

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do
Foro Regional do Jabaquara – SP.**

Ação de Cumprimento Provisório de Sentença
Autos nº 0010440-56.2017.8.26.0003

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 Provisório de
Sentença**, promovida por **Abraulino da Pureza Campos** em face de
Haynnah Estética Ltda Me e outro, que se processa perante este R. Juízo
e Cartório do 3º Ofício Cível, após diligências e estudos necessários,
apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Í N D I C E

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II - VISTORIA

III - TITULARIEDADE DE DOMÍNIO

IV - AVALIAÇÃO

V - ENCERRAMENTO

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Mapa 4 – Subprefeitura Vila Mariana – Lei nº 16.402/2016.
2. Certidão de Dados Cadastrais.
3. Pesquisa de Elementos Comparativos.
4. Resumo da Avaliação.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada da unidade residencial nº 26 da Torre A, localizada no 2º andar do Condomínio Edifício Boulevard situado à Rua José Antônio Coelho, nº 312 – Vila Mariana – município de São Paulo/SP, objeto da matrícula sob nº 41.866 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital – SP e inscrito na municipalidade sob nº 037.014.0765-7 (vide Anexo 01).

2. Despacho Saneador - fls. 112 dos autos.

2.1. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 112, para produção da prova pericial, sendo facultado às partes indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

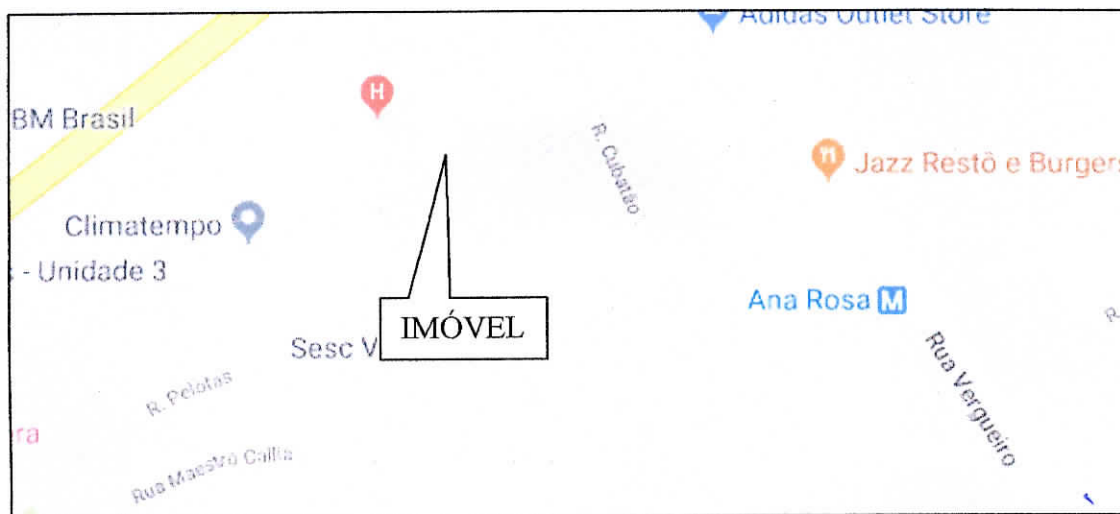
II - VISTORIA

No dia 15 do mês de maio do ano de 2019, 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 474 do novo CPC as partes foram convidadas a participar da diligência realizada por este perito signatário.

2.1. Localização:

Trata-se da unidade residencial nº 26 da Torre A do Condomínio Edifício Boulevard situado à Rua José Antônio Coelho, nº 312 – Vila Mariana – município de São Paulo /SP, no local assinalado na planta abaixo apresentada:



Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2. Melhoramentos Públicos:

A região 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.

2.3. Do Imóvel em estudo:

2.3.1 Composição do imóvel em estudo

Trata-se da unidade residencial nº 26 da Torre A do Condomínio Edifício Boulevard composto de sala, banheiro social, 1 dormitório, cozinha e área de serviço, perfazendo a área útil de 55,02 m².

2.3.2 Características

O imóvel está situado em Zona Mista de Média Densidade – VM 2M-3a/07 – Subprefeitura da Vila Mariana, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016 (vide Anexo 02).

2.4. Reportagem Fotográfica:

Para uma melhor visualização do imóvel em questão bem como o quanto se discute no presente feito, este signatário obteve uma série de fotografias durante a vistoria cujas cópias passa a descrevê-las:

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 01: Vista da Rua José Antonio Coelho. O observador encontra-se defronte ao Condomínio Edifício Boulevard sob nº 312 olhando em direção à Rua Vergueiro.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 02: Outra vista da Rua José Antônio Coelho. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 03: Vista da fachada do Condomínio Edifício Boulevard sob nº 312 da Rua José Antônio Coelho.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 04: Vista do acesso para a Torre A onde se situa a unidade em estudo.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 05: Vista da sala. Suas principais características construtivas são: 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 06: Vista do banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 07: Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 08: Vista da área de serviço. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

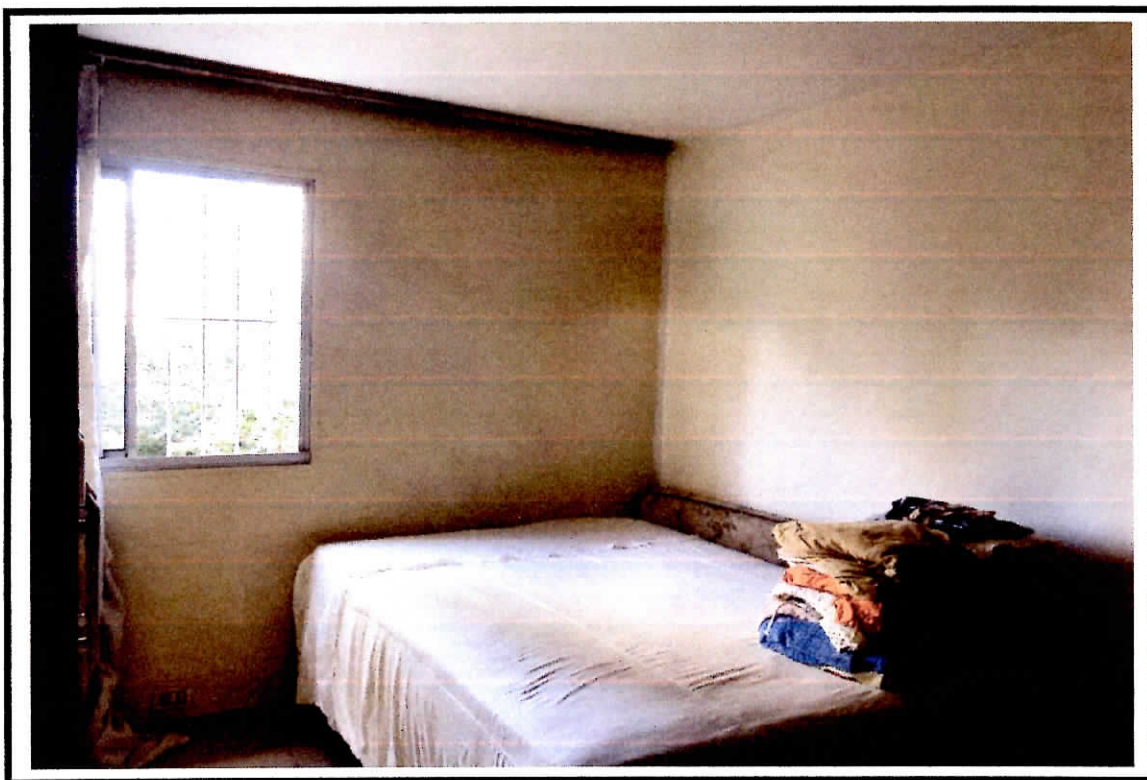


Foto nº 09: Vista do dormitório. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de alumínio.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

III – TITULARIEDADE DE DOMÍNIO

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

→ Documento 01:

Fonte: fls. 7/14 dos autos.

Data: 05/05/1983

Doc.: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 41.866 (Registro anterior: Matrícula nº 12.277).

Proprietária: Marlei da Silva

Imóvel: "O APARTAMENTO nº 26 no 2º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD, sob nº 312 da Rua José Antônio Coelho, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, contribuinte nº 037.014.0765-7, com a área útil ou privativa de 55,02 m², correspondendo-lhe nas áreas de uso comum uma parte ideal de 31,70 m², totalizando a área construída de 86,72 m² e no terreno uma fração ideal de 0,0148465%.".

Obs: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel objeto da presente ação.

IV – AVALIAÇÃO

1. Critérios:

O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do IBAPE-SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2. Nível de Rigor:

O nível de rigor de uma avaliação está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo avaliatório, ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação, sendo esses aspectos definidos nos detalhamentos nos itens da norma para engenharia de avaliações. Neste trabalho avaliatório serão desenvolvidas metodologias adequadas de acordo com as diretrizes impostas pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, sendo a mesma classificada como “Avaliação de Nível de Rigor Normal”.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3. Metodologia:

Para a avaliação do terreno adotou-se as “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos”, elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE em 2011. Tais Normas foram adequadas para as condições e peculiares da Capital e Grande São Paulo.

4. Do valor da unidade residencial nº 26 da Torre A do Condomínio Edifício Boulevard:

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do apartamento nº 26 da Torre A do “Edifício Boulevard”, valendo-nos de pesquisas obtidas dentro do Edifício onde se situa o imóvel a ser avaliado e com características próximas ao apartamento em apreço.

Sendo assim, o valor do Apartamento nº 26 da Rua José Antônio Coelho, nº 300/312 será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogêneos consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 03, para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no Anexo 04 deste Laudo é de:

1. Apartamento nº 26 do Cond. “Edifício Boulevard”

Em números redondos:

V = R\$ 435.900,00 – (Quatrocentos e trinta e cinco mil e novecentos reais) – 06/2019

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

1. O valor da unidade residencial nº 26 da Torre A do Condomínio Edifício Boulevard situado à Rua José Antônio Coelho, nº 312 – Vila Mariana – município de São Paulo/SP, alcança o valor de:

Valor do ImóvelR\$ 435.900,00

Unidade Residencial nº 26-A do Condomínio Edifício Boulevard situado à Rua José Antônio Coelho, nº 312 – Vila Mariana – município de São Paulo/SP.
Valor do imóvel à Vista = R\$ 435.900,00
(Quatrocentos e trinta e cinco mil e novecentos reais);
Base Junho de 2019

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

VI – ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 19 (dezenove) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse R. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 03 de junho de 2019.



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
Certidão de Cadastro Imobiliário

Engº Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 037.014.0765-7

Local do Imóvel:
R JOSE ANTONIO COELHO, 312 - APTO 26 A
VL MARIANA - ED. BOULEVARD - CEP 04011-061
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOSE ANTONIO COELHO, 312 - APTO 26 A
VL MARIANA - ED. BOULEVARD - CEP 04011-061

Contribuinte(s):
CPF 037.019.848-40 MARLEI DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	6.701	Testada (m):	100,75
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0015
Área total (m²):	6.701		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	87	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.415	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1984		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	3.130,00
- da construção:	2.139,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	40.763,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	117.239,00
Base de cálculo do IPTU:	158.002,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 29/08/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - II

Mapa 4 – Subprefeitura Vila Mariana – Lei nº 16.402/2016

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - III
Pesquisa de Elementos Comparativos

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/05/2019

SETOR : 37

QUADRA : 14

ÍNDICE DO LOCAL : 2.937,73

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Antônio Coelho

NÚMERO : 312

COMP. : Cond. Edifício Boulevard

BAIRRO : Vila Mariana

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 : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO :

1,680

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,596

IDADE : 35

anos FRAÇÃO :

0,00 TAXA :

0,00 VAGAS COB.:

0 VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

52,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

52,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

1 SUÍTES :

0 W.C. :

1 QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

0

SALÃO DE FESTAS :

0

ELEVADORES :

2 PLAYGROUND :

0

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

0

SUB-SOLOS :

0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 412.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Hanni David Imóveis

CONTATO :

Sr. Edival

TELEFONE : (11)-50846459

OBSERVAÇÃO :

Unidade sem vagas de garagem

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.130,77
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.130,77
		VARIAÇÃO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 31/05/2019

SETOR : 37

QUADRA : 14

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/05/2019

SETOR : 37

QUADRA : 14

ÍNDICE DO LOCAL : 2.937,73

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Antônio Coelho

NÚMERO : 312

COMP.: Cond. Edifício Boulevard

BARRIO : Vila Mariana

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: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,59% IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 50,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Hanni David Imóveis

CONTATO : Sr. Edival

TELEFONE : (11)-50846459

OBSERVAÇÃO :

Unidade sem vagas de garagem

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.200,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 31/05/2019

SETOR : 37

QUADRA : 14

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

P

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/05/2019

SETOR : 37

QUADRA : 14

ÍNDICE DO LOCAL : 2.937,73

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Antônio Coelho

NÚMERO : 312

COMP.: Cond. Edifício Boulevard

BAIRRO : Vila Mariana

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: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,59% IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 510.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : SPERB Imóveis

CONTATO : Sra. Helena

TELEFONE : (11)-3251533

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.913,73
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.913,73
		VARIAÇÃO : 1,0000

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/06/2019 às 12:17, sob o número WJAB19701242203. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010440-56.2017.8.26.0003 e código 96D84A4.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 31/05/2019

SETOR : 37

QUADRA : 14

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/05/2019

SETOR : 37

QUADRA : 14

ÍNDICE DO LOCAL : 2.937,73

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Antônio Coelho

NÚMERO : 312

COMP.: Cond. Edifício Boulevard

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 : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,596 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 55,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 487.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : SPERB Imóveis

CONTATO : Sra. Helena

TELEFONE : (11)-32515333

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.969,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.969,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 31/05/2019

SETOR : 37

QUADRA : 14

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/05/2019

SETOR : 37

QUADRA : 14

ÍNDICE DO LOCAL : 2.937,73

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Antônio Coelho

NÚMERO : 312

COMP.: Cond. Edifício Boulevard BAIRRO : Vila Mariana

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 : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,596 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 56,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 585.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : FMS Imóveis

CONTATO : Sr. Luiz Paulista

TELEFONE : (11)-94156400

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.401,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.401,73
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 31/05/2019

SETOR : 37

QUADRA : 14

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - IV
Resumo da Avaliação



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua José Antônio Coelho, nº 312

DATA : 31/05/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.937,73
☐ Obsolescência	Idade 35 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☐ Padrão	apartamento simples c/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

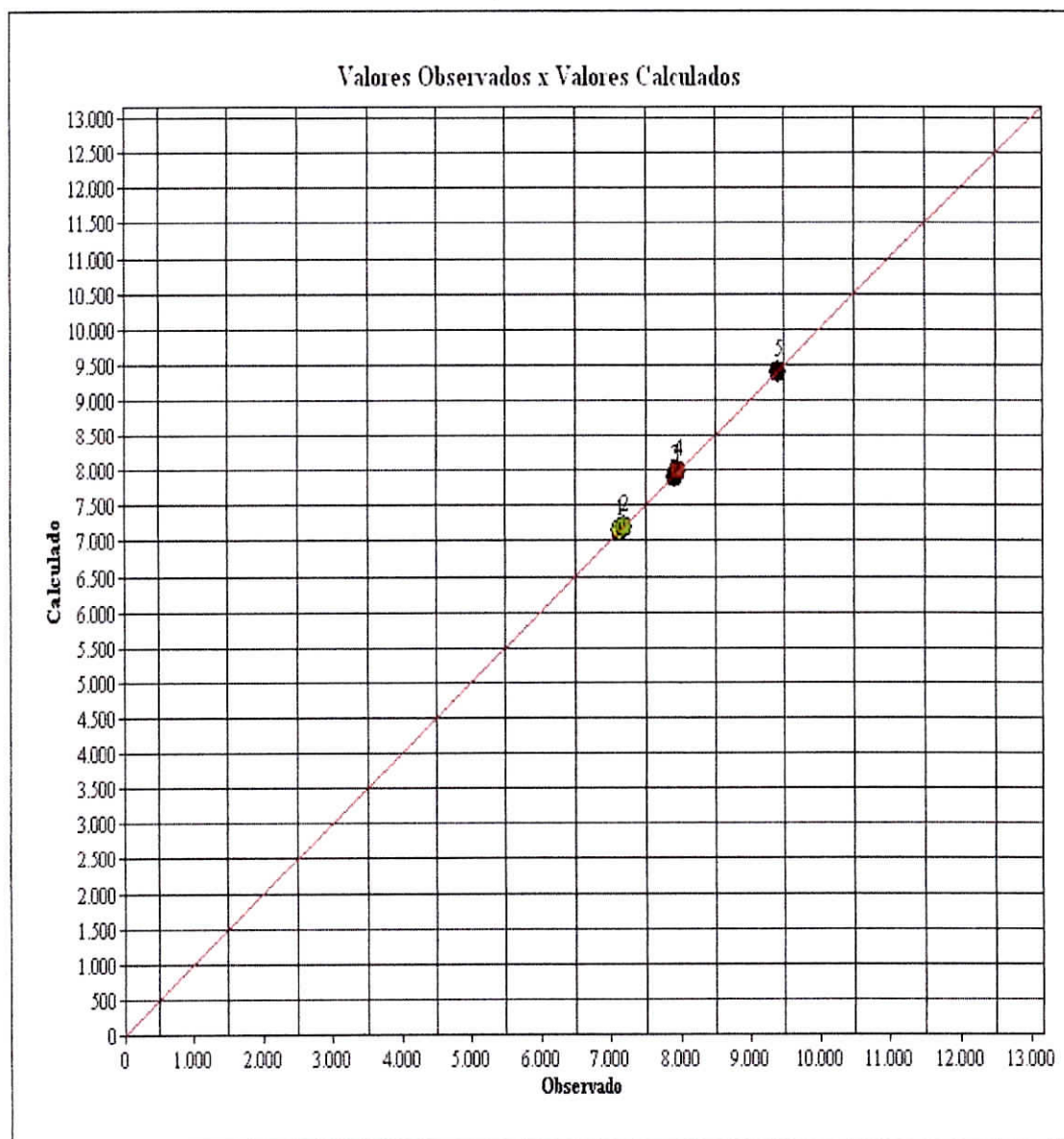
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua José Antônio Coelho ,312	7.130,77	7.130,77	1,0000
☒ 2	Rua José Antônio Coelho ,312	7.200,00	7.200,00	1,0000
☒ 3	Rua José Antônio Coelho ,312	7.913,79	7.913,79	1,0000
☒ 4	Rua José Antônio Coelho ,312	7.969,09	7.969,09	1,0000
☒ 5	Rua José Antônio Coelho ,312	9.401,79	9.401,79	1,0000



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.130,77	7.130,77
2	7.200,00	7.200,00
3	7.913,79	7.913,79
4	7.969,09	7.969,09
5	9.401,79	9.401,79

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua José Antônio Coelho 312 Vila Mariana SAO PAULO - SP

Data : 31/05/2019

Cliente : 3ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 55,02

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.923,09

Desvio Padrão : 913,70

- 30% : 5.546,16

+ 30% : 10.300,01

Coeficiente de Variação : 11,5300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.923,09

Desvio Padrão : 913,70

- 30% : 5.546,16

+ 30% : 10.300,01

Coeficiente de Variação : 11,5300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	17
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 dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todos 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\$): 7.923,09

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.923,09000

VALOR TOTAL (R\$) : 435.928,41

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 7.296,68

INTERVALO MÁXIMO : 8.549,50

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.296,68

INTERVALO MÁXIMO : 8.549,50

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III