Portugal. O observador se encontra no mesmo local da foto anterior, dessa vez, olhando em direção oposta.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 3: Vista da fachada do imóvel sob nº 64 da Rua Portugal.



Foto nº 4: Vista interna do imóvel, vendo-se a edificação existente no interior do terreno.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 5: Vista do recuo frontal, no trecho ajardinado.



Foto nº 6: Vista do recuo frontal, dessa vez, na área voltada para o estacionamento.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

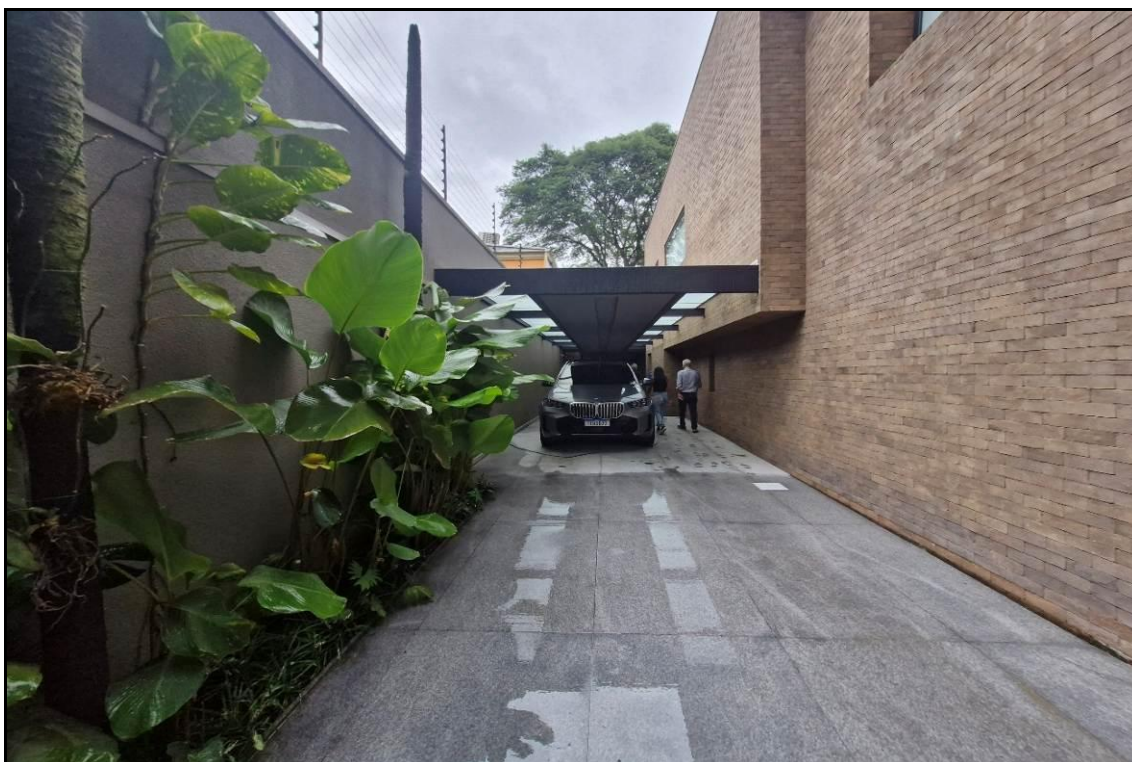


Foto nº 7: Vista do recuo lateral esquerdo.



Foto nº 8: Vista do recuo intermediário entre o corpo da edificação principal e as edículas nos fundos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

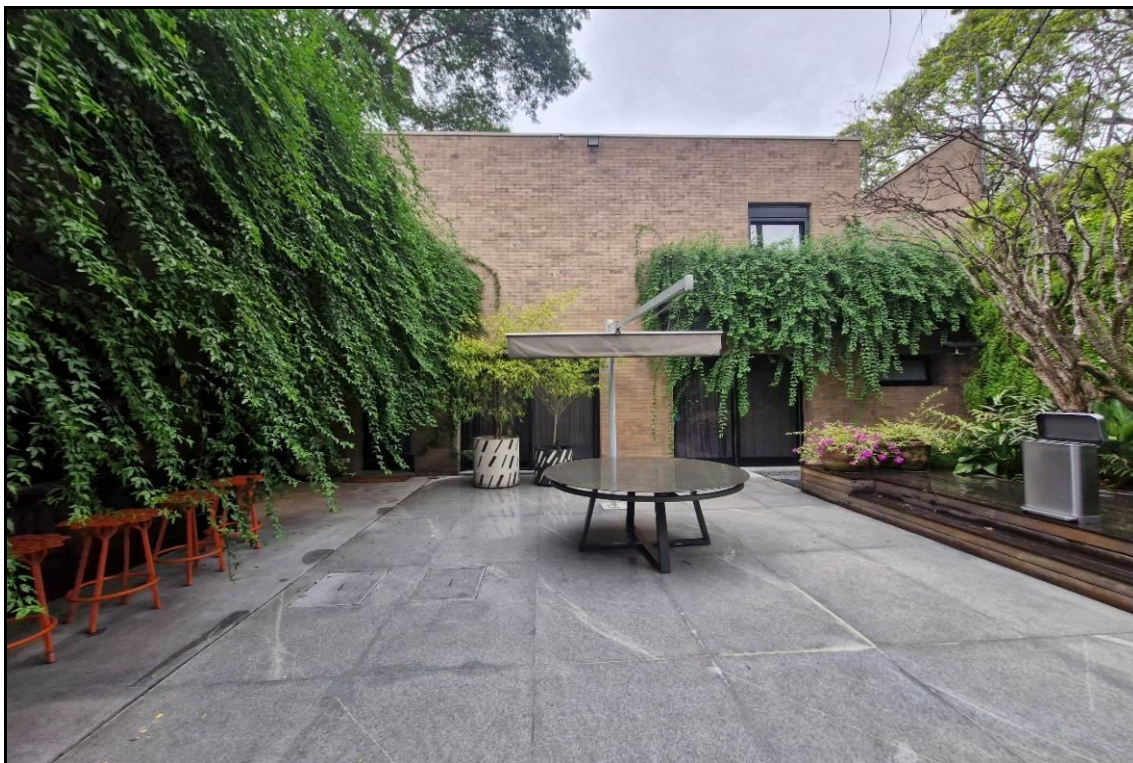


Foto nº 9: Detalhe da edícula nos fundos do terreno.

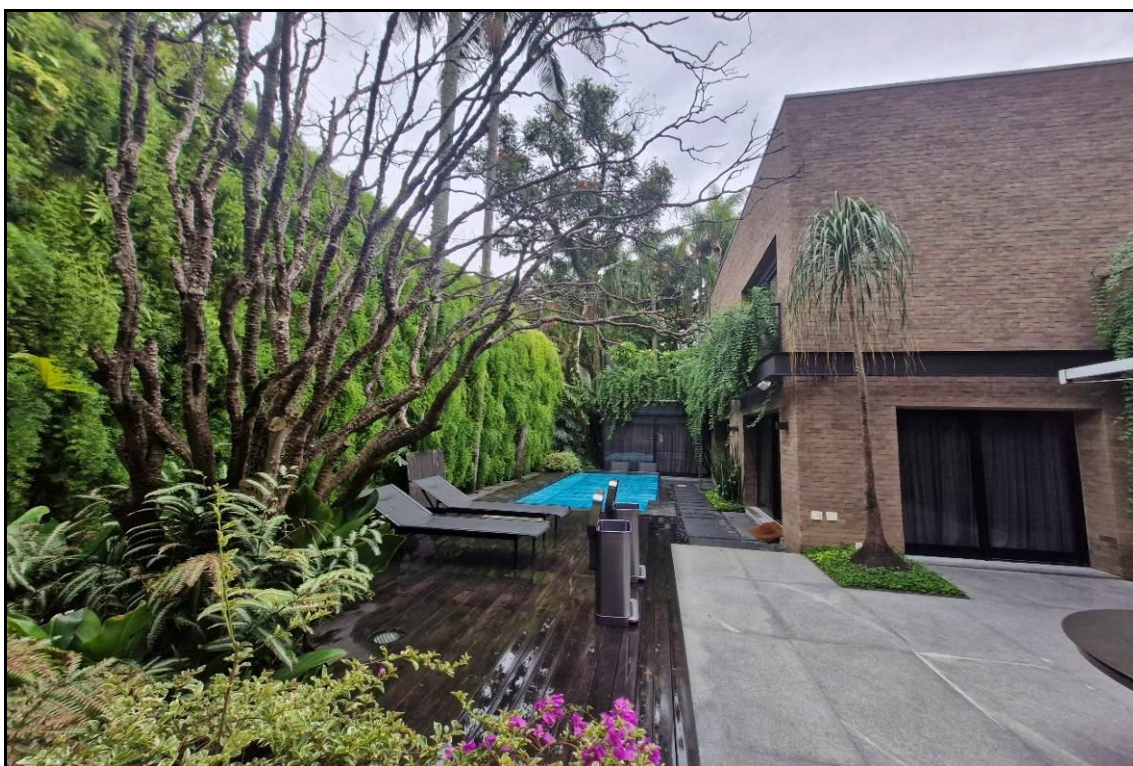


Foto nº 10: Vista da área da piscina.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

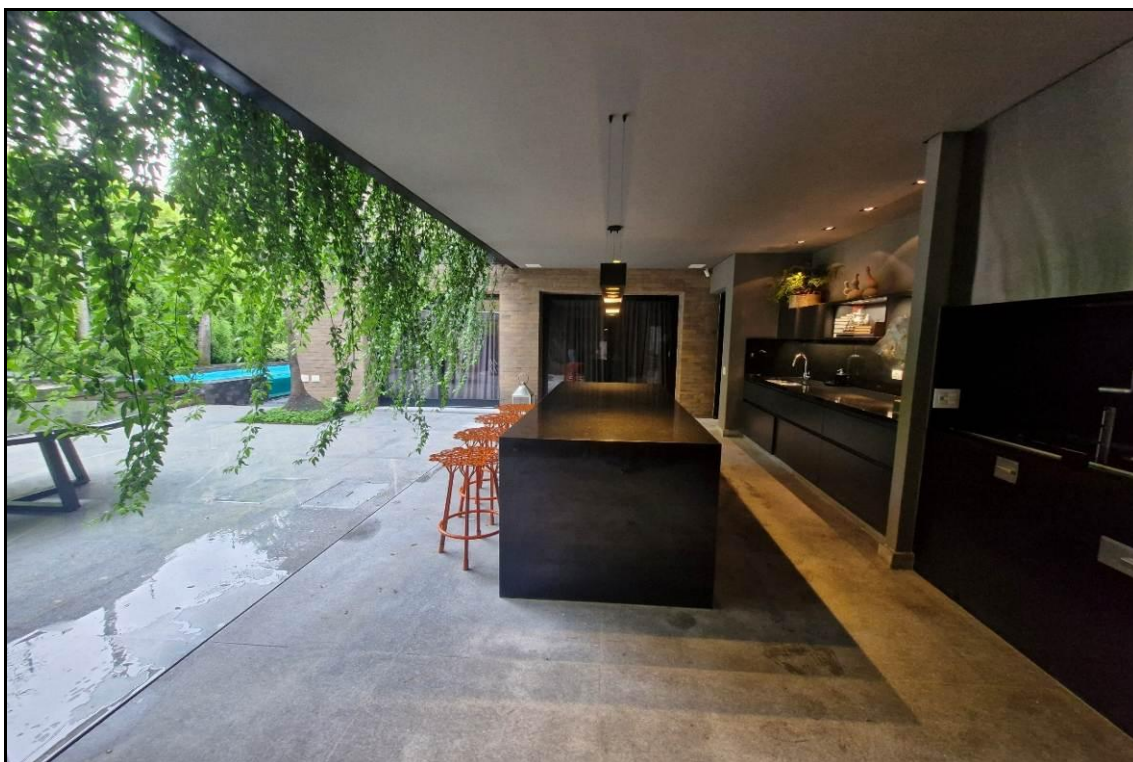


Foto nº 11: Vista de área gourmet existente no recuo intermediário entre o corpo da edificação principal e as edículas nos fundos.

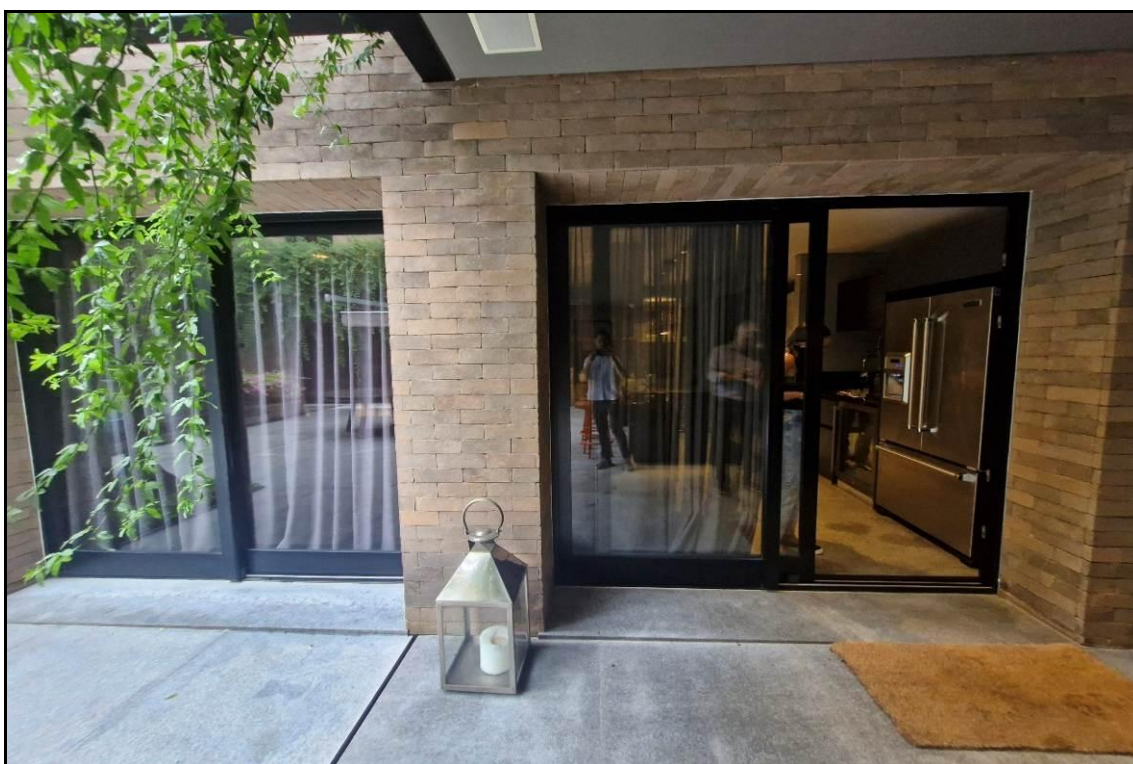


Foto nº 12: Detalhe do acesso para a edificação principal através do recuo intermediário existente.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 13: Vista da sala de jantar existente no pavimento térreo da edificação principal.



Foto nº 14: Vista da cozinha existente no pavimento térreo da edificação principal.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

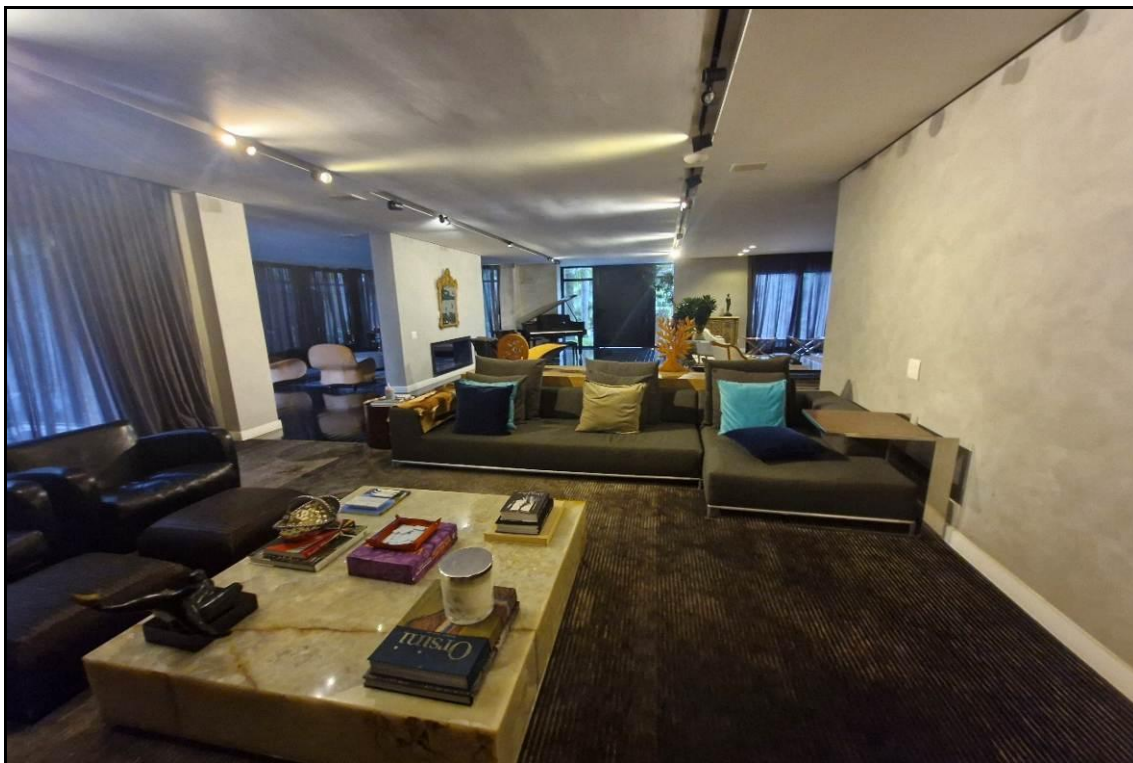


Foto nº 15: Vista da sala de estar existente no pavimento térreo da edificação principal.

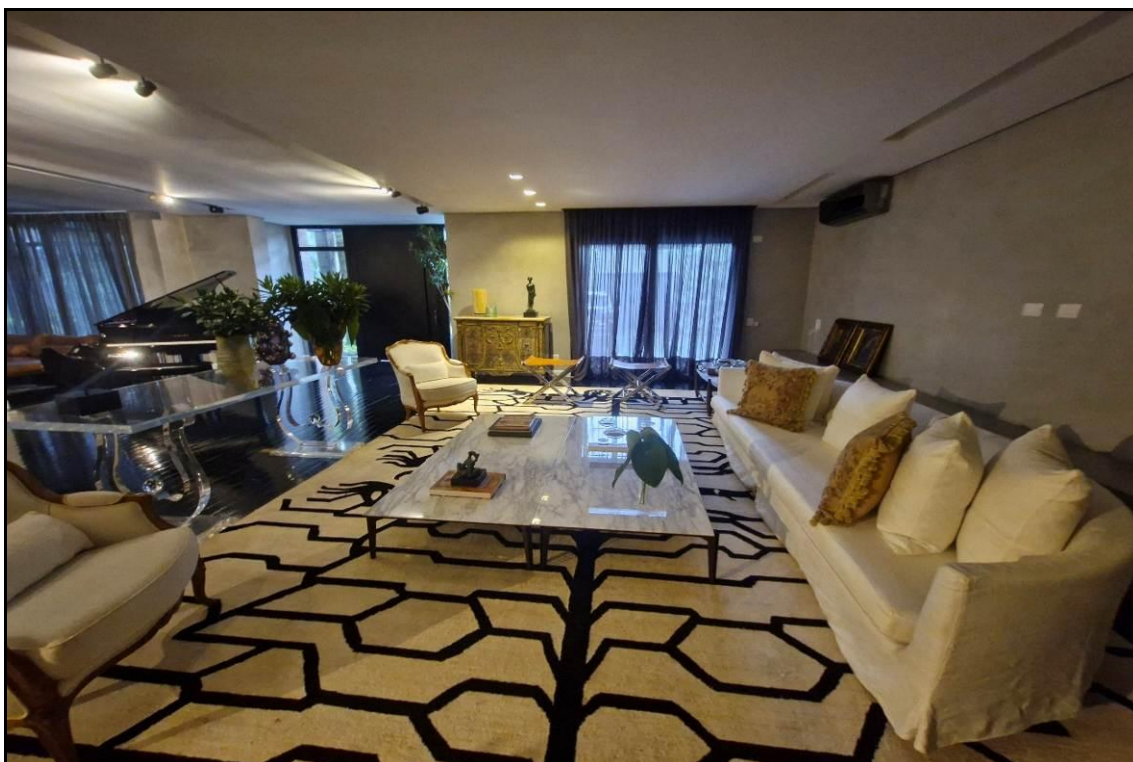


Foto nº 16: Vista de outra sala de estar existente no pavimento térreo da edificação principal.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 17: Vista de mais uma sala de estar existente no pavimento térreo da edificação principal.

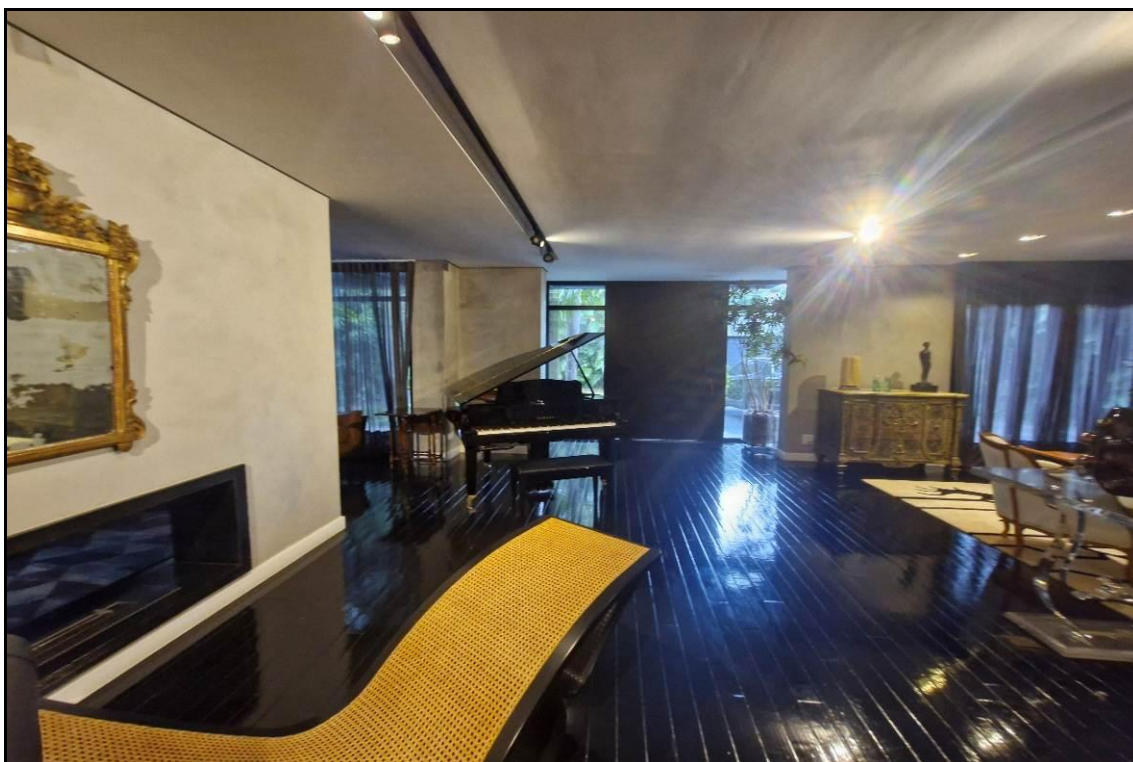


Foto nº 18: Vista de mais uma sala de estar existente no pavimento térreo da edificação principal.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 19: Vista do lavabo existente no pavimento térreo da edificação principal.



Foto nº 20: Vista de um compartimento de depósito existente no pavimento térreo da edificação principal.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

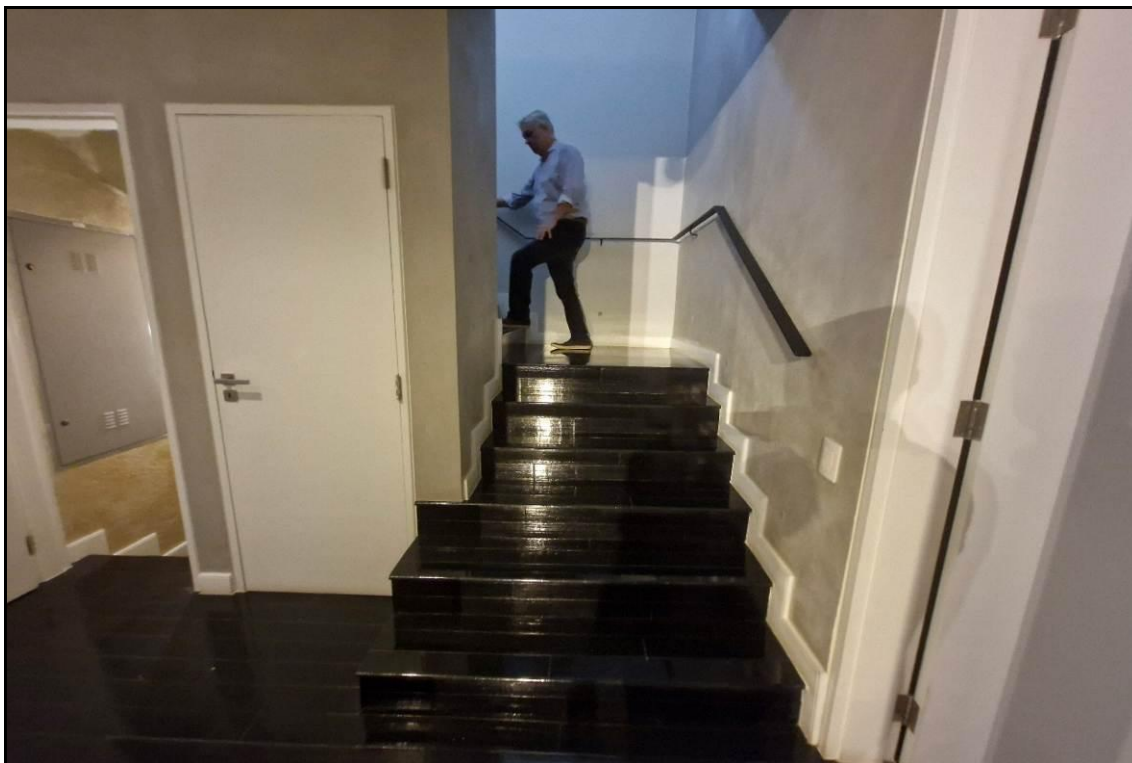


Foto nº 21: Escadaria de acesso ao pavimento superior da edificação principal.



Foto nº 22: Detalhe do corredor de circulação do pavimento superior.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 23: Vista de um banheiro existente no pavimento superior da edificação principal.

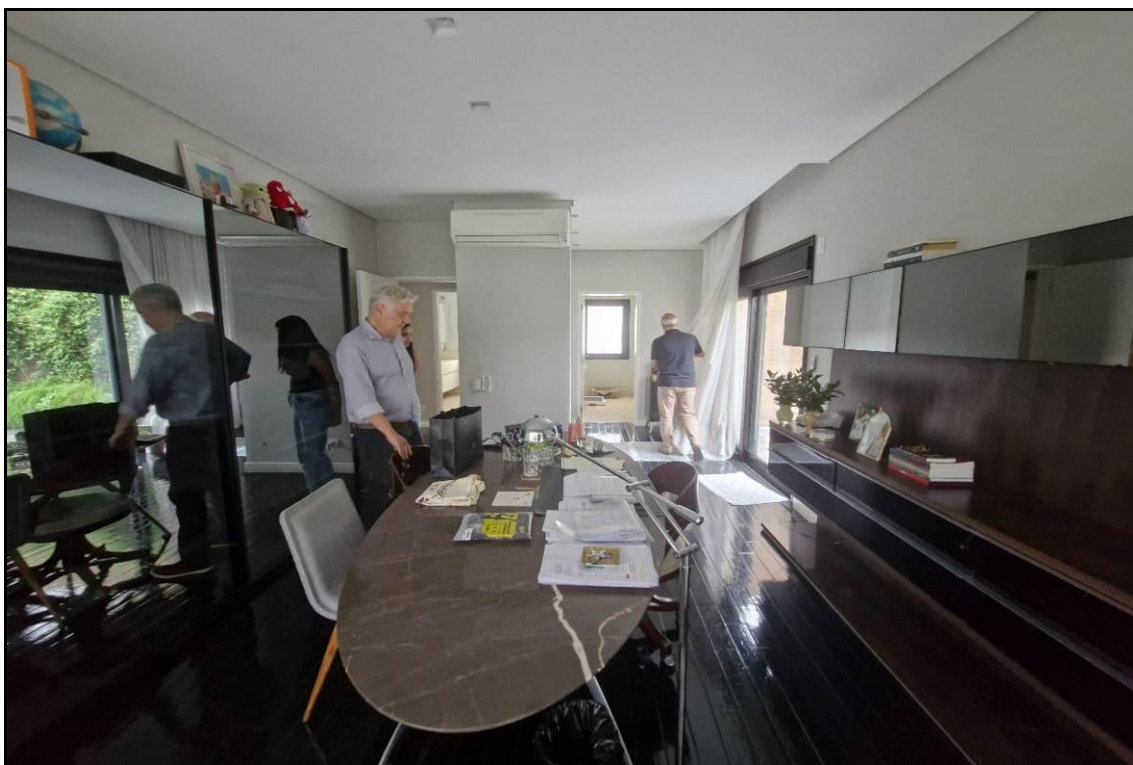


Foto nº 24: Vista de uma sala utilizada como escritório existente no pavimento superior da edificação principal.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 25: Vista de um banheiro existente no pavimento superior da edificação principal.

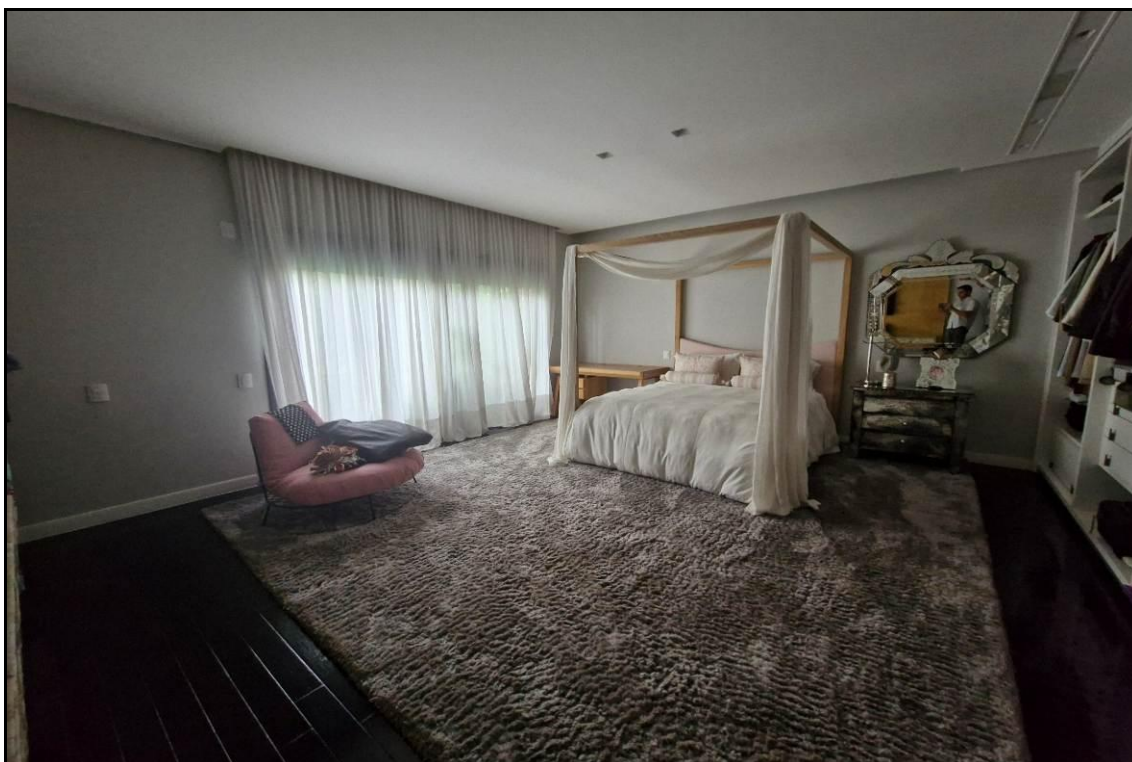


Foto nº 26: Vista da suíte principal existente no pavimento superior da edificação principal.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

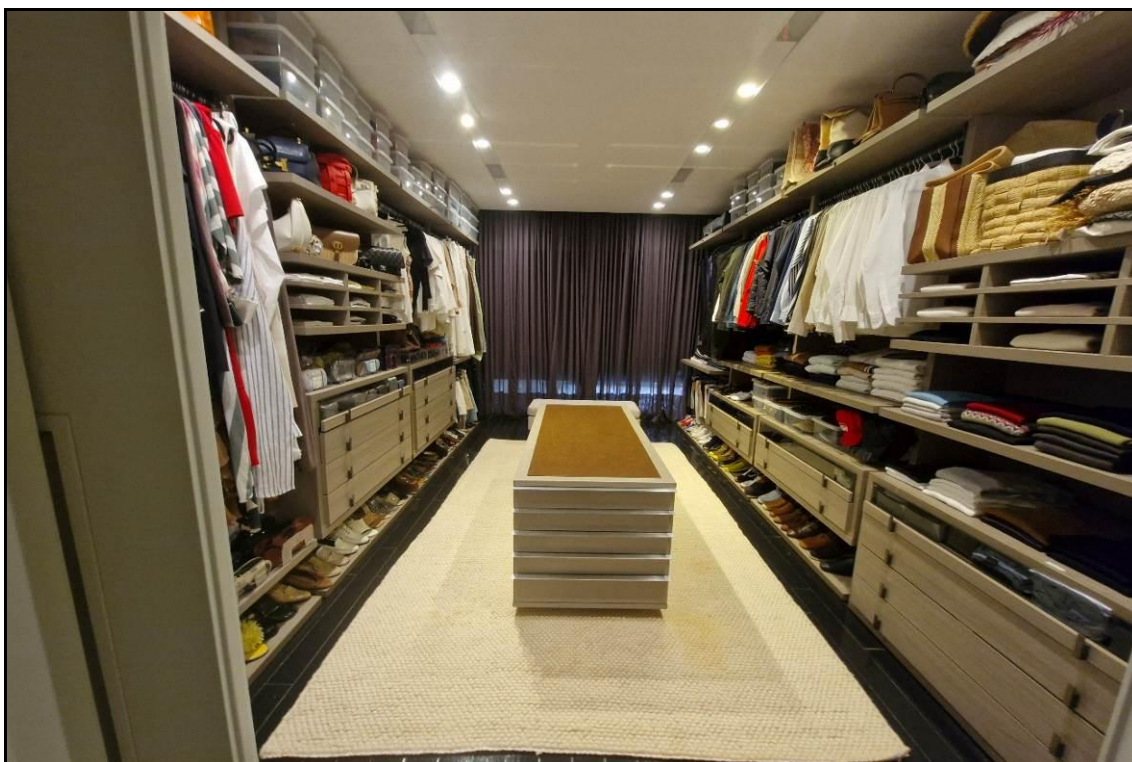


Foto nº 27: Vista do closet.

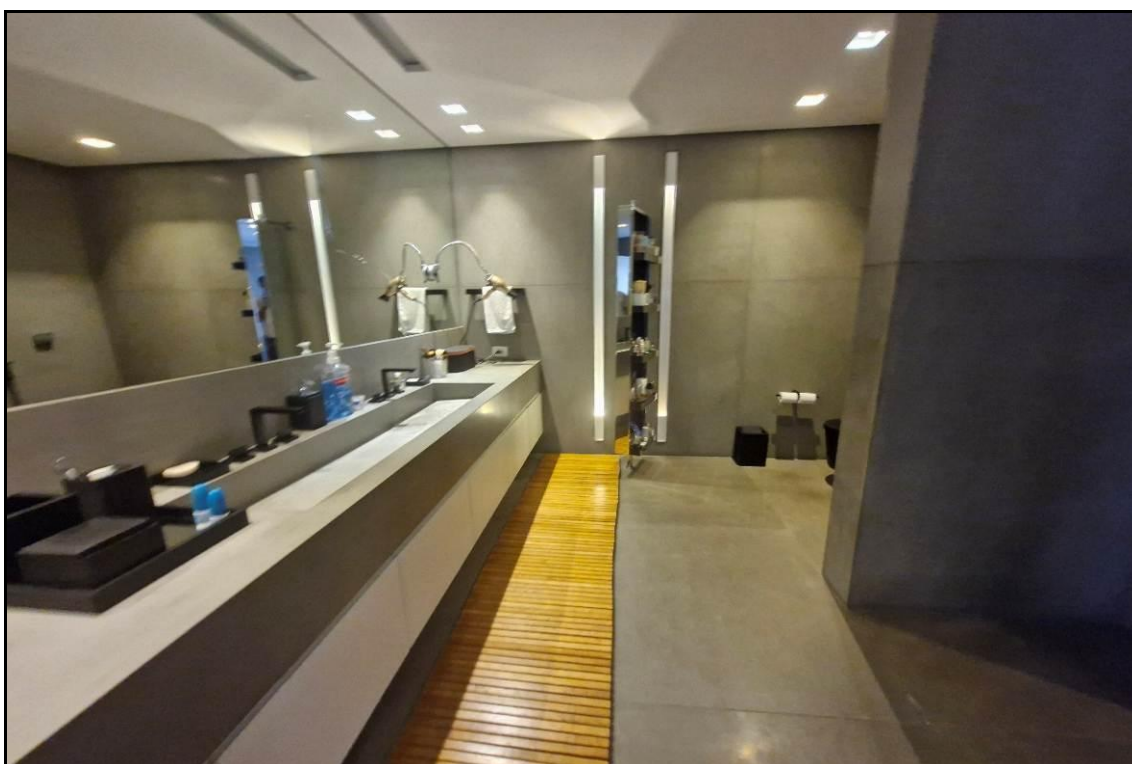


Foto nº 28: Vista do banheiro da suíte.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

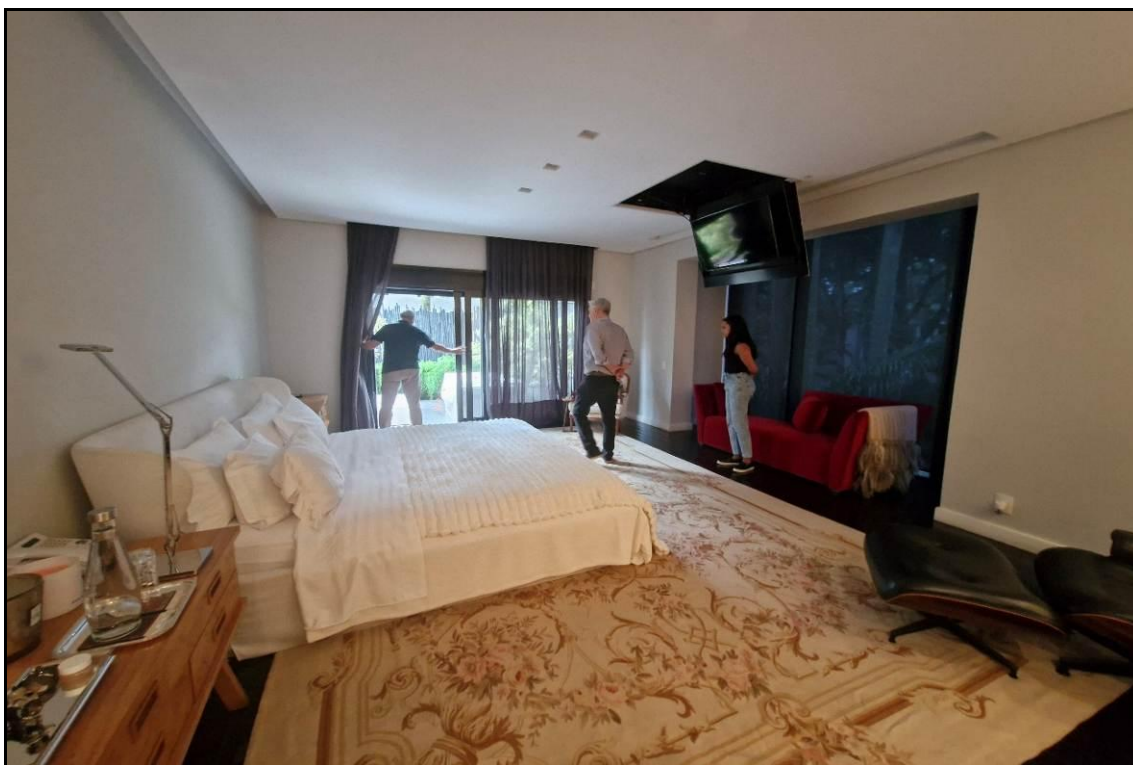


Foto nº 29: Vista de outro dormitório.



Foto nº 30: Detalhe da sacada acessada pelo dormitório retratado na foto anterior.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

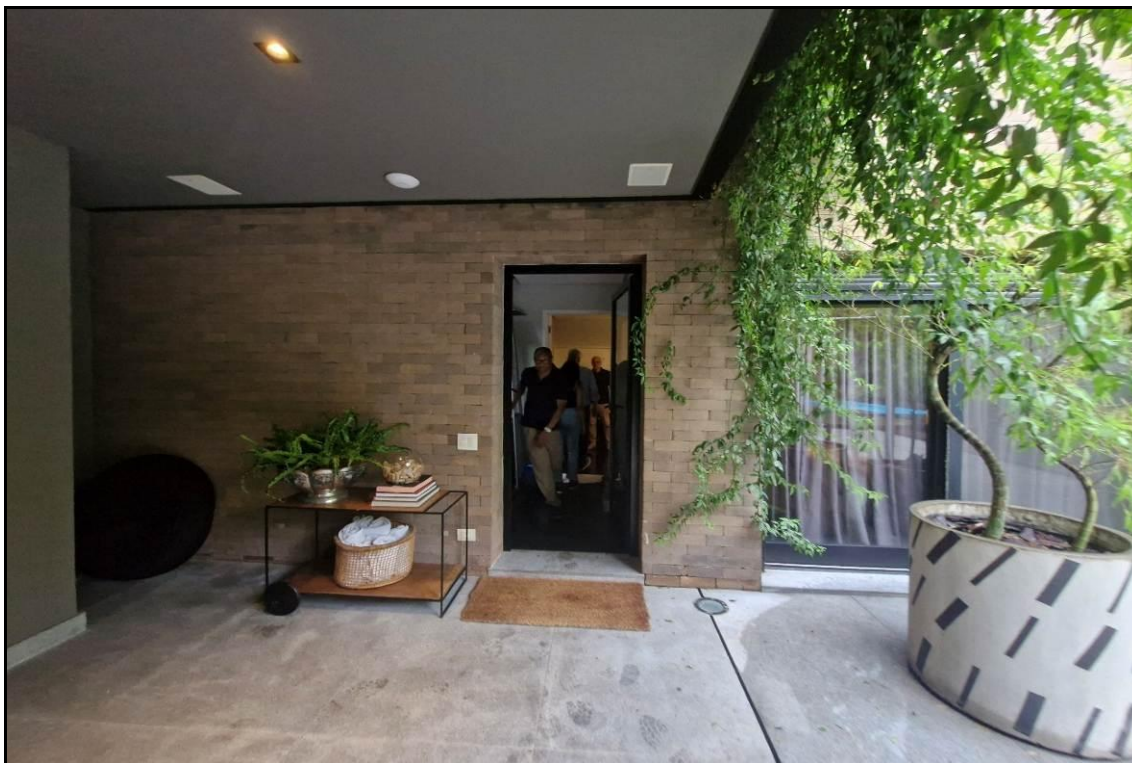


Foto nº 31: Vista do acesso para a edícula existente nos fundos.

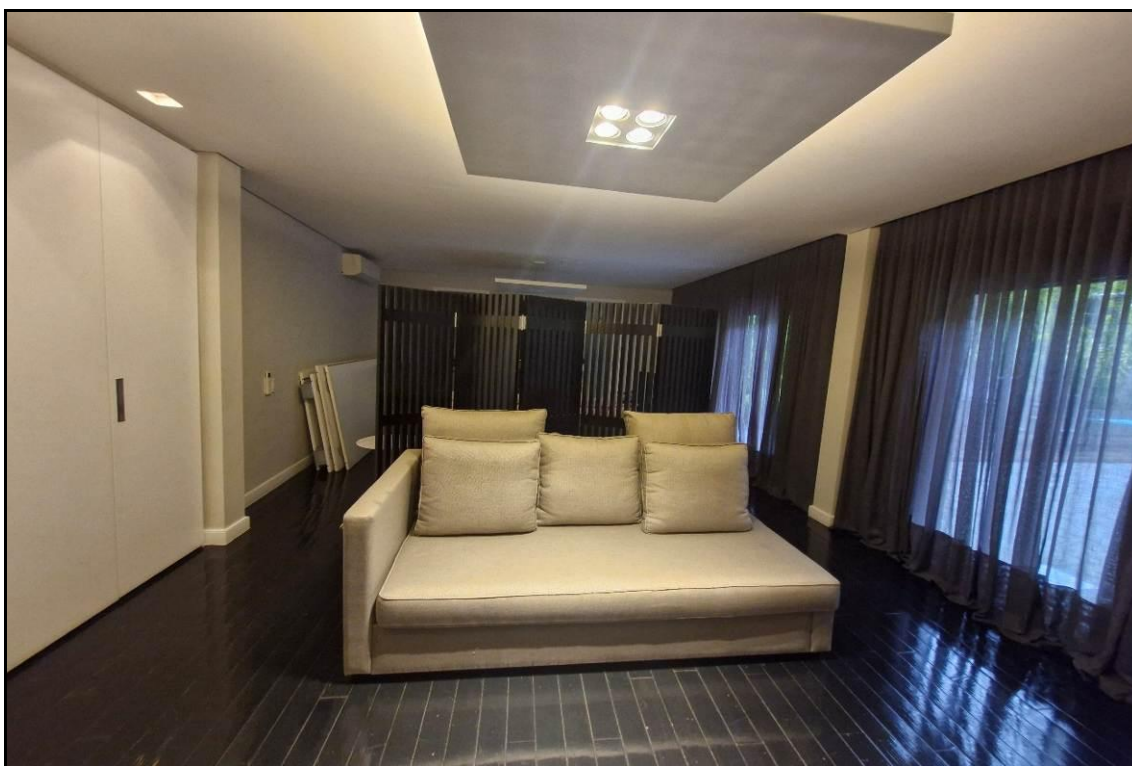


Foto nº 32: Vista de uma sala existente no pavimento térreo da edícula.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 33: Vista de um banheiro existente no pavimento térreo da edícula.

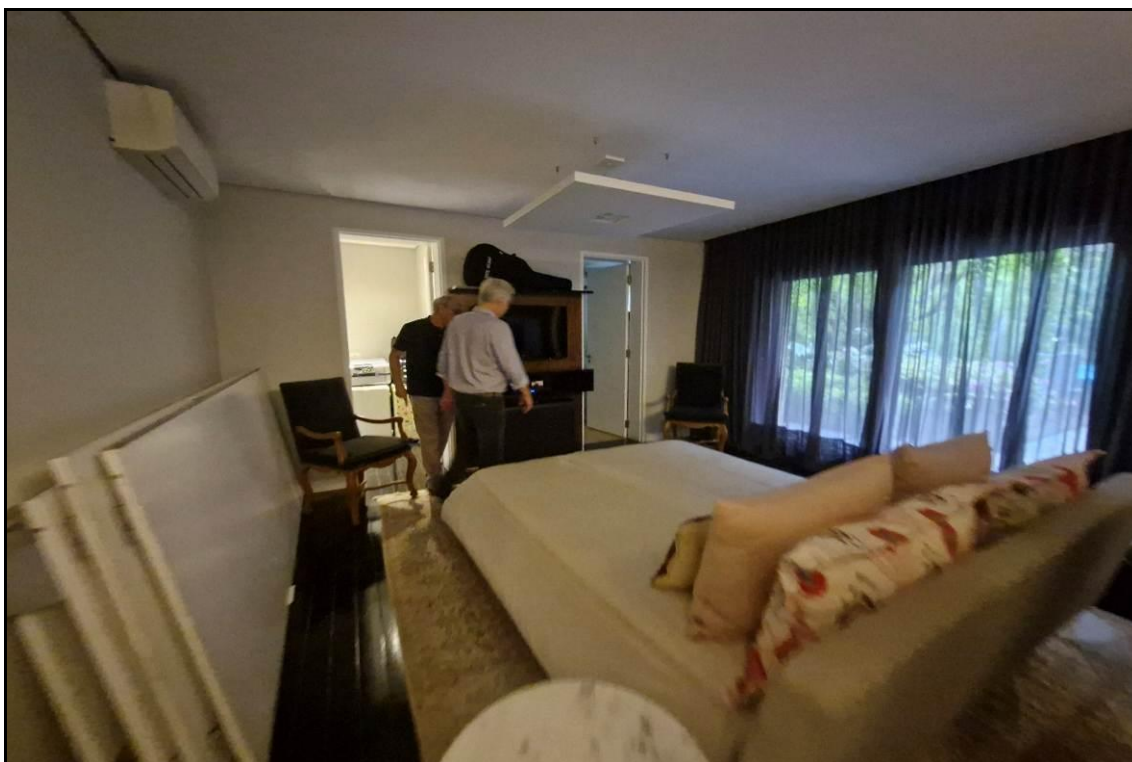


Foto nº 34: Vista do dormitório existente no pavimento térreo da edícula.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

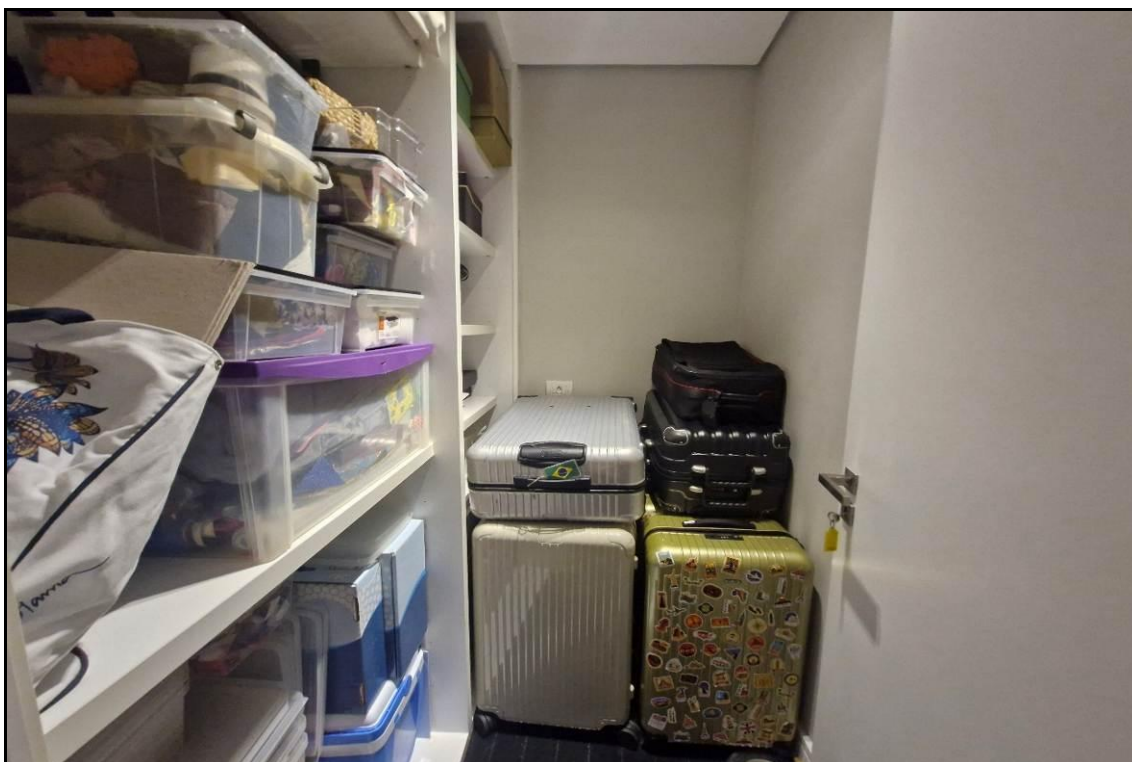


Foto nº 35: Vista de um compartimento utilizado como depósito.



Foto nº 36: Vista do banheiro existente na edícula

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

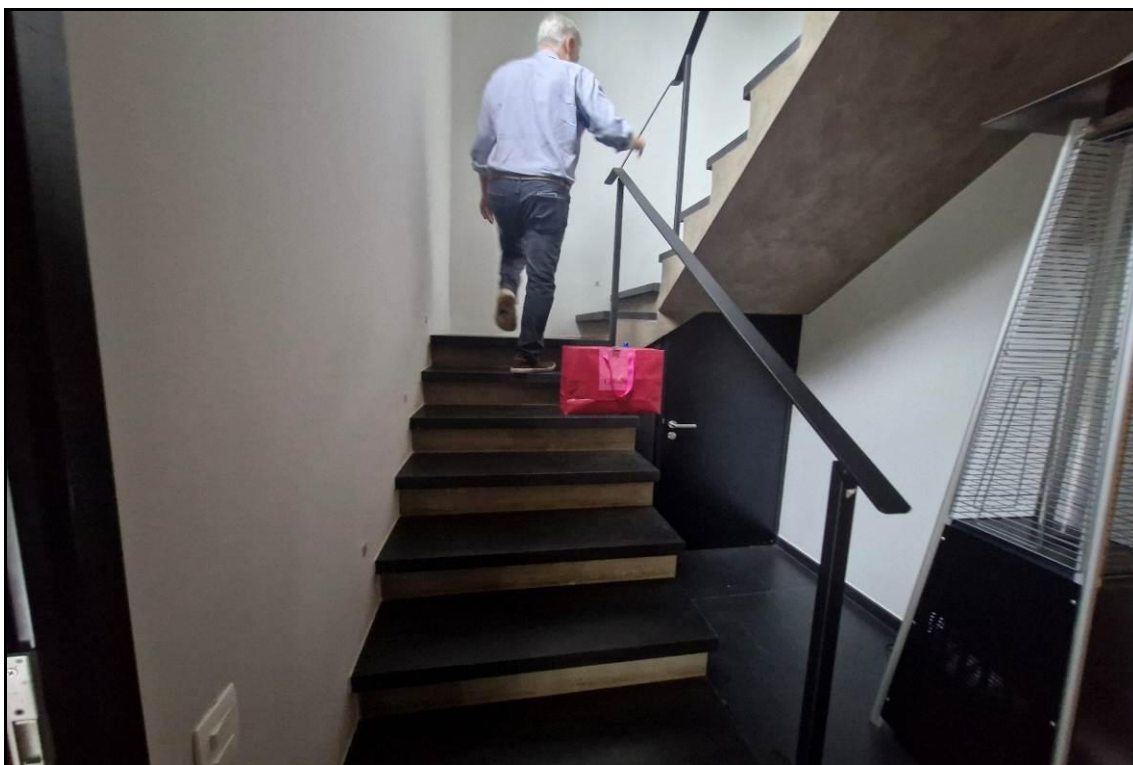


Foto nº 37: Escadaria de acesso ao pavimento superior da edícula.

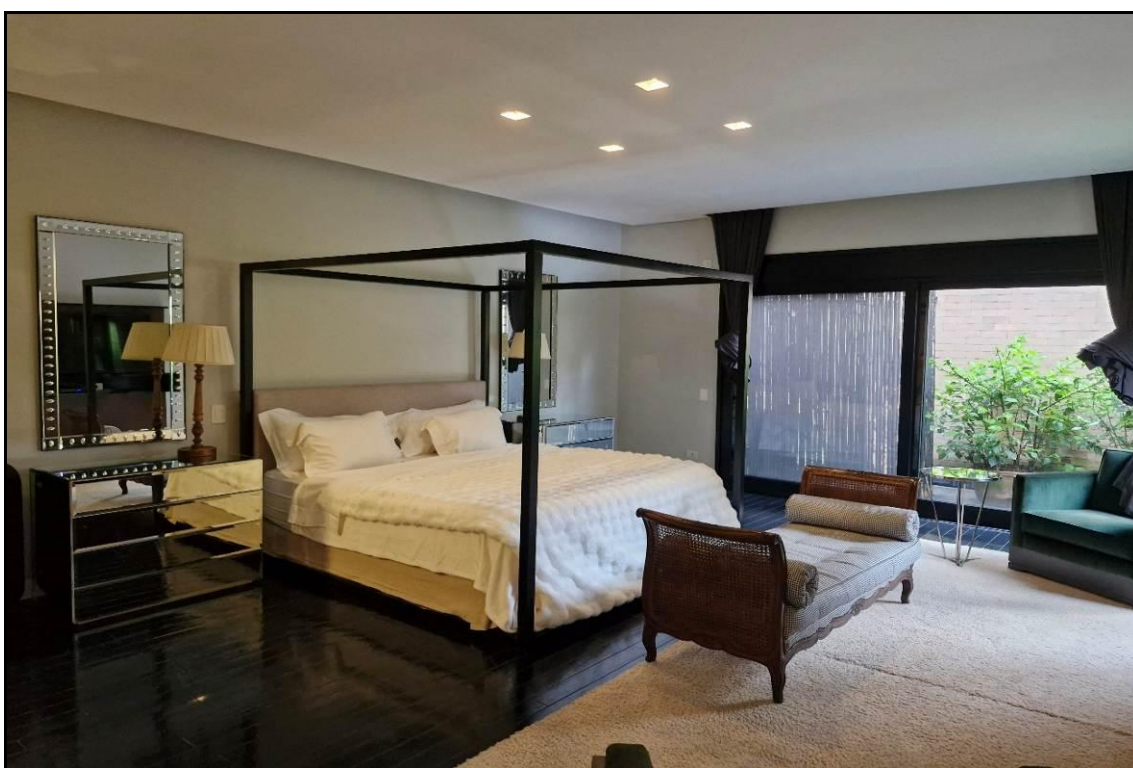


Foto nº 38: Vista da suíte existente no pavimento superior da edícula.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 39: Vista do closet.

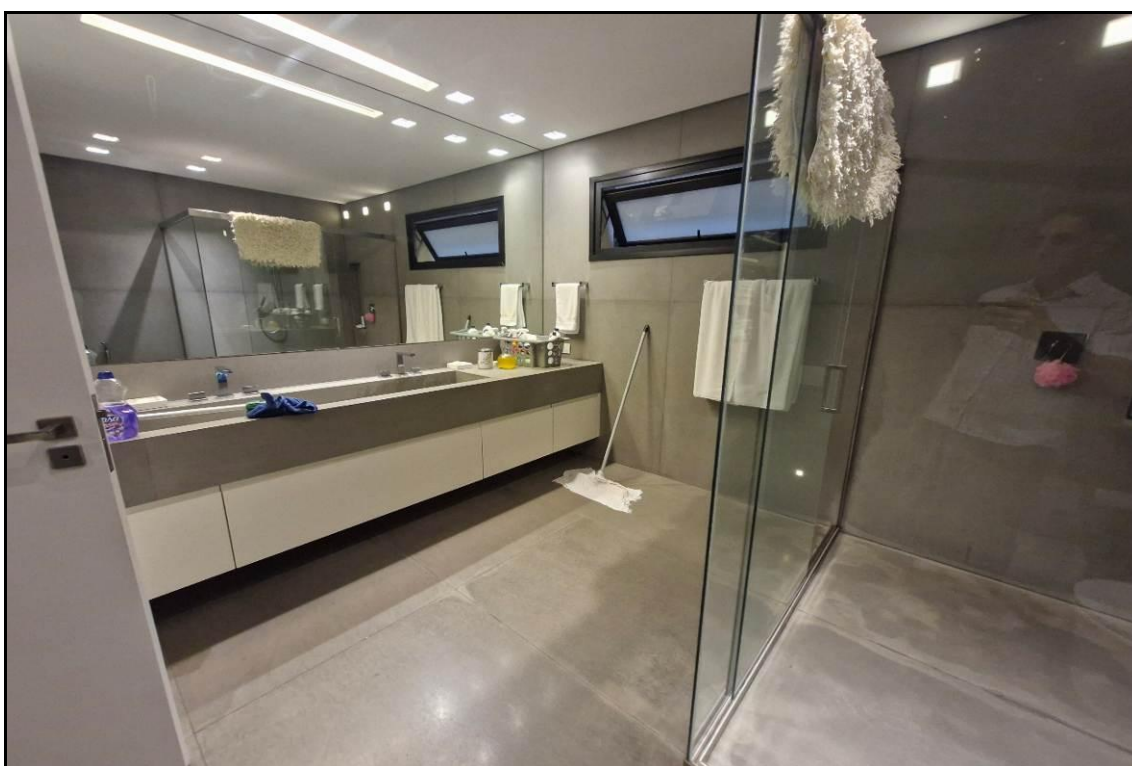


Foto nº 40: Vista do banheiro da suíte.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 41: Vista da segunda edícula existente nos fundos do imóvel.



Foto nº 42: Vista da área de lavanderia.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 43: Vista de um cômodo de serviço.

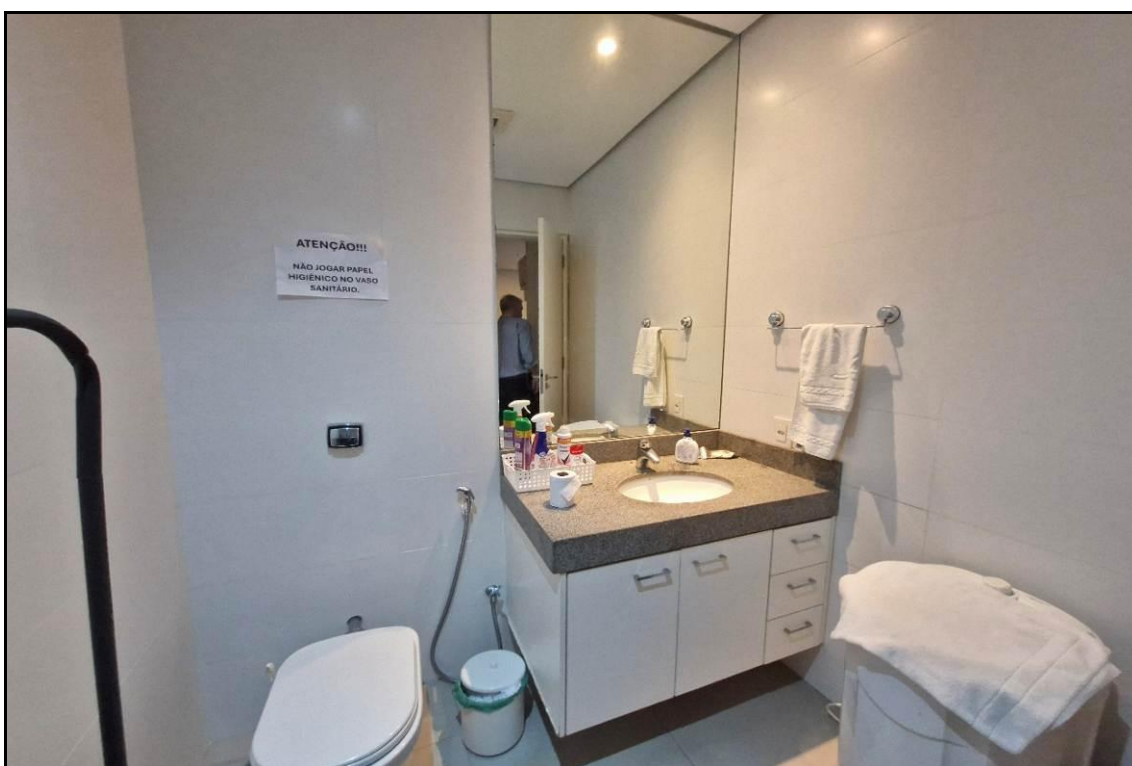


Foto nº 44: Vista do banheiro.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

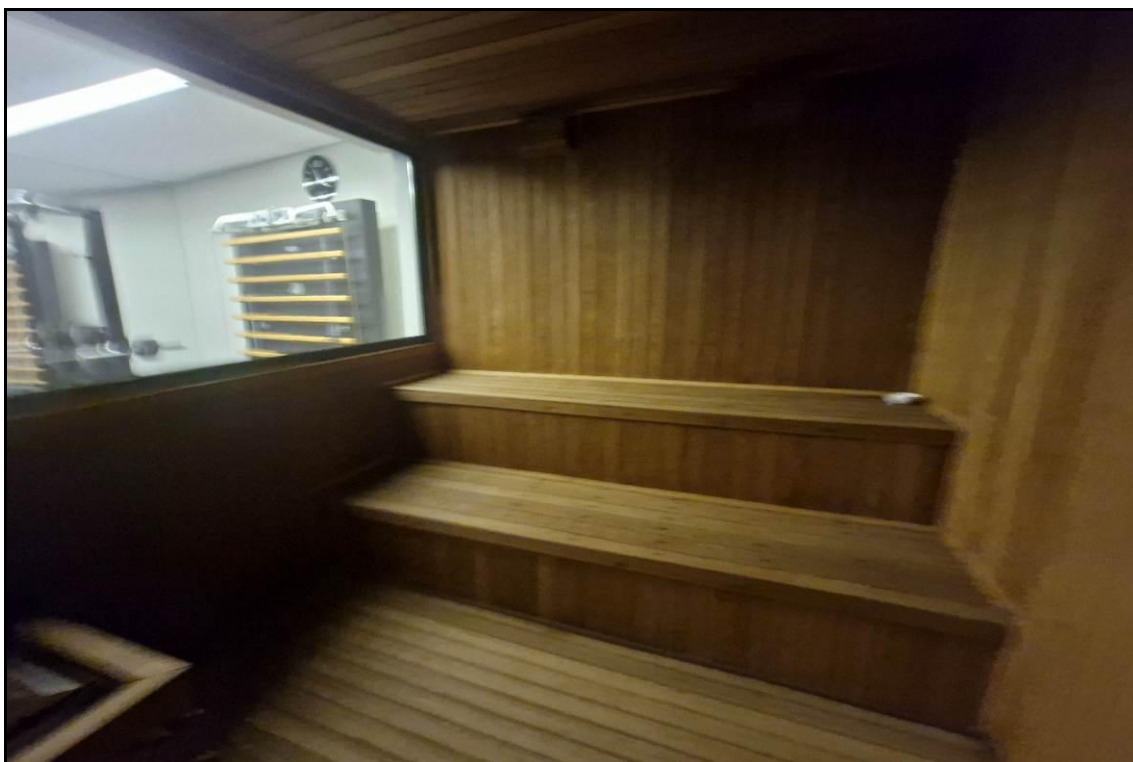


Foto nº 45: Vista da sauna existente nos fundos do imóvel.



Foto nº 46: Vista de outra sauna adjacente à academia existente nos fundos do imóvel.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

III – TITULARIDADE DE DOMÍNIO

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

→ Documento 01:

Fonte: fls. 239/241

Data: 21 de junho de 1991

Doc.: Certidão do 4^o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP

Matrícula nº 106.193 (Registro Anterior: Tr. 27.615 e 27.617 deste Cartório (Fusão))

Proprietário: Diavarium Administração de Bens Ltda

IMÓVEL:

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 106.193	ficha 01
São Paulo, 21 de junho de 1991	
<p>IMÓVEL:- UMA CASA e seu respectivo terreno localizado na Rua Portugal, nº 64, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, medindo 20,09ms. de frente para a referida Rua Portugal, por 46,50 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, medindo na linha dos fundos 20,09ms., confrontando de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito com os nºs. 229, 241 e 267 da Avenida Europa, do lado esquerdo com o nº 88 da Rua Portugal e na linha dos fundos com o nº 371 da Rua Alemanha.-</p> <p>CONTRIBUINTE:- 016.013.0007-7.-</p>	

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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV – AVALIAÇÃO

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

No presente caso, tem-se que a presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado² do imóvel situado à Rua Portugal, nº 64, Jardim Europa, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 106.193 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca 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 situados na mesma região geoeconômica e com características mais semelhantes possíveis 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:

- ⇒ **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

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

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.
- ⇒ **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 – 2026, apresentando para a Rua Portugal (Setor 016/ Quadra 013) o índice fiscal R\$ 15.933,00/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 Abunahman, publicado pela Editora Pini, através de uma situação considerada "paradigma" com a área de terreno de 600,00 m², em face da homogeneização com os elementos de pesquisa obtidos:

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

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

e

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

IV.2. ÁREA DO TERRENO

Depreende-se da Matrícula nº 106.193 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que o imóvel avaliando, possui a área de terreno de:

$$A_T = 935,00 \text{ m}^2$$

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:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 16.722,67/\text{m}^2$$

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 15.299,66	Média Unitários : 16.722,67
Desvio Padrão : 3.755,52	Desvio Padrão : 3.391,65
- 30% : 10.709,76	- 30% : 11.705,87
+ 30% : 19.889,56	+ 30% : 21.739,47
Coefficiente de Variação : 24,5500	Coefficiente de Variação : 20,2800

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

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características	
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)
		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				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	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
	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 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.

³ ABNT NBR 14.653-1: Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform. ref. a todos as caract. dos dados ref. aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$):	16.722,67						
TESTADA:	0,0000		PROFUNDIDADE:	0,0000			
FRENTES MULTIPLAS:	0,0000		FATOR ÁREA:	0,0000			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²):	16.722,67000						
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 14.876,70			INTERVALO MÍNIMO : 14.678,69				
INTERVALO MÁXIMO : 18.568,64			INTERVALO MÁXIMO : 18.766,65				
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							

IV.5. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$$V_T = V_U \times A_T \times C_{TEST} \times C_{PROF} \times C_{AREA}$$

V_T = Valor do terreno

A_T = Área do terreno

V = Valor básico unitário, em R\$/m²

Fatores:

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

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

$$C_{TEST} = (20/15)^{0,15} = 1,04$$

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

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}).

<p>- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00</p> <p>- 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:</p> $C_p = (P_{mi} / P_e)^p$ <p>- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:</p> $C_p = (0,5)^p$ <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:</p> $C_p = 1 / \{ (P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p \} \}$ <p>- Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$</p>

Profundidade Equivalente = 46,50 m - $C_{PROF} = 1,00$

$C_{AREA} = (600,00/935,00)^{1/8} = 0,95$

$V_T = 935,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 16.722,67/\text{m}^2 \times 1,04 \times 1,0 \times 0,95$

Em numeros redondos:

$V_T = \text{R\$ } 15.448.070,00$ – (Quinze milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil e setenta reais)

IV.6. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

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

V_B = Valor da benfeitoria

A_c = Área de construção

v_c = valor unitário de venda da construção, em $\text{R\$} / \text{m}^2$

(1-D) = Depreciação

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.6.1. ÁREAS DE CONSTRUÇÃO

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

$$A_c = 523,00 \text{ m}^2$$

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 Fino – limite médio”, cujo valor de venda será obtido através da seguinte fórmula:

$$V_c = 3,865 \times R_8N = 3,865 \times R\$ 2.129,86/\text{m}^2$$

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/SP, vide:

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.7 PADRÃO FINO

Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** mármore ou de granito, assoalhos, carpete de alta densidade.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente.
- **Forros:** pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente ar condicionado e equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.



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:

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso (Casa Padrão Fino), a vida referencial corresponde a 60 e o valor residual equivale a 20%.

A edificação possui a idade estimada de 30 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.

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 “c – Regular”.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

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
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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.6.4. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

Benfeitoria: Casa			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Fino
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			3,865
Área total da edificação em m ² :			523,00
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	30	Ir - Vida útil referencial em anos:	60
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	50%
Estado de conservação:	c	Regular	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,609	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,6872
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em fevereiro/2026	2129,86	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 2.958.594,16

$V_b = \text{R\$ } 2.958.595,00$ – (Dois milhões, novecentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e noventa 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\$	15.448.070,00
- Valor da benfeitoria.....	R\$	<u>2.958.595,00</u>
- Valor do imóvel	R\$	18.406.665,00

Em numeros redondos:

R\$ 18.406.665,00 – (Dezoito milhões, quatrocentos e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco reais)

Data Base: março de 2026.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V – CONCLUSÃO

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

**“IMÓVEL: RUA PORTUGAL, Nº 64 – JARDIM
EUROPA – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP
SQL 016.013.0007-7”**

VALOR DE MERCADO ARBITRADO⁴ PARA FINS DE ALIENAÇÃO:

MATRÍCULA Nº 106.193 – 4º CRI SÃO PAULO/SP:

**em: R\$ 18.406.665,00 – (Dezoito milhões, quatrocentos
e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco reais)**

DATA BASE: MARÇO DE 2026.

⁴ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2 – 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 44 (quarenta e quatro) 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, 12 de março de 2026.

Eng.^o Paulo Palmieri Magri

Crea n.º 060.160117.0
Membro Titular do IBAPE/SP