

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 6ª Vara
Cível - Comarca de Barueri – SP.**

Ação de Execução de Título Extrajudicial

Autos n.º 1003839-11.2020.8.26.0068

Paulo Palmieri Magri, engenheiro civil e de segurança, inscrito no CREA n.º 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos supra da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, promovida pelo **CONDOMÍNIO BRASCAN CENTURY GRAMERCY PARK**, em face de **DELFINO PINTO**, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO

Eng^o 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

A N E X O S

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 Apartamento nº 2.601, 26º Andar, Brascan Century Plaza Green Valley Residential 1, localizado na Avenida Parkinson, nº 35, Alphaville Empresarial, Cidade de Barueri- SP, matrícula 147.548, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.
2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do imóvel, tendo marcado dia e hora para a vistoria, conforme preconiza o NCPC.

II - VISTORIA

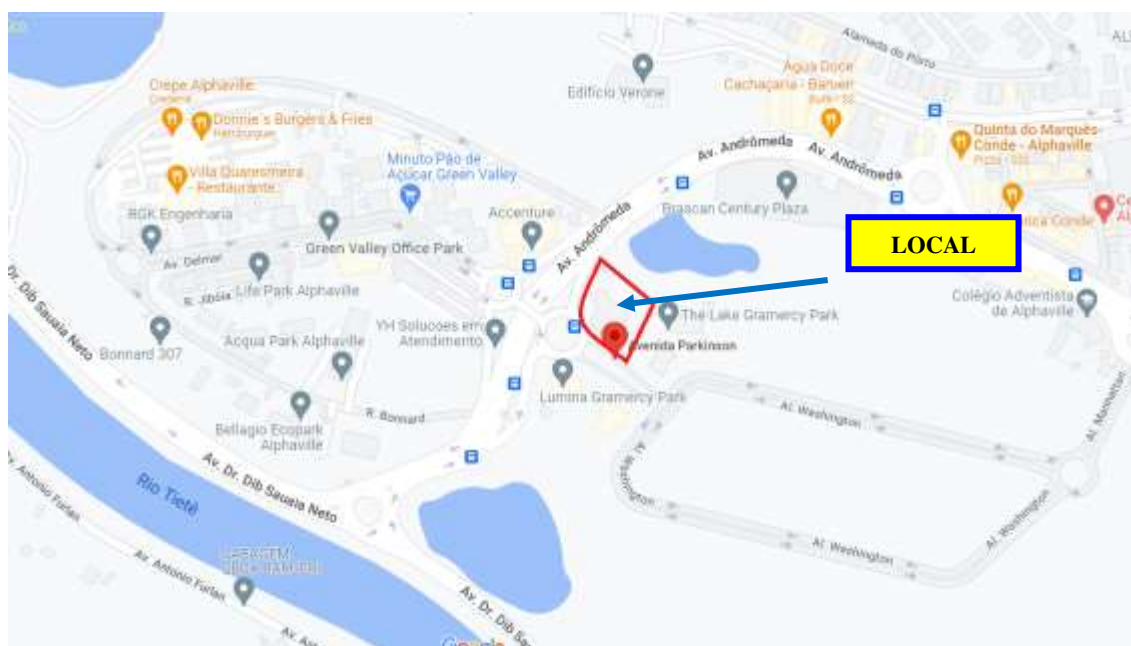
1. LOCALIZAÇÃO:

A quadra onde se localiza o imóvel, objeto da ação, é delimitada pelas vias: R. Ida da Silva, R. Maria Cândida, R. Galatea e R. Chico Pontes, conforme imagens digitalizadas da planta de localização da cidade e via satélite do “Google Earth”, que seguem:



Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



1.2- O “Brascan Century Plaza Green Valley Residential 1” é constituído de 28 pavimentos, com 3 (três) unidades por andar, sendo o da presente ação está no 26º Andar perfazendo 84 (oitenta e quatro) apartamentos.

1.3- A referida unidade possui área útil de 261,14 m², área comum coberta de 132,26 m², área comum descoberta de 70,07 m², totalizando área de 463,47 m²; cabendo-lhe a fração ideal de 0,01173% ou 1,173% do terreno e das coisas comuns do condomínio.

1.4- A estrutura do edifício foi constituída por pilares, vigas e lajes em concreto armado. A fachada contempla estilo arquitetônico definido com revestimento em pintura látex.

1.5- A entrada ao interior do Edifício, realiza-se pela Avenida Parkinson, nº 35.

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 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/10/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 29/07/2020
Número do Documento: 2.2020.002215813-8
Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

fls. 276

2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região possui infraestrutura 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.

3. DO IMÓVEL EM ESTUDO

3.1. Conforme Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, o imóvel em questão está registrado sob nº 147.548, conforme descrito a seguir:

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE BARUERI - SP	
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL	
MATRÍCULA 147.548	FICHA 001
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
Barueri, 22 de novembro de 2010.	
IMÓVEL: APARTAMENTO n.º 2601, localizado no 26º andar, do empreendimento denominado "BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY RESIDENTIAL 1", situado na Avenida Parkinson, n.º 35, Praça Bensoussan, s/n.º, esquina com a Rua Andrade, do loteamento denominado "Green Valley", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 261,14m²; a área comum de 202,33m² (coberta de 132,26m² + descoberta de 70,07m² - já incluído o direito ao uso de estacionamento de 04 veículos, na garagem coletiva do Condomínio, situados nos subsolos); perfazendo a área total de 463,47m²; correspondendo a fração ideal de 0,01173 ou 1,173% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum. INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º. 24453.14.27.0100.00.000.2 (em maior área).	

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".

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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 nº 132**, com área útil construída, respectiva fração ideal de terreno e respectivas vagas de garagem.

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 e região circunvizinha, coletando elementos de oferta e transações consumadas que guardam as mesmas características, padrão construtivo e acabamento do imóvel.

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>Apartamento</i> |
| - O padrão construtivo | <i>Padrão Superior</i> |
| - A data da oferta | <i>pesquisado em Maio/2022</i> |

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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Logo, o valor do imóvel deverá ser obtido através do *Método Comparativo de Valores de Venda de Mercado*, onde são considerados elementos paradigmas de transações. No caso em tela, foi obtido elementos comparativos no mesmo edifício avaliando e outros e depoimentos de profissionais que atuam no mercado imobiliário da região e local.

3.4. - A unidade habitacional em questão, localizada no 13º Andar, do Edifício Morada dos Duques, com entrada pelo nº 542, da Rua Maria Cândida, tem as seguintes características:

* padrão	uso residencial.
* idade aparente	20 (vinte) anos
* valor base	Maior/2022
* valor à vista	método comparativo
* área útil	261,14 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, tendo em vista que os elementos foram coletados contemporaneamente ao laudo.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

* **deságios:** será necessário o fator de deságio de 10%, para cobrir eventuais superestimativas das ofertas e a natural elasticidade dos negócios e 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 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.

* **tratamento dos dados:** os elementos comparativos coletados foram introduzidos no consagrado programa “Geoavaliar”, desenvolvido a partir das Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando a rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3.6 - Cálculo do valor do imóvel.

Assim sendo, o valor de venda da unidade n^o 2.601, com área útil de 261,14 m², conforme fórmula:

Qmf - (valor do metro quadrado) R\$ 7.759,76 /m²
 A - (área útil) 261,14 m²
 Nvaga - (número de vagas) 4,0
 Avaga - (área das vagas) 48,00 m²

$$\text{Valor da unidade} = qmf \times (A + Avaga)$$

$$\text{Valor da unidade} = R\$ 7.759,76 /m^2 \times (261,14 m^2 + 48,00)$$

$$\text{Valor da unidade} = R\$ 2.359.950,03$$

Em números redondos

Unidade n.º 2.601
Valor da unidade = R\$ 2.360.000,00
(Dois milhões, trezentos e sessenta mil reais)
Base: Maio/2022

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CONCLUSÕES

Assim sendo, o valor de venda 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\$ 2.360.000,00 (Dois milhões, trezentos e sessenta mil reais), válido para o mês de Maio de 2022**, do Apartamento nº 2.601, 26º Andar, Brascan Century Plaza Green Valley Residential 1, localizado na Avenida Parkinson, nº 35, Alphaville Empresarial, Cidade de Barueri- SP, matrícula 147.548, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, contendo área útil de 261,14 m².

UNIDADE n.º 2.601
Valor da unidade = R\$ 2.360.000,00
(Dois milhões, trezentos e sessenta mil reais)
válido para o mês de Maio/2022.



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

V - ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 12 (doze) 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, 24 de Maio de 2022.

Eng.^o Paulo Palmieri Magri

Crea n.º 060.160117.0
Membro Titular do IBAPE/SP

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Anexo - I
pesquisa de elementos comparativos e homogeneização.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2022	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Parkinson		NÚMERO : 35	
COMP. Ref.: AP0544	BAIRRO : Alphaville Empresarial	CIDADE : BARUERI - 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: 0,00	TESTADA - (ct) m : 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 2,406	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,807	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 261,14	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 48,00	TOTAL M²: 309,14
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 5	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0	SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 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\$): 2.600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Lucarelli Imóveis			
CONTATO: Corretor		TELEFONE: (11)-43753209	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.960,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.527,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8400
VAGAS -1.433,71	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2022	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Parkinson		NÚMERO : 35	
COMP. : Ref.: VAZ118	BAIRRO : Alphaville Empresarial	CIDADE : BARUERI - 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:	0,00	TESTADA - (ct) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,710	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	261,14	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	48,00
		TOTAL M² :	309,14
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
		SUPERIORES :	0
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	0
		SALÃO DE FESTAS :	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\$) : 2.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	UBlink Technologies		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-934864572	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	941,70	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-1,378,57	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		8.616,07	
HOMOGENEIZAÇÃO :		8.179,20	
VARIAÇÃO :		0,9493	

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2022	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Parkinson		NÚMERO : 35	
COMP.: Ref.: AP0185	BAIRRO : Alphaville Empresarial	CIDADE : BARUERI - 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:	0,00	TESTADA - (ct) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,772	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	4
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	261,14	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	48,00	TOTAL M² :	309,14
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	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\$) :	2.500.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	UP GRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-35003000	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	312,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-1,378,57	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.616,07
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.550,00
		VARIAÇÃO : 0,8763

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2022	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Parkinson		NÚMERO : 35	
COMP.: Ref.: AP0726	BAIRRO : Alphaville Empresarial	CIDADE : BARUERI - 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:	0,00	TESTADA - (ct) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,807	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	4
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	261,14	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	48,00	TOTAL M² :	309,14
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	0	APTO/ANDAR :	0
SALÃO DE FESTAS :	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\$) :	2.600.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	UP GRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-35003000	
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	-1.433,71	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.960,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.527,00
		VARIAÇÃO : 0,8400

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2014		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/05/2022	
SETOR: QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Parkinson		NÚMERO: 35	
COMP.: Ref.: MAD2	BAIRRO: Alphaville Empresarial	CIDADE: BARUERI - 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:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO: e - reparos simples			
COEF. DEP. (k):	0,710	IDADE:	20 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	4	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	261,14	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	48,00	TOTAL M²:	309,14
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	5	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$):	2.450.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	JEFERSON SANT ANNA		
CONTATO:	Corretor		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-985217338		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	922,87	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-1,351,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 8.443,75
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.015,61
		VARIAÇÃO: 0,9493

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Barueri - Alphaville Empresarial - Avenida Parkinson

DATA : 23/05/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 20
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,04

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Parkinson ,35	8.960,71	7.527,00	0,8400
☒ 2	Avenida Parkinson ,35	8.616,07	8.179,20	0,9493
☒ 3	Avenida Parkinson ,35	8.616,07	7.550,00	0,8763
☒ 4	Avenida Parkinson ,35	8.960,71	7.527,00	0,8400
☒ 5	Avenida Parkinson ,35	8.443,75	8.015,61	0,9493

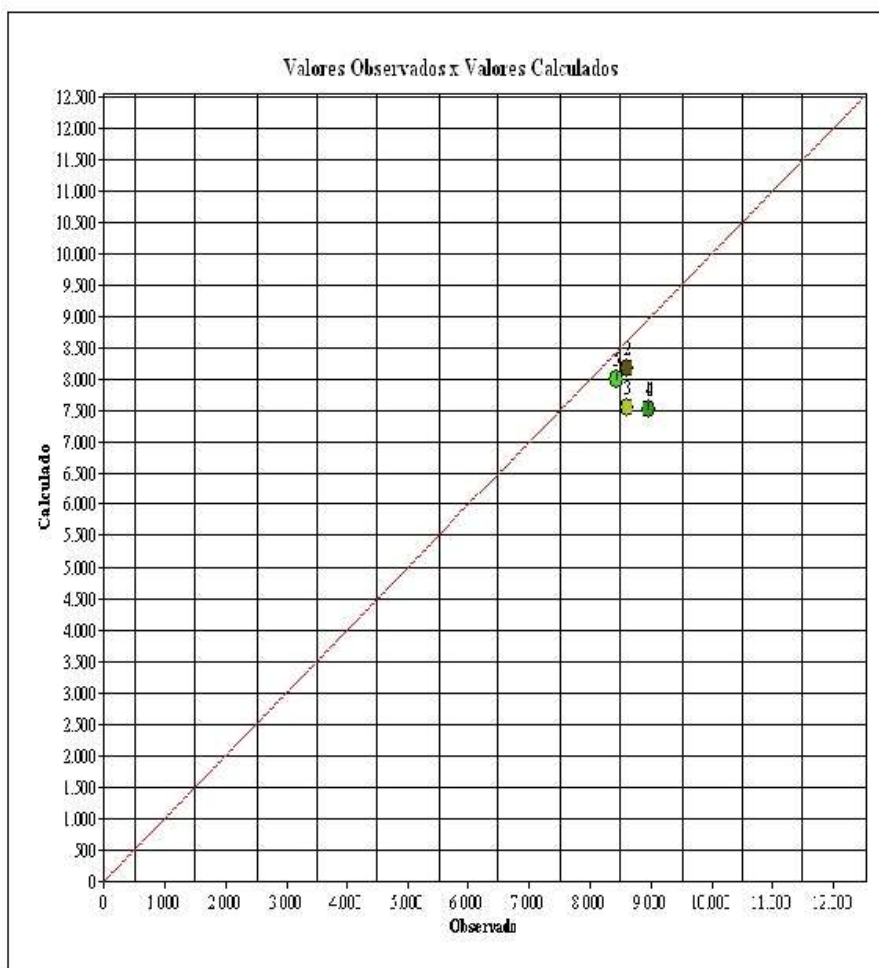
Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.960,71	7.527,00
2	8.616,07	8.179,20
3	8.616,07	7.550,00
4	8.960,71	7.527,00
5	8.443,75	8.015,61

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Parkinson 35 Alphaville Empresarial BARUERI - SP Data : 23/05/2022
 Cliente : Eng. Paulo P. Magri
 Área terreno m² : 1.000,00 Edificação m² : 261,14 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.719,46
 Desvio Padrão : 231,19
 - 30% : 6.103,62
 + 30% : 11.335,30

Coefficiente de Variação : 2,6500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.759,76
 Desvio Padrão : 313,75
 - 30% : 5.431,83
 + 30% : 10.087,69

Coefficiente de Variação : 4,0400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
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 todas as caract dos dados ref aos valores	☐	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\$): 7.759,76

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 7.544,66
 INTERVALO MÁXIMO : 7.974,86

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.544,66
 INTERVALO MÁXIMO : 7.974,86

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO – II

Ilustração Fotográfica

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 01: Vista da Avenida Parkinson. O observador encontra-se defronte a portaria principal.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 02: Outra vista da Avenida Parkinson. O observador encontra-se mais próximo ao imóvel.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 03: Vista da fachada do edifício onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

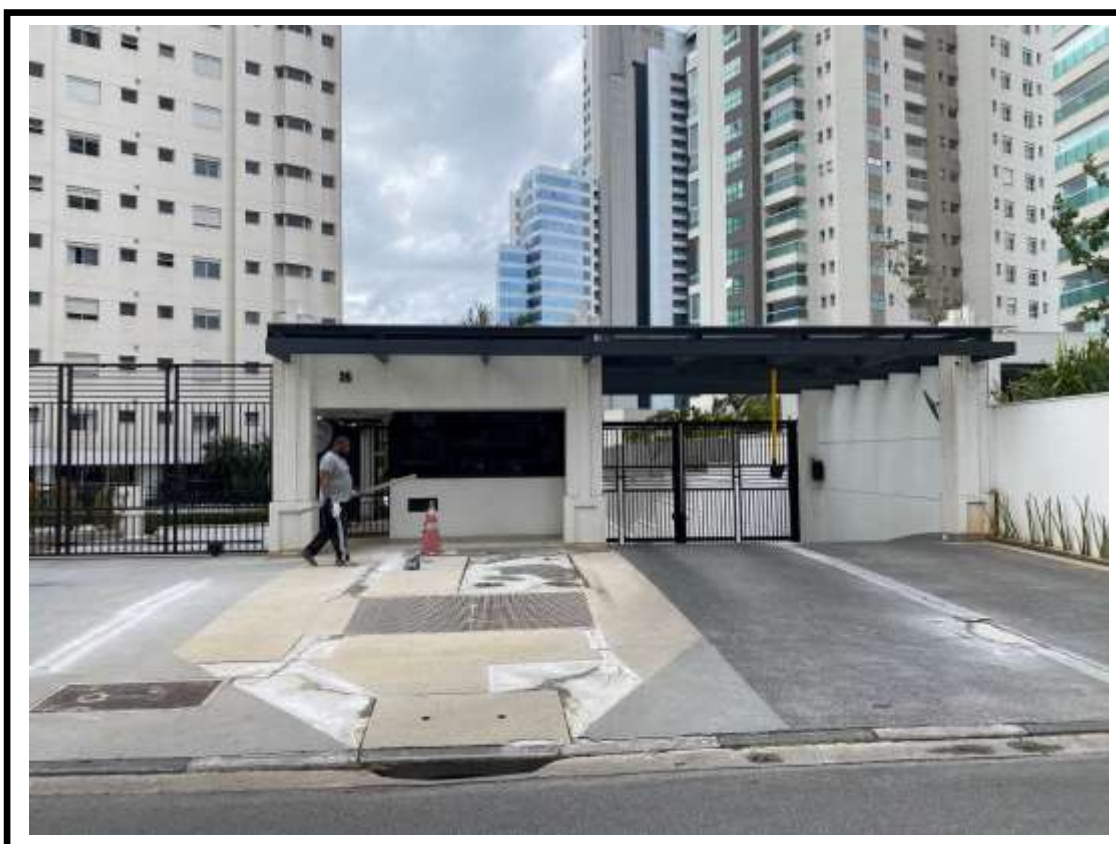


Foto nº 04 Vista da entrada da garagem.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 05: Vista da entrada de pedestres.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 06: Vista da área comum.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 07: Vista do hall de entrada.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

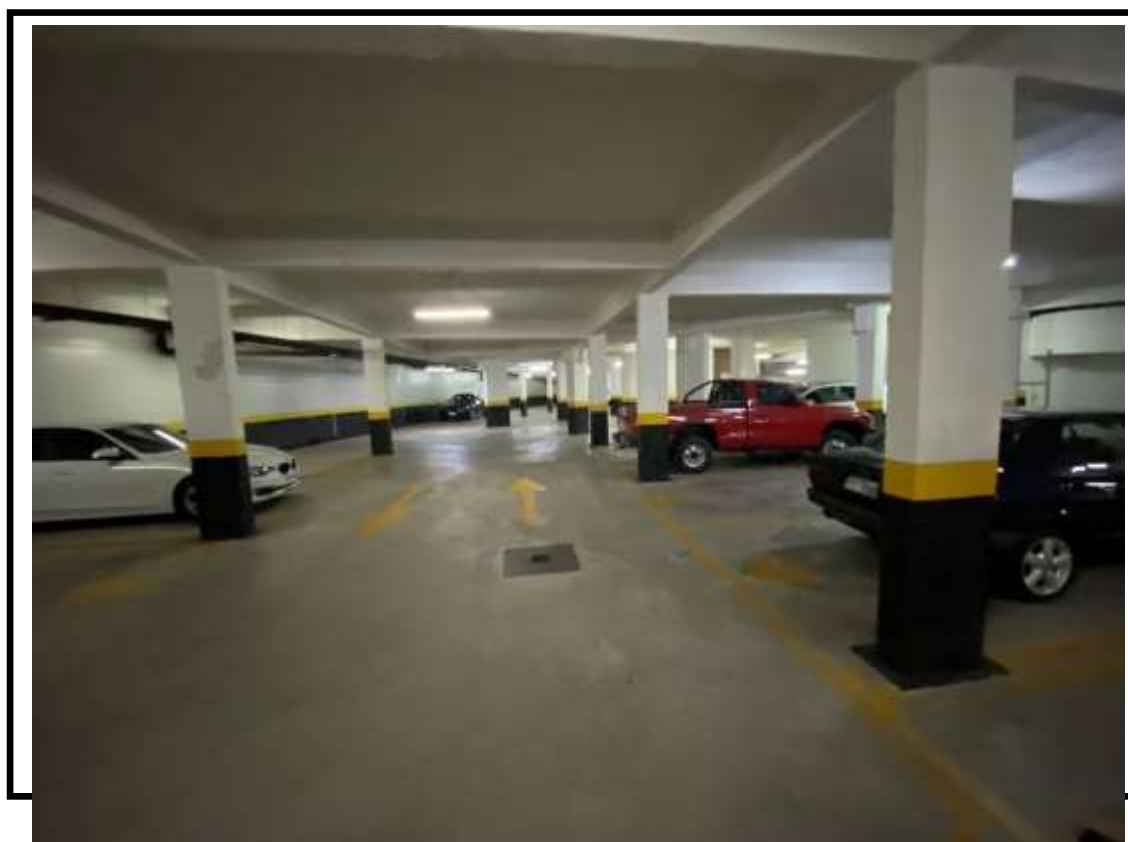


Foto nº 08: Vista da garagem.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

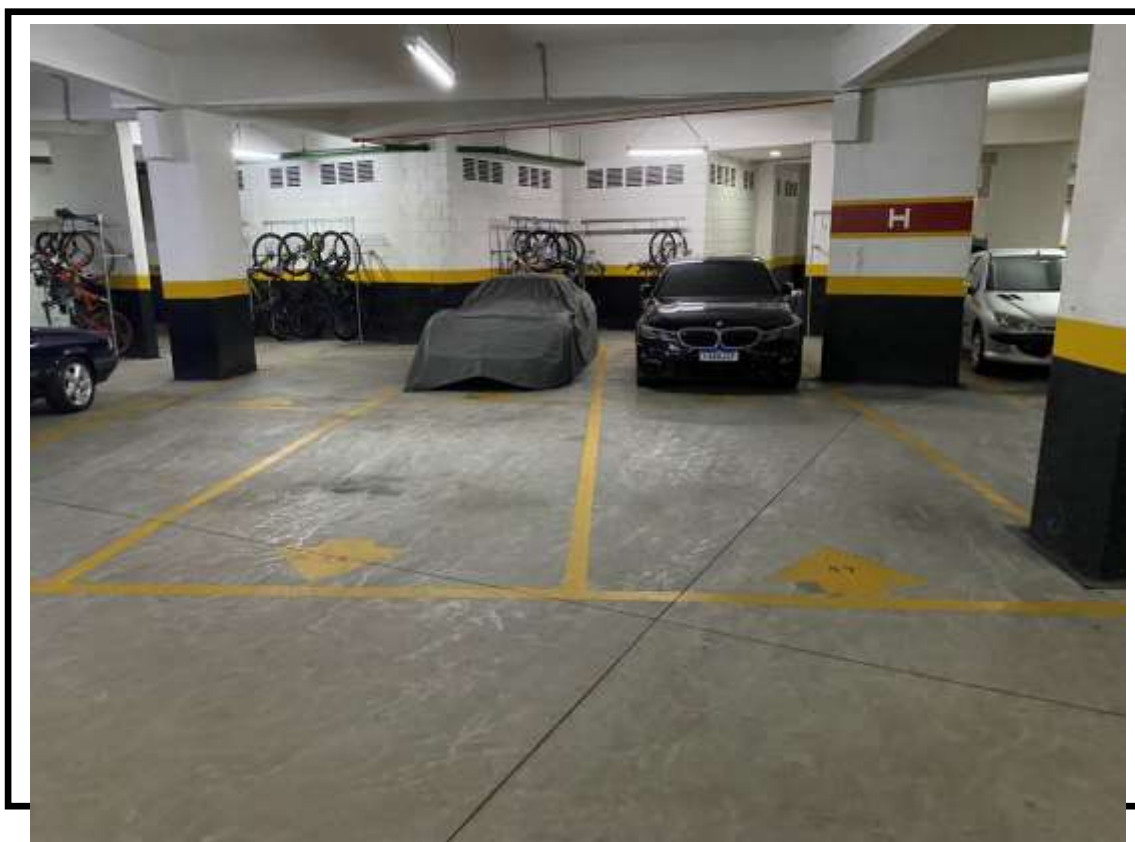


Foto nº 09: Vista das vagas de garagem.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 10: Vista da piscina infantil e adulto.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 11: Vista da piscina coberta.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 12: Vista da área social.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

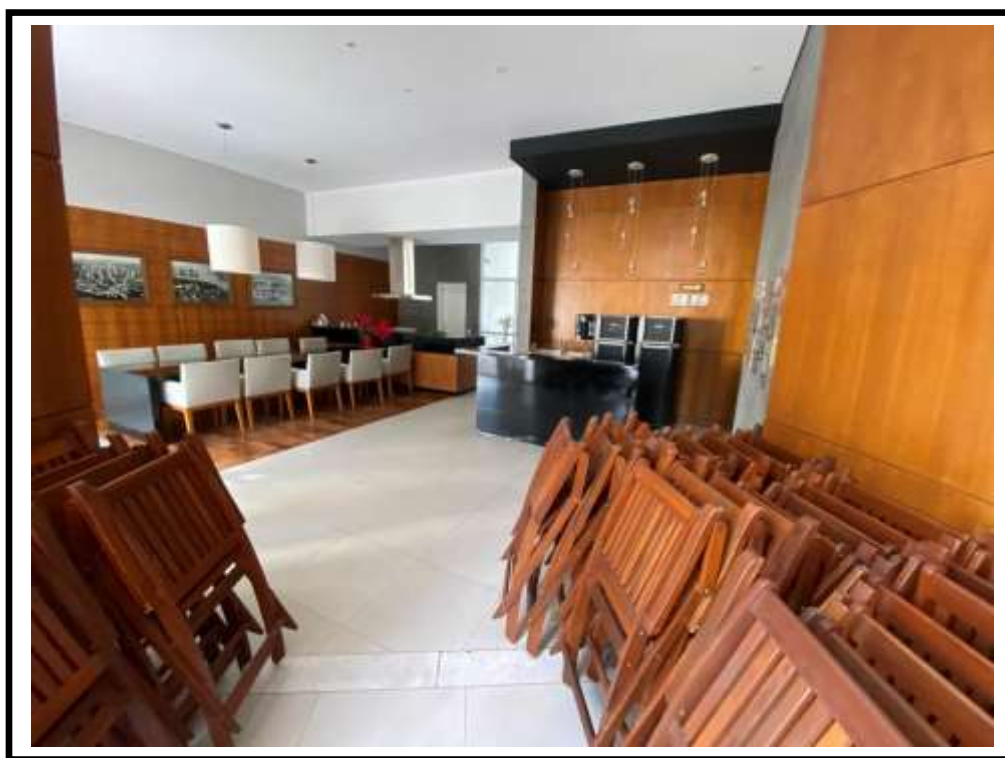


Foto nº 13: Vista do salão de festas.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 14: Vista do salão de festas.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 15: Vista da área gourmet.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 16: Vista da sala de ginastica.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 17: Vista do salão de jogos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 18: Vista do playground.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 19. Vista da brinquedoteca.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 20. Vista da área social.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 21. Vista da quadra poliesportiva.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Foto nº 22: Vista da área churrasqueira de uso comum.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 24. Vista do hall de entrada.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Foto nº 25: Vista da copa.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



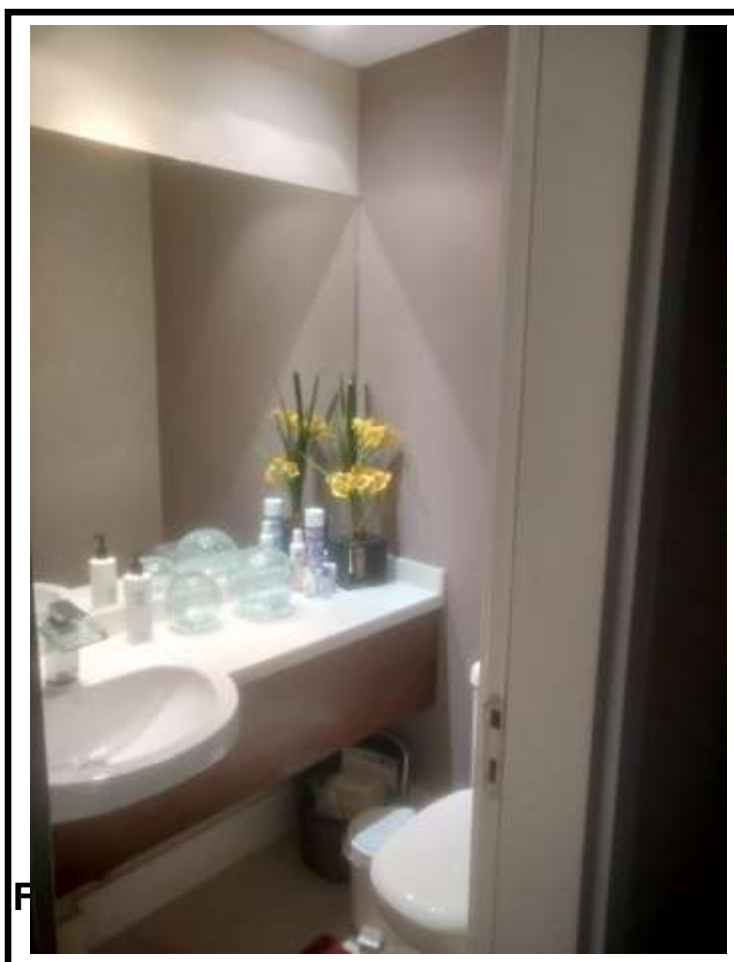
Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Foto nº 28: Vista da sala de tv.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

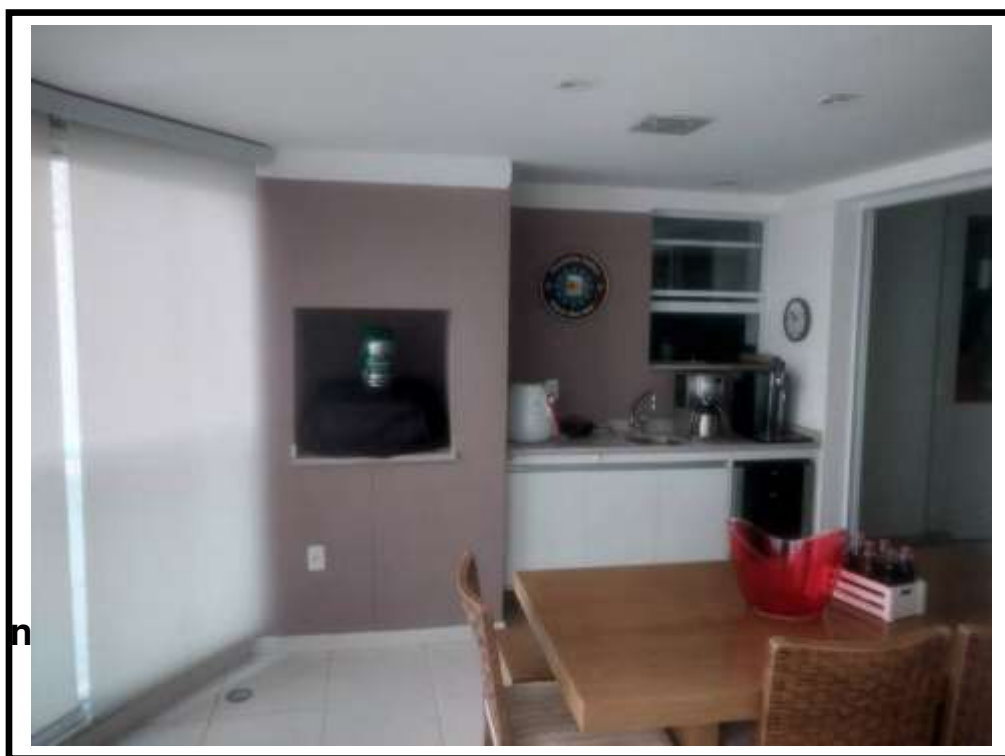


Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Foto n



Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Foto n



Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Serviço.

rea de

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



F

gada.