

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

679  
B

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 40ª Vara  
Cível do Foro Central - SP.

Ação Execução  
Autos nº 0044053-97.1999.8.26.0100

*Usta. manifestar-se  
nos autos sobre o laudo  
pericial em 15 dias  
após, arrolar o laudo  
pericial qual  
5/24/03/K7*

*[Handwritten signature]*

PAULO PALMIERI MAGRI, infra-assinado,  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, inscrito no  
CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos da  
Ação de Execução, promovido por Carlos Augusto de Gouveia,  
em face de Julio Alberto Glasser Monteiro, Juízo e Cartório do  
40º Ofício Cível, após diligências e estudos necessários, apresenta  
suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO TÉCNICO**

*publicar  
nel 91 DJE*

680  
B

ÍNDICE

- I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- II - ESCOPO DOS TRABALHOS PERICIAIS
- III - VISTORIA
- IV - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- V - CONCLUSÃO
- VI - ENCERRAMENTO

ANEXOS:

- Anexo I Ilustração Fotográfica.
- Anexo II Pesquisa de Elementos Comparativos.

681

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo Técnico refere-se a uma Ação de Execução, promovido por **Carlos Augusto de Gouveia**, em face de **Julio Alberto Glasser Monteiro**, em curso nesta **40ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP**.

Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 661, para proceder ao mister designado.

## II. ESCOPO DOS TRABALHOS PERICIAIS

Após minuciosa análise dos autos, bem como ao Despacho Saneador do MM. Juiz, e no entender deste signatário, a presente perícia tem a seguinte finalidade precípua:

- *Proceder à avaliação devidamente consubstanciada do imóvel localizado na Rua Milton de Souza Meirelles, nº 790, Lote de nº 15 da Quadra nº 730, Setor nº 79 do Parque Continental, Município de São Paulo – SP, objeto da Matrícula nº 12.397, do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, conforme descrito na certidão do Termo de Penhora e Depósito.*

682  
[Handwritten signature]

### III - VISTORIA

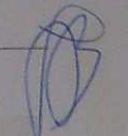
#### 1. IMÓVEL:

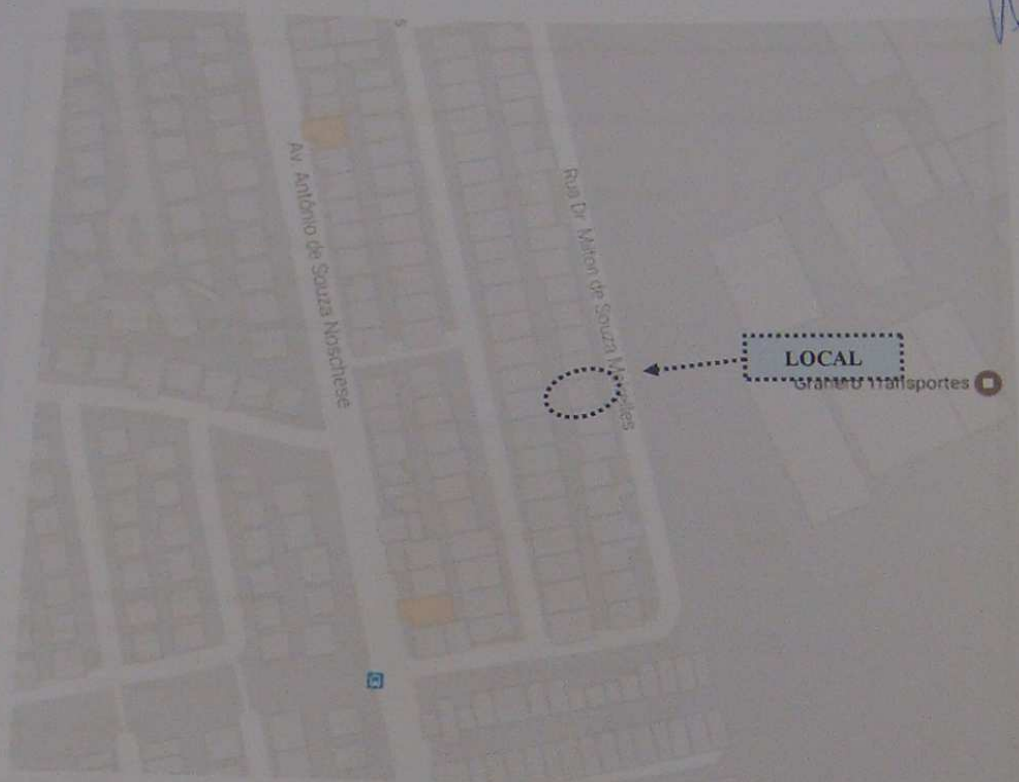
1.1 – O imóvel, objeto da presente Ação, localiza-se na Rua Milton de Souza Meirelles, nº 790, Lote de nº 15 da Quadra nº 730, Setor nº 79 do Parque Continental, Município de São Paulo – SP, de propriedade dos Executados.

#### 2. LOCALIZAÇÃO:

2.1 – A quadra onde se localiza o imóvel, objeto da avaliação, é delimitada pelas vias: Rua Áureo de Almeida Camargo, Rua Eduardo da Silva Magalhães e Rua Doutor Aluísio Fagundes, conforme imagens digitalizadas da planta de localização da cidade e via satélite do "Google Earth", que seguem:



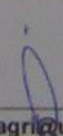
683  




### 3. CADASTRAMENTO FISCAL:

3.1 - O imóvel se encontra cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob o seguinte contribuinte:

⇒ Contribuinte nº 079.730.0015-1



Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri  
Avaliações e Perícias de Engenharia

684  
3



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 079.730.0015-1

Local do Imóvel:  
R DR MILTON DE SOUZA MEIRELLES, 790  
CEP 05324-020  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R DR MILTON DE SOUZA MEIRELLES, 790  
CEP 05324-020

Contribuinte(s):  
CPF 822.417.168-04      MARCIA ANGELINA RIZZI MONTEIRO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	12,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	150	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1974		

Valores de m² (R\$):


- de terreno:	951,00
- da construção:	1.590,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	237.750,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	121.835,00
Base de cálculo do IPTU:	359.385,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/04/2017, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

685  


#### 4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

4.1 - A região é dotada dos principais melhoramentos públicos, assim destacados:

- ⇒ Pavimentação asfáltica;
- ⇒ Rede de energia elétrica;
- ⇒ Iluminação pública;
- ⇒ Rede de água;
- ⇒ Rede de telefonia;
- ⇒ TV a cabo;
- ⇒ Hospitais/Clínicas;
- ⇒ Linhas de transportes coletivos;
- ⇒ Escolas e serviços diversos.

#### 5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:

5.1 - A região em questão possui característica de uso misto, ou seja, residencial e comercial, sendo que, no trecho em causa, observa-se predominância horizontal do tipo residencial.

686  
PB

5.2 - São encontrados estabelecimentos comerciais de prestação de serviços e comércio amplamente diversificado, compostos por, lojas, mercados, restaurantes, lanchonetes, bares, postos de gasolinas e serviços gerais que atendem a região local.

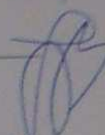
## 6. DO IMÓVEL EM ESTUDO:

6.1 - O terreno, objeto da Matrícula nº 12.397, do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, possui metragem total de 250,00 m<sup>2</sup>, com a seguinte descrição:

### **MATRÍCULA DE Nº 12.397**

*“IMÓVEL: UM PRÉDIO à Rua Milton de Souza Meirelles, nº 119, no 13º Subdistrito, Butantã, e o terreno constituído pelo lote 15 da quadra k, do Residencial Parque Continental, medidndo 12,5 m de frente para a referida rua, 20 m da frnte aos fundos, encerrando a área aprixomada de 250,00 m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito, visto do terreno, com o lote 16, do lado esquerdo com o lote 14, e nos fundos, com os fundos do lote 38 da Rua Trinta e Dois, dito terreno dista 101 m da confluência da Rua Vinte e Cinco com a Rua Trinta e Três. Contribuinte 079 730 0015-1”*





6.2 – Possui formato regular, topografia plana, com acesso ao nível da via pública, apresentando solo firme e seco para receber edificação, obedecendo às leis e posturas municipais vigentes do município.

6.3 – Sobre o terreno retro descrito encontra-se edificado um sobrado composto por sala, cozinha, três dormitórios, dois banheiros, lavabo, dependência e empregada com banheiro e área de serviço, com idade aparente de 42 (quarenta e dois) anos, área total construída de 150,00 m<sup>2</sup>.

6.4 – A construção, no geral, encontra-se necessitando de reparos simples.

6.5 – O imóvel possui acesso direto pela Rua Milton de Souza Meirelles.

6.6 – Por fim, a presente avaliação será desenvolvida com todos os elementos diretos e indiretos de convicção suficientes para a realização do mister.

## IV - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 1. DIRETRIZES E TÉCNICAS

O presente trabalho técnico de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 5676/88. Normas CAJUFA - Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital e do IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em consonância com o que preconiza o item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011 e normas vigentes.

### 2. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

#### 1.1 - DIRETRIZES GERAIS:

1.2 - O presente trabalho técnico de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 5676/88, Normas CAJUFA - Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital e do IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em consonância com o

657  
11

que preconiza o item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011 e normas vigentes.

**1.3** – A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho, cuja metodologia a ser empregada na presente avaliação, é o *Método Evolutivo* indicado para calcular o valor de mercado para o tipo de imóvel em questão.

**1.4** – Assim, para determinação do valor do imóvel em estudo, será considerado o *Método Evolutivo* indicado para calcular o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

**1.5** – Trata-se de um método de avaliação que conduz a resultados confiáveis, haja vista 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 é diretamente proporcional ao grau de semelhança que os imóveis comparativos tenham em relação ao procurado.

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
*Avaliações e Perícias de Engenharia*

690  
PB

1.6 – Para efeitos de aplicação da Norma, o trabalho será considerado como laudo, pois atende às exigências dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, em conformidade com a atual Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

691  
B

2. – TERRENO:

2.1 – O valor total do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores.

2.2 – Os fatores determinantes de homogeneização utilizados neste tratamento, são calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma para Perícias de Engenharia do IBAPE SP".

2.3 – Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

2.4 – Assim, da pesquisa angariada obteve-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado juntada como anexo.

692  
B

2.5 – 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 maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

2.6 – Através do processo por tratamento de fatores, os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados considerando os parâmetros de localização, elasticidade de preços, fatores de deforma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas) e fatores referente ao padrão construtivo e depreciação.

2.7 – Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

2.8 – Segundo as referidas Normas, o terreno avaliando enquadra-se no Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, como 2ª Zona Residencial Padrão Médio, cuja frente de referência (Fr) do imóvel é de 10,00 m.

693  
PB

3 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:

3.1 – **Construções:** Para o cálculo do valor da construção, será adotado o recomendado Relatório Final da Comissão de Peritos Nomeada pela Portaria "CAJUFA nº 03/2.007", onde orienta que quando utilizado o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP" seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor de R8N em substituição ao H82N.

Para tanto, apresenta o ajuste dos valores unitário publicados no estudo "Relatório Final da Comissão de Peritos da Linha 2 – Verde do Metrô, nomeada pela Portaria CAJUFA nº 03/2.007" conforme Tabela a seguir.

*Comissão de Peritos - LINHA 2 - VERDE DO METRÔ  
Prolongamento Vila Prudente  
Portaria CAJUFA nº 03/2007*

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médo	Máximo	
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Rústico	0,270	0,195	0,140	
		1.1.2-Padrão Simples	0,153	0,181	0,209	
		1.1.3-Padrão Rústico	0,419	0,485	0,555	
	1.2-CASA	1.2.2-Padrão Proprietário	0,472	0,670	0,787	
		1.2.3-Padrão Econômico	0,781	0,994	1,046	
		1.2.4-Padrão Simples	1,060	1,220	1,395	
		1.2.5-Padrão Médio	1,489	1,611	1,814	
		1.2.6-Padrão Superior	1,927	2,060	2,302	
		1.2.7-Padrão Fino	2,316	2,532	3,348	
	1.2.8-Padrão Luxo	acima de 3,348				
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,690	0,842	1,106	
		1.3.2-Padrão Simples	sem elevador	1,260	1,472	1,744
			com elevador	1,460	1,709	1,950
		1.3.3-Padrão Médio	sem elevador	1,750	2,030	2,302
			com elevador	1,947	2,239	2,511
1.3.4-Padrão Superior		com elevador	2,316	2,688	2,890	
1.3.5-Padrão Fino	com elevador	2,525	2,797	3,089		
1.3.6-Padrão Luxo	acima de 4,046					
2-COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,890	0,907	1,116	
		2.1.2-Padrão Simples	sem elevador	1,130	1,402	1,674
			com elevador	1,390	1,639	1,893
		2.1.3-Padrão Médio	sem elevador	1,630	1,925	2,167
			com elevador	1,897	2,134	2,372
		2.1.4-Padrão Superior	sem elevador	2,176	2,378	2,581
	com elevador		2,380	2,657	2,910	
	2.1.5-Padrão Fino	acima de 4,195				
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico	0,270	0,479	0,668	
		2.2.2-Padrão Simples	0,572	0,644	1,116	
		2.2.3-Padrão Médio	1,130	1,341	1,893	
		2.2.4-Padrão Superior	acima de 1,893			
3-ESPECIAL		3.1-COBERTURA	3.1.1-Padrão Simples	0,370	0,140	0,209
			3.1.2-Padrão Médio	0,228	0,286	0,348
3.1.3-Padrão Superior	0,363		0,530	0,698		

TODOS OS COEFICIENTES DA TABELA SUPRA-APRESENTADA, ESTÃO REFERENCIADOS AO NOVO PARÂMETRO R- BN

3.2 – O valor total de mercado das construções serão determinadas com base no atual estudo do Relatório Final da Comissão de Peritos Nomeada pela Portaria "CAJUFA nº 03/2.007, através da seguinte expressão aritmética:

$$Vc = A \times Vuc \times Foc$$

Onde:

- Vc = valor da construção;
- A = área total construída;
- Vuc = valor unitário da construção;
- Foc = fator adequação obsolescência+estado de conservação.

3.3 – Para o cálculo da depreciação da construção, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação.

3.4 – Portanto, para a depreciação da idade da construção, será considerado o fator de adequação ao obsolescência e estado real de conservação = **Foc**, utilizando-se a seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

Onde:

- Foc = depreciação pela idade da construção
- le = idade aparente à época da avaliação
- lr = idade referencial
- Cf = Condições físicas



695  
B

**4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

⇒ **Terreno:** O valor total do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores, conforme homogeneização constante no Anexo II.

$$VT = Vu / \{1 + [ ((Fr/Fp)^{F1} (-1)) + ((Pmin/Pe)^{F2} (-1)) ] \} \times AT$$

- AT = 250,00 m<sup>2</sup>
- Vu = R\$ 2.229,39/m<sup>2</sup>
- Fp = 12,50 m<sup>2</sup>
- Fr = 10,00 m
- F<sub>1</sub> = 0,20
- Pe = 20,00 m
- Pmin = 25,00 m
- Pmax = 40,00 m
- F<sub>2</sub> = 0,50

$$Vt = R\$ 2.229,39/m^2 / \{1 + [(((10,00/12,50)^{0,20}) - 1) + ((25,00 / 20,00)^{0,50} - 1)] \} \times 250,00 m^2$$

Vt = R\$ 518.758,85

<b>Valor Total do Terreno</b>
<b>Vt = R\$ 518.758,85</b>
(Quinhentos e dezoito mil, setecentos e cinquenta e oito reais e oitenta e cinco centavos);
Base março/2017

⇒ CONSTRUÇÃO:

- ✓ Área total construída do imóvel = 150,00 m<sup>2</sup>
- ✓ Devido às características construtivas pertencentes a essa edificação, leva-nos a classificá-la como sendo do tipo "Casa - Padrão Médio" (limite de classificação entre 1,409 e 1,814 de R<sub>8</sub>N, conforme encartado na tabela anterior).
- ✓ Será adotado o valor médio correspondente a sua classificação, em função do estado de conservação, ou seja; 1,611 de R<sub>8</sub>N.
- ✓ O valor a ser considerado de R<sub>8</sub>N publicado pela revista "A Construção" da Editora PINI", perfaz R\$ 1.296,39/m<sup>2</sup>.
- ✓ para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através das seguintes fórmulas:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C$$

Sendo:

x = Idade da edificação

n = vida útil

C = coeficiente de depreciação

697  
B

- ✓ O coeficiente de depreciação D é obtido da transformação dos fatores K da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$Ic = \text{Idade} = 42 \text{ anos}$$

$$Vu = \text{Vida útil} = 70 \text{ anos}$$

$$Cf = \text{Condições físicas} = e \text{ (reparos simples)}$$

$$\text{Depreciação} = 0,419$$

Portanto,

$$Foc = R + K \times (1-R) = 0,2 + 0,408 \times (1-0,2) = 0,5352$$

Assim temos:

$$Ac = 150,00 \text{ m}^2$$

$$Foc = 0,5352$$

$$Vuc = R\$ 1.296,39/\text{m}^2 \times 1,611 = R\$ 2.088,48/\text{m}^2$$

$$Vtc = 150,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.088,48/\text{m}^2 \times 0,5352 = R\$ 167.663,17$$

**Valor Total da benfeitoria**

**Vtc = R\$ 167.663,17**

(Cento e sessenta e sete mil, seiscentos e sessenta e três reais e dezessete centavos);

Base março/2017

698  
103

**5. VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Portanto, o valor total do Imóvel, resulta do somatório aritmético dos capitais; "terreno + construções", ou seja:

$$Vt + Vtc = R\$ 518.758,85 + R\$ 167.663,17 = R\$ 686.422,02$$

<b>Valor Total do Imóvel</b>
<b>Vti = R\$ 686.500,00</b>
(Seiscentos e oitenta e seis mil e quinhentos reais)
Base março/2017

699

*[Handwritten signature]*

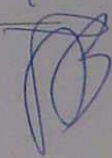
### V - CONCLUSÃO

Do anteriormente exposto, tem-se o seguinte **valor de mercado para o imóvel objeto da Presente Ação**, localizado na Rua Milton de Souza Meirelles, nº 790, Lote de nº 15 da Quadra nº 730, Setor nº 79 do Parque Continental, Município de São Paulo – SP, nos termos da **Ação de Execução**, promovido por **Carlos Augusto de Gouveia**, em face de **Julio Alberto Glasser Monteiro**:

<b>Valor Total do Imóvel</b>
<b>Vti = R\$ 685.500,00</b>
(Seiscentos e oitenta e cinco mil e quinhentos reais);
base março/2017



*[Handwritten mark]*

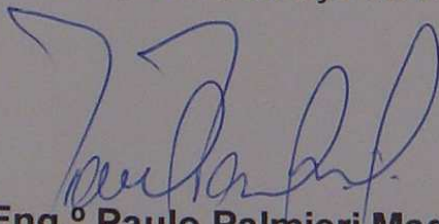
700  


## VI - ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 22 (vinte e duas) 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.

Termos em que,  
Pede Deferimento.  
São Paulo, 16 de março de 2.017.



**Eng.<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**

Crea n.º 060.160117.0  
Membro Titular do IBAPE/SP

701  


**ANEXO – I**

**Ilustração Fotográfica**

702  
PB



Foto nº 01 – Vista da Rua Dr. Milton de S. Meirelle, no trecho onde se localiza o imóvel objeto da presente ação.





Foto nº 02 – Vista da Rua Dr. Milton de S. Meirelle, no trecho onde se localiza o imóvel objeto da presente ação, tomada de outra posição.

704 3  
PB



**Foto nº 03** – Vista da fachada do imóvel, objeto da presente ação.

705  
B



Foto nº 04 – Vista da entrada do imóvel, objeto da presente ação.

0

706  
PB



Foto nº 05 – Vista interna da garagem (cobertura), objeto da presente ação.

707  
3  
[Handwritten signature]



Foto nº 06 – Vista da garagem (vaga externa), objeto da presente ação.

[Handwritten mark]

708  
PB

**ANEXO - II**

**Pesquisa de Elementos Comparativos**

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

709  
PB

**DADOS DA FICHA 1 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2015  
SETOR: 079 QUADRA: 752 ÍNDICE DO LOCAL: 939,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/03/2017  
CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
ENDEREÇO: Rua Doufor Clementino Canabrava Filho  
COMP.: Ref. CA0036 BAIRRO: Parque Continental NÚMERO: 14  
CEP: UF: SP CIDADE: SÃO PAULO - 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: 281,00 TESTADA - (ct) m: 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,07  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 140,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,605 CUSTO BASE (RS): 1.296,39  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (RS): 152.188,67 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

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 (RS): 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Oliver Marques  
CONTATO: Sra. Ivone TELEFONE: (11)-37685000  
OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,13 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.956,62
TESTADA CI:	-0,07 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.810,54
PROFUNDIDADE Cp:	0,12 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9253
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA FI:	0,00	

# Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri

## Avaliações e Perícias de Engenharia

7/0  
B

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA**      2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015  
 SETOR : 079      QUADRA : 740      ÍNDICE DO LOCAL : 820,00       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 15/03/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Milton de Souza Melreles  
 COMP. :      BAIRRO : Parque Continental      NÚMERO : 364  
 CEP :      UF : SP      CIDADE : SAO PAULO - 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) m<sup>2</sup>: 300,00      TESTADA - (ct) m: 12,50      PROF. EQUIV. (Pe): 24,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO: Regular      ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa      USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial      ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa média      CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 1,386      IDADE REAL : 20      anos      COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,837      CUSTO BASE (RS): 1.296,39  
 VAGAS : 0      PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 270.705,37      VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### 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 (RS): 950.000,00      VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Corretor  
 CONTATO : Sra. Neide      TELEFONE : (11)-599510217  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	VALORES	FATORES ADICIONAIS	VALORES	VALORES/VARIAÇÃO	VALORES
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.947,65
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.905,18
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9782
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

711  
PB

**DADOS DA FICHA 3 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015  
SETOR: 079 QUADRA: 740 ÍNDICE DO LOCAL: 820,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/03/2017  
CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Doutor Milton de Souza Meireles  
COMP.: Ref. CA0902 BAIRRO: Parque Continental NÚMERO: 540  
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - 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) m<sup>2</sup>: 290,00 TESTADA - (ct) m: 12,50 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 250,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,741 CUSTO BASE (RS): 1.296,39  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (RS): 332.856,56 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

**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 (RS): 995.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
MOBILIÁRIA: Oliver Marques  
CONTATO: Sra. Ivone  
OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-970902494

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.940,19
TESTADA CI: -0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.931,49
PROFUNDIDADE Cp: 0,04	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9956
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		

# Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri

## Avaliações e Perícias de Engenharia

712

PB

**DADOS DA FICHA**      **4**      **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015  
 SETOR: 079      QUADRA: 743      ÍNDICE DO LOCAL: 745,00       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA: 15/03/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO: Rua Doutor Milton de Souza Meireles  
 COMP.: Ref.: CA1009      BAIRRO: Parque Continental      NÚMERO: 74  
 CEP:      UF: SP      CIDADE: SAO PAULO - 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) m<sup>2</sup>: 275,00      TESTADA - (cf) m: 12,50      PROF. EQUIV. (Pe): 22,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO: Regular      ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa      USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial      ÁREA CONSTRUÍDA: 160,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio      CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,385      IDADE REAL: 40 anos      COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,605      CUSTO BASE (RS): 1.296,39  
 VAGAS: 0      PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 173.929,91      VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

**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 (RS): 900.000,00      VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Oliver Marques  
 CONTATO: Sra. Ivone  
 OBSERVAÇÃO:      TELEFONE: (11)-970902494

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,10	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.312,99
TESTADA Cf: -0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.600,65
PROFUNDIDADE Cp: 0,07	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.124,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

# Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri

## Avaliações e Perícias de Engenharia

713

PB

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PERÍCIA: SÃO PAULO - SP - 5615  
 SEGR: 577 GRADUA: 740 RENDIMENTO LOCAL: 858,75  
 VINCULADO DATA DA PERÍCIA: 15/03/2017  
 CRATE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Eduardo de Siqueira Magalhães  
 COMP. PAR. CALÇOS: BARRIO: Fátima Condição  
 CEP: 05131-000 Nº: 32 NÚMERO: 229  
 CIDADE: SÃO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE RIMBAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (M<sup>2</sup>): 300,00 TESTADA (m<sup>2</sup>): 12,00 PROF. EGRI. (Pn): 25,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGRRIA: 1000  
 TOPOGRAFIA: plana  
 CONSISTÊNCIA: 1000

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 140,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa média (1<sup>a</sup>) CONSERVAÇÃO: 6 - regular  
 COEF. PADRÃO: 1,500 IDADE REAL: 25 NÚM. COEF. DE DEPRECIAÇÃO (N): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.294,39  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS (0)  
 VALOR CALCULADO (R\$): 270.835,56 VALOR ARBITRADO (R\$): 5,00

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\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 BARRIÁRIA: Oliver Marques  
 CONTATO: Sra. Ivone TELEFONE: (11)-970962494  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO F <sub>loc</sub> :	-0,01 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.497,21
TESTADA C <sub>t</sub> :	-0,04 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.577,83
PROFUNDIDADE C <sub>p</sub> :	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9557
FRENTES MÚLTIPLAS C <sub>e</sub> :	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA F <sub>c</sub> :	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA C <sub>a</sub> :	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA F <sub>t</sub> :	0,00	

**Eng<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

714

**DADOS DA FICHA 6 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015  
SECTOR: 079 QUADRA: 731 ÍNDICE DO LOCAL: 014,00  VIZIADO DATA DA PESQUISA: 15/03/2017  
CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
ENDEREÇO: Rua Eduardo da Silva Magalhães  
COMP.: Ref. CA1057 BARRIO: Parque Continental NÚMERO: 014  
CEP: SP: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**  
MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**  
ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 275,00 TESTADA - (ct) m: 12,50 PROF. EQUIV. (Pe): 22,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**  
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 160,00 MF  
PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO: a - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (d): 0,605 CUSTO BASE (RS): 1,254,39  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (RS): 173,929,91 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

**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 (RS): 960.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: Oliver Marques  
CONTATO: Sra. Ivone TELEFONE: (11)-970902494  
OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,01	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.509,35
TESTADA Cf: -0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.580,83
PROFUNDIDADE Cp: 0,07	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.028,5
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

75  
PB

**DADOS DA FICHA 7 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015  
 SETOR: 079 QUADRA: 744 ÍNDICE DO LOCAL: 755,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/03/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Eduardo da Silva Magalhães  
 COMP.: BAIRRO: Parque Continental NÚMERO: 86  
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - 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: 300,00 TESTADA - (ct) m: 13,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,06  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 200,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (RS): 1.296,39

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 287.487,45 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

**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 (RS): 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Japa Imóveis  
 CONTATO: Sr. Nelson TELEFONE: (11)-36512143  
 OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,09	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.041,71
TESTADA Cf: -0,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.199,04
PROFUNDIDADE Cp: 0,04	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0771
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: 0,00		

716  
*[Handwritten Signature]*

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: São Paulo - Parque Continental - Rua Milton de Souza Meireles, 790 DATA: 15/03/2017  
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9  
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP  
OBSERVAÇÃO:  
Setor: 079 Quadra:730

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	P	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	821,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	12,50
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seca

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Doutor Clementino Canabrava Filho, 14	1.956,62	1.810,54	0,9250	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Doutor Milton de Souza Meireles, 364	1.947,65	1.905,18	0,9782	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Doutor Milton de Souza Meireles, 540	1.940,15	1.931,69	0,9956	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Doutor Milton de Souza Meireles, 74	2.312,98	2.600,65	1,1244	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Eduardo da Silva Magalhães, 223	2.697,21	2.577,83	0,9557	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Eduardo da Silva Magalhães, 816	2.509,35	2.580,82	1,0285	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Eduardo da Silva Magalhães, 86	2.041,71	2.199,04	1,0771	1,0000

717

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.956,62	
2	1.947,65	1.810,54
3	1.940,15	1.905,18
4	2.312,98	1.931,69
5	2.697,21	2.600,65
6	2.509,35	2.577,83
7	2.041,71	2.580,82
		2.199,04

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Milton de Souza Meireles 790 Parque Continental SAO PAULO - SP Data: 15/03/2017  
 Cliente: Eng. Paulo Magri  
 Área m<sup>2</sup>: 250,00 Modalidade: Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.200,81  
 Desvio Padrão: 308,54  
 - 30%: 1.540,57  
 + 30%: 2.861,05

Coefficiente de Variação: 14,0200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.229,39  
 Desvio Padrão: 354,22  
 - 30%: 1.560,57  
 + 30%: 2.898,21

Coefficiente de Variação: 15,8900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	3	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos 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	0,30 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,30 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00%	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.229,39

TESTADA: 0,0400

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: -0,1200

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.036,60

INTERVALO MÍNIMO: 1.907,11

INTERVALO MÁXIMO: 2.422,18

INTERVALO MÁXIMO: 2.242,97

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 40ª Vara  
Cível do Foro Central - SP.

Ação Execução  
Autos nº 0044053-97.1999.8.26.0100

160 40 F.00.17.01.00055-7 04917 1650 44

**PAULO PALMIERI MAGRI**, infra-assinado,  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, inscrito no CREA nº  
060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos da **Ação de  
Execução**, promovido por **Carlos Augusto de Gouveia**, em face de  
**Julio Alberto Glasser Monteiro**, que se processa perante este r. Juízo  
e Cartório do 40º Ofício Cível, após diligências e estudos necessários,  
apresenta suas conclusões consubstanciadas nos seguintes:

## ESCLARECIMENTOS

TJ-40ª OF. CIVEL 05/SET/2017 14:51 012958



Í N D I C E

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II - MANIFESTAÇÃO DO REQUERIDO

III - ESCLARECIMENTOS PERICIAIS

IV - CONCLUSÃO

V - ENCERRAMENTO

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O signatário entregou seu laudo de fls. 679/717, com a avaliação do imóvel localizado na **Rua Milton de Souza Meirelles, nº 790, Parque Continental, São Paulo - SP**, nos termos dos **Autos da Ação de Execução** promovida por **Carlos Augusto de Gouveia**, em face de **Julio Alberto Glasser Monteiro**.

A Ilustre Advogada do Requerente, Dra. Livia Malacrida Alessio, apresentou sua manifestação concordante às fls. 722.

Bem como, a Ilustre Advogada da Requerida, Dra. Fabiana Cristina Teixeira Bisco, fls. 724/726, apresentou sua manifestação discordante.

## II - MANIFESTAÇÃO DO REQUERIDO

Em linhas gerais o Advogado do Requerente discorda da prova pericial, pelos seguintes aspectos:

- O valor avaliado pelo Perito foi de R\$ 686.500,00; mas o mesmo imóvel foi avaliado por corretor imobiliário atuante na região e determinou o valor de R\$ 850.000,00.

### III. ESCLARECIMENTOS PERICIAIS

De acordo com a Decisão de fls. 661 dos Autos:

*"Tendo em vista o lapso temporal transcorrido após a avaliação pericial (mais de cinco anos) e considerando a valorização imobiliária ocorrida nos últimos anos, intime-se o Sr. Perito, para que complemente o laudo apresentado às fls. 475/505."*

O trabalho a ser executado implica na atualização do valor de mercado do imóvel penhorado às fls. 373, devidamente apresentado às fls. 698 no laudo pericial.

A confecção de um laudo para fins judiciais é extenso e trabalhoso, pois se evita o enxugamento do seu conteúdo, procurando minorar dificuldades sobre seu entendimento pelo seu público alvo ser composto por juízes e advogados que, apesar de leigos na matéria, necessitam compreender ao máximo o método que levou ao resultado para instruir seus próximos passos, por este motivo o emprego das normas NBR ABNT 14.653, Norma CAJUFA, e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, são de uso preferencial tanto em avaliações judiciais como nas realizadas para o setor privado.

A partir destas premissas pode-se imaginar como seria se as avaliações judiciais dos imóveis em discussão fossem realizadas como os corretores de imóveis normalmente o fazem, com a apresentação de somente uma ou duas folhas que contêm as descrições do endereço, quantidade de cômodos, áreas do terreno e construídas, e o valor de "avaliação", sem embasamento teórico, desta forma não seria possível entender o que originou tal valor.

Possivelmente, a primeira contestação seria sobre a total falta de uso de um arcabouço técnico que justificasse o preço transcrito na folha, pois se argumentaria sobre a total impossibilidade de se analisar os resultados, inviabilizando a sua contestação pela inexistência do emprego de uma metodologia que permitisse auferir o valor imputado aos imóveis.

Afim de acompanhar o mercado imobiliário atual da região foi realizada nova pesquisa, com elementos disponíveis para venda, sendo estes elementos semelhantes ao imóvel avaliando.

Esta nova pesquisa foi devidamente homogeneizada e os fatores aplicados de acordo com a realidade do imóvel. Com isso foi alcançado o justo e real valor do imóvel de R\$ 686.500,00 (seiscentos e oitenta e seis mil e quinhentos reais) para março de 2017.

#### IV - CONCLUSÃO

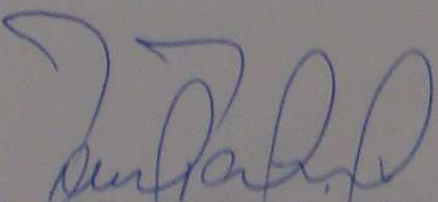
Diante do anteriormente exposto, o signatário ratifica o seu Laudo Pericial, e reforça que o justo e real valor do imóvel para março de 2017 é de R\$ 686.500,00 (seiscentos e oitenta e seis mil e quinhentos reais).

#### V - ENCERRAMENTO

O presente esclarecimento é constituído de 6 (seis) 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, 28 de agosto de 2.017.

  
Eng.º Paulo Palmieri Magri  
CREA n.º 060.160117-0  
Membro Titular do IBAPE/SP