

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

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada de uma vaga de garagem sob nº 242, localizada no 2º subsolo do Condomínio Edifício Boulevard situado à Rua José Antonio Coelho, nº 312 – Vila Mariana – município de São Paulo/SP, objeto da matrícula sob nº 42.359 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital – SP e inscrito na municipalidade sob nº 037.014.0613-8 (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 30 do mês de janeiro 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 signatário.

2.1. Localização:

Trata-se de uma vaga de garagem sob nº 242 do Condomínio Edifício Boulevard situado à Rua José Antonio 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 de uma vaga de garagem sob nº 242 do Condomínio Edifício Boulevard situado à Rua José Antonio Coelho, nº 312 – Vila Mariana – município de São Paulo /SP.

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 Antonio Coelho. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, desta 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 Antonio Coelho.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 04: Vista da vaga determinada de garagem sob nº 242 situada no 2º subsolo do Condomínio Edifício Boulevard.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 05: Vista geral da vaga de garagem nº 242.

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. 11/14 dos autos.

Data: 05/05/1983

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

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 42.359 (Registro anterior: Matrícula nº 12.277).

Proprietária: Marlei da Silva

Imóvel: "A GARAGEM nº 242 no 2º subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD, sob nº 312 da Rua José Antonio Coelho, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, contribuinte nº 037.014.0613-8, com a área útil de 15,97 m², área total de 25,16 m² e fração ideal de 0,0043074%."

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 01/02/2011. Tais Normas foram adequadas para as condições e peculiares da Capital e Grande São Paulo.

Tendo em vista a presente avaliação valer-se para uma vaga de garagem localizada em condomínio residencial, valemo-nos de pesquisa realizada com elementos comparativos existentes dentro do próprio Condomínio Edifício Boulevard, vide a seguir:

- ⇒ Vaga nº 35 → R\$ 35.000,00
- ⇒ Vaga nº 70 → R\$ 35.000,00
- ⇒ Vaga nº 165 → R\$ 40.000,00
- ⇒ Vaga situada no 2º subsolo → R\$ 50.000,00

Estes elementos foram devidamente homogeneizados e tratados consoantes critérios descritos nas “*Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos*”, elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, no valor de:

v = R\$ 40.000,00 - 02/2019

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Portanto, o valor total da vaga de garagem sob nº 242 do Condomínio Edifício Boulevard situado à Rua José Antonio Coelho, nº 312 – Vila Mariana – município de São Paulo /SP, é de:

Valor do ImóvelR\$ 40.000,00

Valor do Imóvel = R\$ 40.000,00

(Quarenta MIL reais),

Base fevereiro de 2019

V - CONCLUSÃO

1. O valor da vaga de garagem sob nº 242 do Condomínio Edifício Boulevard situado à Rua José Antonio Coelho, nº 312 – Vila Mariana – município de São Paulo/SP, alcança o valor de:

Valor do ImóvelR\$ 40.000,00

Vaga de garagem sob nº 242 do Condomínio Edifício Boulevard situado à Rua José Antonio Coelho, nº 312 – Vila Mariana – município de São Paulo/SP
Valor do imóvel à Vista = R\$ 40.000,00
(Quarenta mil reais);
Base Fevereiro de 2019

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

VI – ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 15 (quinze) 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, 14 de fevereiro 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



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 037.014.0613-8

Local do Imóvel:

R JOSE ANTONIO COELHO, 312 - GARAGE 242
ED BOULEVARD CEP 04011-061
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOSE ANTONIO COELHO, 312 - GARAGE 242
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:	0,0004
Área total (m²):	6.701		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	26	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.415	Uso:	garagem
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:	10.871,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	35.037,00
Base de cálculo do IPTU:	45.908,00

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 14/05/2019, 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

IMÓVEL

LEGENDA

Limites do Município de São Paulo:

- Limites das Regiões Administrativas
- Limites das Regiões Urbanas do Município de São Paulo
- Limites da Área de Proteção Ambiental
- Limites do Município de Jundiaí
- Limites do Município de Sorocaba
- Limites do Município de Itapetininga
- Limites do Município de Araraquá
- Limites do Município de Campinas
- Limites do Município de Ribeirão Preto
- Limites do Município de São João del-Rei
- Limites do Município de Belo Horizonte
- Limites do Município de Curitiba
- Limites do Município de Foz de Iguaçu
- Limites do Município de Porto Alegre
- Limites do Município de Rio de Janeiro
- Limites do Município de Brasília
- Limites do Município de Goiânia
- Limites do Município de Palmas
- Limites do Município de Teresina
- Limites do Município de Fortaleza
- Limites do Município de Recife
- Limites do Município de Salvador
- Limites do Município de Belo Horizonte
- Limites do Município de Curitiba
- Limites do Município de Foz de Iguaçu
- Limites do Município de Porto Alegre
- Limites do Município de Rio de Janeiro
- Limites do Município de Brasília
- Limites do Município de Goiânia
- Limites do Município de Palmas
- Limites do Município de Teresina
- Limites do Município de Fortaleza
- Limites do Município de Recife
- Limites do Município de Salvador

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LEGENDA

Limites do Município de São Paulo:

- Limites das Regiões Administrativas
- Limites das Regiões Urbanas do Município de São Paulo
- Limites da Área de Proteção Ambiental
- Limites do Município de Jundiaí
- Limites do Município de Sorocaba
- Limites do Município de Itapetininga
- Limites do Município de Araraquá
- Limites do Município de Campinas
- Limites do Município de Ribeirão Preto
- Limites do Município de São João del-Rei
- Limites do Município de Belo Horizonte
- Limites do Município de Curitiba
- Limites do Município de Foz de Iguaçu
- Limites do Município de Porto Alegre
- Limites do Município de Rio de Janeiro
- Limites do Município de Brasília
- Limites do Município de Goiânia
- Limites do Município de Palmas
- Limites do Município de Teresina
- Limites do Município de Fortaleza
- Limites do Município de Recife
- Limites do Município de Salvador

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LEGENDA

Limites do Município de São Paulo:

- Limites das Regiões Administrativas
- Limites das Regiões Urbanas do Município de São Paulo
- Limites da Área de Proteção Ambiental
- Limites do Município de Jundiaí
- Limites do Município de Sorocaba
- Limites do Município de Itapetininga
- Limites do Município de Araraquá
- Limites do Município de Campinas
- Limites do Município de Ribeirão Preto
- Limites do Município de São João del-Rei
- Limites do Município de Belo Horizonte
- Limites do Município de Curitiba
- Limites do Município de Foz de Iguaçu
- Limites do Município de Porto Alegre
- Limites do Município de Rio de Janeiro
- Limites do Município de Brasília
- Limites do Município de Goiânia
- Limites do Município de Palmas
- Limites do Município de Teresina
- Limites do Município de Fortaleza
- Limites do Município de Recife
- Limites do Município de Salvador