

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 Execução de Título Extrajudicial
Autos n.º 1015302-87.2016.8.26.0003

Paulo Palmieri Magri, engenheiro civil e de segurança, inscrito no CREA nº 060.160117.0, perito judicial nomeado nos autos supra da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes** em face de **Marta de Lima Silva Nascimento e outro**, que se processa perante esse r. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível vêm após a realização de diligências e estudo necessários, apresentar 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 - AVALIAÇÃO

IV - CONCLUSÕES

V - ENCERRAMENTO

ANEXOS

Anexo I - Pesquisa de elementos comparativos e homogeneização.
Anexo II - Ilustração fotográfica.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada de um imóvel, sendo o mesmo um apartamento nº32, bloco E do "Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes", localizado na Rua Simão Lopes nº 1504, Vila Moraes, São Paulo.
2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do imóvel, às fls.77 dos autos.

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO:

- 1.1- Trata-se de uma unidade residencial, de número 32 bloco E, localizada no 3º andar do "Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes", localizado na Rua Simão Lopes nº1504, Vila Moraes, SP.
- 1.2- O "Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes" é constituído por 06 blocos com 13 pavimentos tipo, sendo 04 (quatro) unidades por andar , perfazendo 312 apartamentos. Os apartamentos são constituídos de 2(dois) dormitórios.
- 1.3- A referida unidade nº32 bloco E do Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes, possui área útil de 58,61m², área comum de 30,480801282m², totalizando 89,090801282m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,3205128205% do terreno e das coisas comuns do condomínio.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

1.4- A estrutura do edifício foi constituída por pilares, vigas e lajes em concreto armado, as paredes de elevação, aparentando terem sido construídas em tijolos de barro. A fachada contempla estilo arquitetônico definido com revestimento em pintura látex.

1.5- A entrada ao interior do Edifício, realiza-se pela testada principal pela Rua Simão Lopes n.º1504. O edifício possui elevador 2 elevadores Otis.

2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região possui infra-estrutura desenvolvida, onde são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços, instituições variadas e comércio diversificado, sendo o imóvel dotado de melhoramentos públicos tais como: iluminação pública, redes de água potável, energia elétrica domiciliar, coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação com guias, sarjetas e linhas de transporte coletivo nas imediações.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3. DO IMÓVEL EM ESTUDO

3.1 Características do imóvel.

O apartamento nº 32 bloco E, do "Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes", sendo que o mesmo compõe-se de: sala, 2(dois) dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço.

sala: piso madeira, paredes pintadas á base de látex, janela de alumínio.

dormitórios(2): piso madeira, paredes pintadas á base de látex, janelas de alumínio.

banheiro: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo até o teto.

cozinha: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo até o teto , janela de alumínio.

área de serviço: piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo até o teto , janela de alumínio.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

III - AVALIAÇÃO

1. - Critérios: O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, as 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 7.4, 7.5 e 7.6 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”.

3. - Método Comparativo Direto: será considerado para a determinação do valor total do imóvel, a fixação do valor de venda do imóvel avaliando, ou seja, **a unidade habitacional de n.32 bloco E do “Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes”**, com área útil construída e respectiva fração ideal de terreno.

3.1. - Para aferição do valor unitário básico da unidade em questão, o signatário diligenciou junto às imobiliárias da região e obteve opiniões a respeito, consultou jornais coletando elementos de oferta e transações consumadas que guardam as mesmas características, padrão construtivo e acabamento do imóvel paradigma.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2. - Trata-se de um método Direto de avaliação, que conduz a resultados confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar a um valor de mercado é bastante reduzido, por outro lado, a segurança propiciada pelo Método Comparativo, é diretamente proporcional ao grau de semelhança que as unidades comparativas tenham em relação ao procurado.

3.3. - As características que resultam no valor dos imóveis em questão, que determinam haver semelhança, basicamente pode-se relacionar da seguinte forma:

- a localização	<i>no mesmo condomínio e região</i>
- o seu tamanho	<i>projeto construção "tipo"</i>
- o padrão construtivo	<i>apartamento padrão médio</i>
- a idade aparente	<i>35 (trinta e cinco) anos.</i>
- a data da oferta	<i>pesquisado em janeiro/2019</i>
- a condição pagamento	<i>à vista</i>
- o valor ofertado	<i>unidade quitada</i>
- conservação	<i>em bom estado</i>

Com as características básicas de semelhança acima descritas, entre os comparativos e o valor da unidade habitacional, faremos o selecionamento dos elementos em oferta.

Logo, o valor dos imóveis deverão ser obtidos através do *Método Comparativo de Valores de Venda de Mercado*, onde são considerados elementos paradigmas de transações. No caso em tela, conseguimos obter elementos comparativos no mesmo edifício avaliando e outros e também depoimentos de profissionais que atuam no mercado imobiliário da região e local.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3.4. - A unidade habitacional em questão, localizada no 3º andar do "Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes" com entrada pelo n.º1504 da Rua Simão Lopes tem as seguintes características:

* padrão	uso residencial.
* idade aparente	35 (trinta e cinco) anos
* valor base	janeiro/2019
* valor à vista	método comparativo
* área útil	58,61 m ²

3.5. - Pesquisa de valores unitários:

* **atualização:** Os valores apurados pelo signatário não serão atualizados, em função do que preconiza a atual norma de Avaliações e Perícias de Engenharia.

* **deságios:** será necessário o fator de deságio de 10%, para cobrir eventuais super estimativas das ofertas e a natural elasticidade dos negócios e também para corrigir o fato dos apartamentos paradigmas estarem em melhor estado de conservação do que o imóvel avaliando.

* **pesquisa:** será realizada na mesma região geoeconômica, abrangendo apenas imóveis negociados e/ou em oferta no mesmo edifício e também opiniões de profissionais do ramo local. Os tratamentos de homogeneização, neste caso, abrangem apenas as condições de pagamento a vista em relação às áreas construídas, concluindo-se, em cada comparativo, por valores comparáveis de venda das unidades.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

* **planilha:** para tratamento dos comparativos obtidos, que serão adiante apresentados, terá como diferença em relação à unidade paradigma, o fator de verticalidade e a localização da em face de que se encontra, sendo desconsiderados em nossa análise, por não haverem diferenças significativas, segundo informações de profissionais do ramo e especificação de unidades já comercializadas no edifício em estudo.

4.- Apartamento n.º32, bloco E do “Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes”.

Assim sendo, o valor de mercado da unidade n.º32 bloco E, com área útil de 58,61 m² ; será o resultado entre a multiplicação do valor do metro quadrado (m²) homogeneizado constante de nosso anexo-I, pela área útil da unidade.

$$\begin{aligned}\text{Valor da unidade} &= \text{R\$}4.070,00 \text{ m}^2 * 58,61\text{m}^2 \\ \text{Valor da unidade n.º 32 bloco E} &= \text{R\$} 238.542,70\end{aligned}$$

Em números redondos

Unidade n.º32 bloco E do “Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes”
Valor da unidade = R\$ 238.550,00 (duzentos e trinta e oito mil e quinhentos e cinquenta reais); base janeiro/2019.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CONCLUSÕES

Assim sendo, o valor do imóvel a ser considerado é, finalmente aquele determinado pelo método comparativo direto, pois é o que melhor representa a realidade de mercado e seu estado de conservação, ou seja, **R\$2238.550,00 (duzentos e trinta e oito mil quinhentos e cinquenta reais), válido para o mês de janeiro de 2019**, da unidade n.º32 bloco E, localizada no “**Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes**”, na Rua Simão Lopes n.º1504, Vila Moraes, São Paulo, contendo área útil de 58,61 m².

UNIDADE n.º32, bl. E do “Condomínio Conjunto Residencial Vila Moraes”.

Valor da unidade = R\$238.550,00

**(duzentos e trinta e oito mil quinhentos e cinquenta reais);
válido para o mês de janeiro/2019.**

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V - ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 11 (onze) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

O Signatário gostaria de agradecer a nomeação e de colocar-se a disposição desse r. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 14 de janeiro 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
pesquisa de elementos comparativos e homogeneização.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 01

Local: Rua Simão Lopes nº 1504 - Vila Moraes - São Paulo

Fonte ofertante: Seiko Imóveis. fone: 5584-7233

Informante: Internet Ref: 25176

Dimensões: área útil = 58,61 m²

Valor da unidade: R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais)

Condições de pagamento: á venda.

Data: base janeiro de 2019.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 255.000,00}}{58,61 \text{ m}^2} * 0,9$$

$$\mathbf{q1 = R\$ 3.915,71 / m^2}$$

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 02

Local: Rua Simão Lopes nº 1504 - Vila Moraes - São Paulo

Fonte ofertante: Koyama Imóveis fone: 5581-5887

Informante: Internet Ref: AP2523

Dimensões: área útil = 58,61 m²

Valor da unidade: R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)

Condições de pagamento: á venda.

Data: base janeiro de 2019.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 270.000,00}}{58,61 \text{ m}^2} * 0,9$$

q2 = R\$ 4.146,05 / m²
--

Engº Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 03

Local: Rua Simão Lopes nº 1504 - Vila Moraes - São Paulo

Fonte ofertante: Seiko Imóveis fone: 5584-7233

Informante: Internet Ref: 23685

Dimensões: área útil = 58,61 m²

Valor da unidade: R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais)

Condições de pagamento: á venda.

Data: base janeiro de 2019.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 285.000,00}}{58,61 \text{ m}^2} * 0,9$$

$q3 = \text{R\$ 4.376,38 / m}^2$

Engº Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 04

Local: Rua Simão Lopes nº 1504 - Vila Moraes - São Paulo

Fonte ofertante: Seiko Imóveis fone: 5584-7233

Informante: Internet Ref: 26198

Dimensões: área útil = 58,61 m²

Valor da unidade: R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais)

Condições de pagamento: à venda.

Data: base janeiro de 2019.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 265.000,00}}{58,61 \text{ m}^2} * 0,9$$

$$\mathbf{q4 = R\$ 4.069,27 / m^2}$$

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 05

Local: Rua Simão Lopes nº 1504 - Vila Moraes - São Paulo

Fonte ofertante: Imobiliária Suakaza. fone: 2478-0015

Informante: Internet Ref: AP0012

Dimensões: área útil = 58,61 m²

Valor da unidade: R\$ 269.000,00 (duzentos e sessenta e nove mil reais)

Condições de pagamento: á venda.

Data: base janeiro de 2019.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 269.000,00}}{58,61 \text{ m}^2} * 0,9$$

q5 = R\$ 4.130,69 / m ²

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento n.º 06

Local: Rua Simão Lopes nº 1504 - Vila Moraes - São Paulo

Fonte ofertante: Rosangela e Carvalho Emp. Imob. fone: 5584-0004

Informante: Internet Ref: AP2320

Dimensões: área útil = 58,61 m²

Valor da unidade: R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais)

Condições de pagamento: á venda.

Data: base janeiro de 2019.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 245.000,00}}{58,61 \text{ m}^2} * 0,9$$

q6 = R\$ 3.762,15 / m²
--

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

R E S U M O

Elemento comparativo n.º 01 - R\$ 3.915,71
 Elemento comparativo n.º 02 - R\$ 4.146,05
 Elemento comparativo n.º 03 - R\$ 4.376,38
 Elemento comparativo n.º 04 - R\$ 4.069,27
 Elemento comparativo n.º 05 - R\$ 4.130,69
 Elemento comparativo n.º 06 - R\$ 3.762,15

Assim sendo, será determinada a média aritmética entre todos os valores homogeneizados.

Somatório será = R\$24.400,25 : 6 média - R\$4.066,70 /m².

E, no entender do signatário, de acordo com consultas feitas à corretoras que trabalham na área e pesquisa junto a jornais, o valor básico unitário, por metro quadrado do local em apreço, e que melhor representa a realidade, em números redondos totaliza a R\$4.070,00 (quatro mil e setenta reais), por metro quadrado.

Em números redondos

Valor básico unitário calculado = R\$4.070,00 / m²
(quatro mil e setenta reais) por metro quadrado.
válido para janeiro de 2019.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Anexo - II
Ilustração fotográfica.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 01- Vista da entrada do condomínio.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 02 – Vista da fachada do condomínio.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 03 – Vista da sala.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

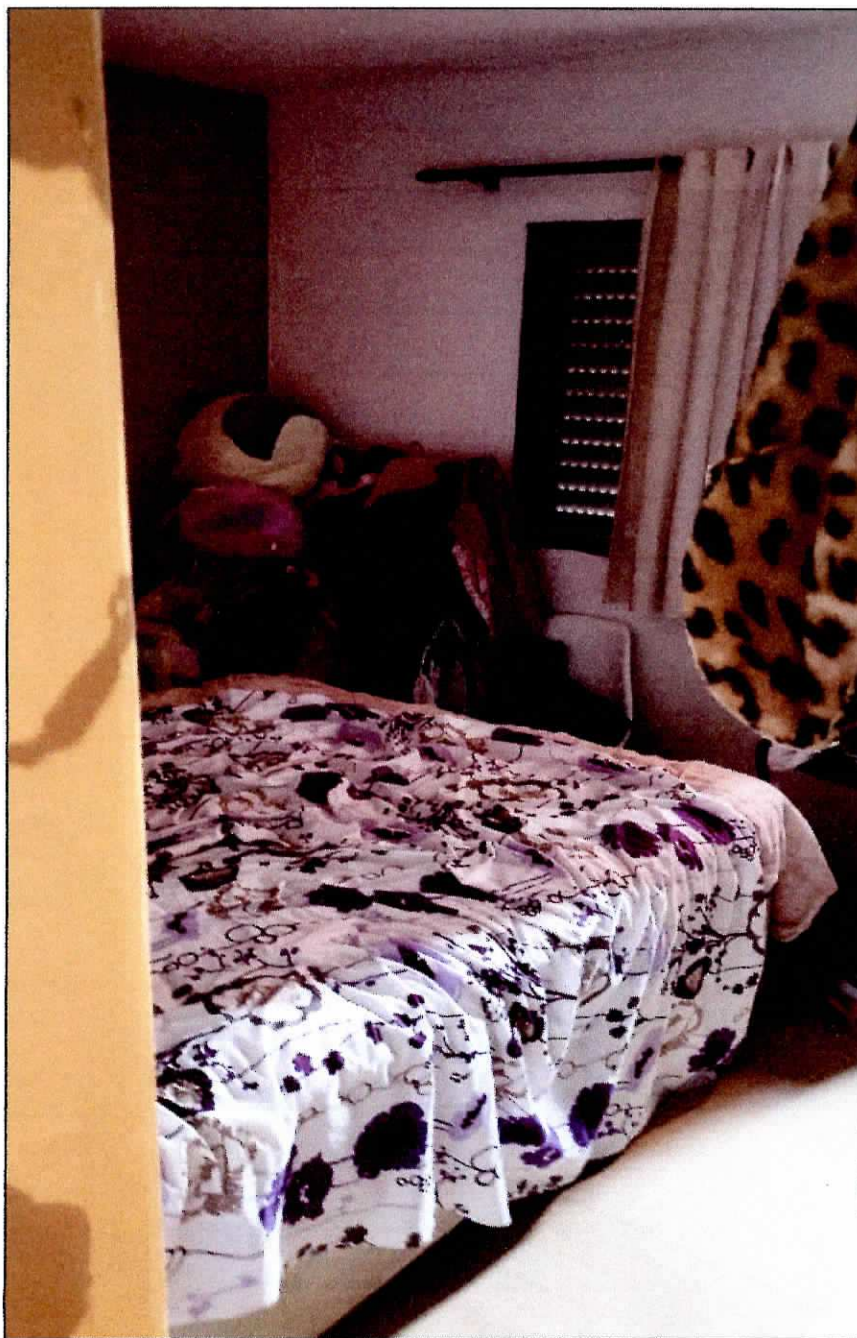


Foto 04 – Vista de um dos dormitórios.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 05 – Vista do banheiro.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 06 – Vista da cozinha.

Eng.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 07 – Vista da área de serviço.