

Eng^o 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 de Sentença
Autos n.º 0006817-47.2018.8.26.0003

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 Cumprimento de Sentença**, promovida pelo **Espólio de Plínio Calil** em face de **Telma Agnês Caiô Penha**, 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

ANEXOS

Anexo I - Pesquisa de elementos comparativos e homogeneização.

Anexo II - Ilustração fotográfica.

Eng^o 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 Duplex nº 162, 16º Andar, Condomínio Residencial Santo Albani, localizado na Avenida Santo Albano, nº 516, Vila Vera, Cidade de São Paulo - SP, matrícula 140.104, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do imóvel, às fls. 112, tendo marcado nos Autos dia e hora para a vistoria, conforme preconiza o NCPC.

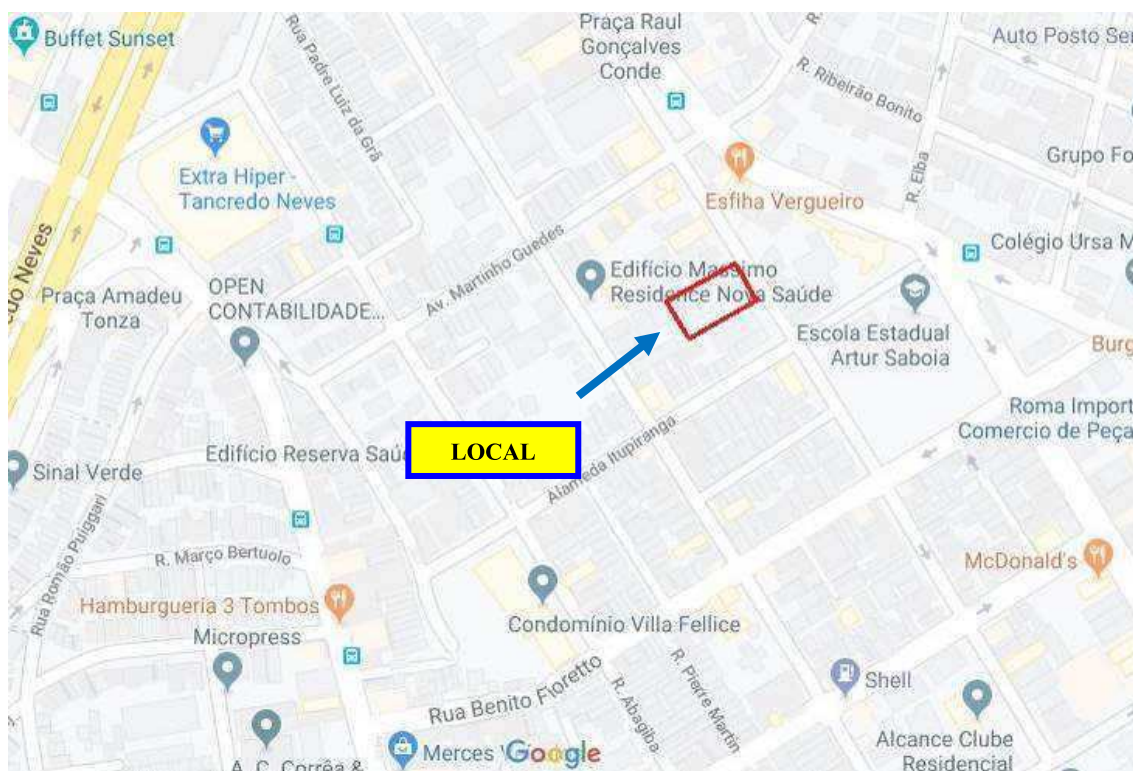
II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO:

Trata-se de um imóvel residencial, localizado na Avenida Santo Albano, nº 516, Vila Vera, Cidade de São Paulo - SP, 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 “Condomínio Residencial Santo Albani” é constituído de 16 pavimentos, sendo 4 (quatro) unidades por andar, perfazendo 64 (sessenta e quatro) apartamentos.


1.3- A referida unidade possui área útil de 142,680 m², área comum de 72,482 m², 18,880 m² de área de garagem, totalizando área de 234,042 m²; cabendo-lhe a fração ideal de 2,5153% 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 Santo Albano, nº 516.

1.6- O imóvel se encontra cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob o contribuinte de nº **049.068.0140-4**.

Eng° Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

 <p>PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA</p>		<p>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019</p>	
<p>Local do Imóvel: AV SANTO ALBANO, 516 - AP 162 E 2 VIG COND RES SANTI ALBANI SAUDE CEP 04296-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana</p>		<p>Cadastro do Imóvel: 049.068.0140-4</p>	
<p>Endereço para entrega da notificação: AV SANTO ALBANO, 516 - AP 162 E 2 VIG COND RES SANTI ALBANI SAUDE CEP 04296-000</p>			
<p>Contribuinte(s): CPF 094.001.718-03</p>		<p>TELMA AGNES CALIO PENHA</p>	
<p>Dados cadastrais do terreno:</p>			
Área incorporada (m²):	1.201	Terçada (m)	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0252
Área total (m²):	1.201		
<p>Dados cadastrais da construção:</p>			
Área construída (m²):	235	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.101	Uso: residência	
Ano da construção corrigida:	1998		
<p>Valores de m² (R\$):</p>			
- de terreno:	1.104,00		
- da construção:	1.607,00		
<p>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</p>			
- da área incorporada:	48.289,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	305.893,00		
Base de cálculo do IPTU:	354.182,00		
<p>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.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.</p> <p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/04/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servico/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	24/01/2020		
Número do Documento:	2.2020.000259980-5		
Solicitante:	EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)		

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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 Décimo Quarto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel em questão está registrado sob nº 140.104, conforme descrito a seguir:

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

LIVRO N.º2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
140.104

ficha
01

**14^o OFICIAL DE REGISTRO DE
IMOVEIS DE SAO PAULO**

São Paulo, 17 de junho de 1.999.

IMÓVEL:- APARTAMENTO n^o 162, localizado no 16^o andar ou 17^o pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTI ALBANI", situado na Avenida Santo Albano n^o 516, na Saúde - 21^o Subdistrito.

UM APARTAMENTO, com a área útil de 142,680m², área comum de 72,482m², área de garagem de 18,880m², área total construída de 234,042m², com a fração ideal no terreno equivalente a 2,5153%, cabendo-lhe o direito ao uso de duas vagas indeterminadas, coberta ou descoberta, independentemente de tamanho, sujeitas a manobrista, na garagem localizada indistintamente em quaisquer dos pavimentos a elas destinados.

PROPRIETÁRIAS:- ZEENNI REIS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CGC/MF. n^o 33.296.669/0001-64, com sede nesta Capital, na Avenida Ibirapuera n^o 2.033, 7^o andar, conjunto 73; e AMIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CGC/MF. n^o 61.908.778/0001-98, com sede nesta Capital, na Avenida Alvaro Ramos n^o 2.204, na proporção de 50% cada uma.

REGISTRO ANTERIOR:- R.6/Matr. 127.135, deste Registro.

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".

Engº 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 143**, 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>projeto construção “tipo”</i> |
| - O padrão construtivo | <i>apartamento padrão superior</i> |
| - A data da oferta | <i>pesquisado em janeiro/2020</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.

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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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 16º Pavimento, Condomínio Residencial Santi Albani, com entrada pelo nº 516, da Avenida Santo Albano, tem as seguintes características:

* padrão	uso residencial.
* idade aparente	22 (vinte e dois) anos
* valor base	Janeiro/2020
* valor à vista	método comparativo
* área útil	142,68 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.

* **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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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 maior 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 162, com área útil de 142,680 m², conforme fórmula:

Qmf - (valor do metro quadrado)	R\$ 6.929,14 /m ²
A - (área útil)	142,680 m ²
Nvaga - (número de vagas)	2,0
Avaga - (área da vaga)	18,880 m ²

$$\text{Valor da unidade} = qmf \times (A + 0,5 \times Avaga)$$

$$\text{Valor da unidade} = R\$ 6.929,14 /m^2 \times (142,680 m^2 + 0,5 \times 18,880)$$

$$\text{Valor da unidade} = R\$ 990.959,88$$

Em números redondos

Unidade n.º 162
Valor da unidade = R\$ 991.000,00
(Novecentos e noventa e um mil reais);
Base: janeiro/2020

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\$ 991.000,00 (Novecentos e noventa e um mil reais), válido para o mês de janeiro de 2020**, do Apartamento Duplex nº 162, 16º Andar, Condomínio Residencial Santo Albani, localizado na Avenida Santo Albano, nº 516, Vila Vera, Cidade de São Paulo - SP, contendo área útil de 142,68 m².

UNIDADE n.º 162

Valor da unidade = R\$ 991.000,00

(Novecentos e noventa e um mil reais);

válido para o mês de janeiro/2020.



Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V - ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 13 (treze) 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, 28 de janeiro de 2020.

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.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2020
SETOR : 043 QUADRA : 178 ÍNDICE DO LOCAL : 1,000,000 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Faustó NÚMERO : 404
COMP : Ref.: 000002 BAIRRO : Vila Vera
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: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Ndo
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c-regular
COEF. DEP. (K) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 145,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 36,00 TOTAL M²: 181,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 0 W.C. : 3 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\$) : 925.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Prop Starter TELEFONE : (11)-31701999
CONSTATO : Corretor
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.741,98
OBSOLESCÊNCIA Fobds:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.349,46
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 0,9317
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2020
SETOR : 049 QUADRA : 213 ÍNDICE DO LOCAL : 504,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Padre Afonso Vero NÚMERO : 520
COMP : Ref.: C000039 BAIRRO : Vila Vero CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Fe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Ndo
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO : c-regular
COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 127,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 36,00 TOTAL M²: 163,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 4 SUITES: 0 W.C.: 3 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\$): 1.060.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Alto do Ipiranga TELEFONE : (11)-50614599
CONMATO : Corretor
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.511,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.347,17
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1112
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2020
SETOR : 049 QUADRA : 069 ÍNDICE DO LOCAL : 846,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Albano NÚMERO : 525
COMP : Ref: 2057-JB BAIRRO : Vila Vera
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 (A_T) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Fe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Ndo
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO : c-regular
COEF. DEP. (K): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 148,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 24,00 TOTAL M²: 172,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 3 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\$): 799.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Jr
CORRETOR
COMIATO : Corretor
OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-993051658

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	55,14	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.858,78
OBSOLESCÊNCIA Fobds:	22,63	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.322,23
PADRÃO Fp:	968,73	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.095,4
VAGAS	-583,05	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2020
SETOR : 049 QUADRA : 119 ÍNDICE DO LOCAL : 924,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Albano NÚMERO : 848
COMP : Ref.: C000038 BAIRRO : Vila Vera
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: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Ndo
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c-regular
COEF. DEP. (K) : 0,587 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 130,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 24,00 TOTAL M²: 154,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 0 W.C. : 3 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\$) : 875.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Hit Imóveis TELEFONE : (11)-21572300
CONMATO : Corretor
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.057,69
OBSOLESCÊNCIA Fobds:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.527,41
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1.077,5
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2020
SETOR : 049 QUADRA : 119 ÍNDICE DO LOCAL : 924.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Albano NÚMERO : 848
COMP : Ref.: C000029 BAIRRO : Vila Vera
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: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Ndo
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c-regular
COEF. DEP. (K) : 0,587 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 130,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 24,00 TOTAL M²: 154,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 0 W.C. : 3 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\$) : 925.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Hit Imóveis TELEFONE : (11)-21572300
CONSTATO : Corretor
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-41,58 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.403,85
OBSOLESCÊNCIA Fobds:	29,83 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.900,41
PADRÃO Fp:	1.227,678 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO : 1.077,5
VAGAS	-768,46 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2020
SETOR : 049 QUADRA : 119 ÍNDICE DO LOCAL : 924.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Albano NÚMERO : 848
COMP : Ref.:0081 BAIRRO : Vila Vera
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 (A_T) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Fe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Ndo
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO : c-regular
COEF. DEP. (K): 0,587 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 130,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 24,00 TOTAL M²: 154,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 0 W.C.: 3 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\$): 890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Upgrade Imóveis
CONMATO : Corretor
OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-981182245

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.161,54
OBSOLESCÊNCIA Fobds:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.639,31
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.077,5
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Eng° Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP - Vila Vera -

DATA : 24/01/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAFE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITARIO:8

OBSERVAÇÃO :

Setor: 049

Quadra: 068

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	894,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 22
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,06

MATRIZ DE UNITÁRIOS

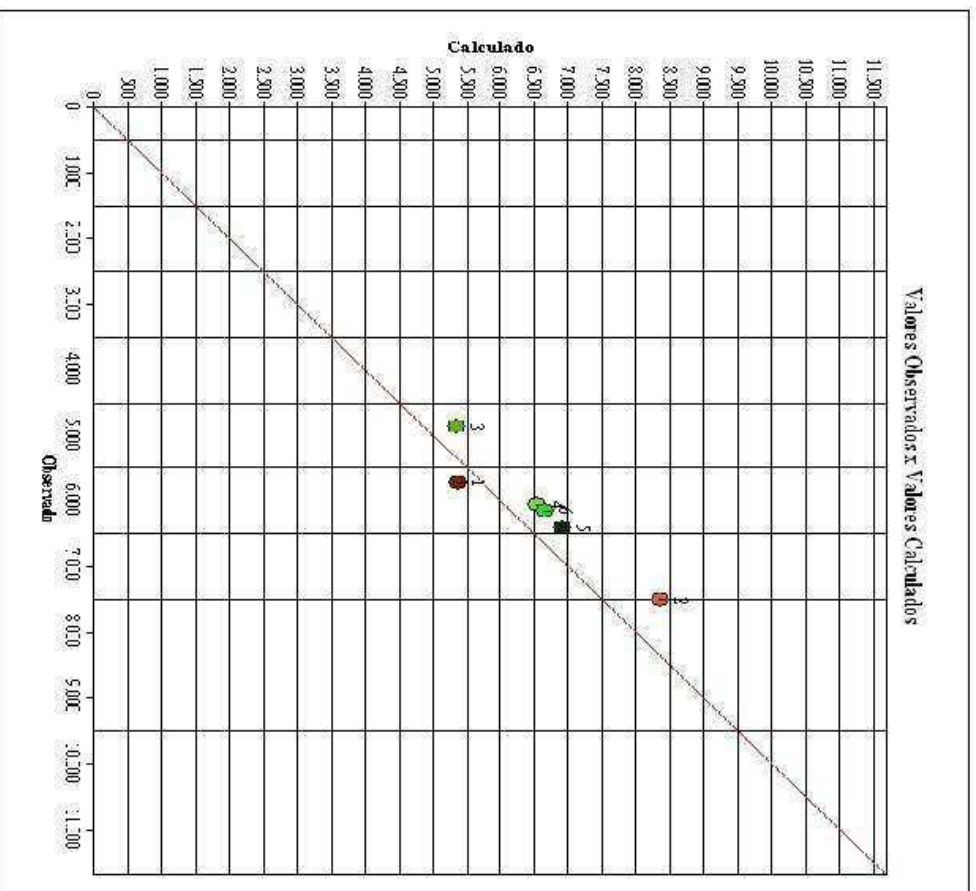
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Fausto, 404	5.741,38	5.349,46	0,9317
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Rode Afundo Vera, 520	7.511,81	8.347,17	1,1112
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Santo Albano, 525	4.858,78	5.322,23	1,0954
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Santo Albano, 848	6.057,69	6.527,41	1,0775
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Santo Albano, 848	6.403,85	6.900,41	1,0775
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Santo Albano, 848	6.161,54	6.639,31	1,0775

Eng° Paulo Palmieri Magri
 Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.741,38	5.349,46
2	7.511,81	8.347,17
3	4.858,78	5.322,23
4	6.057,69	6.527,41
5	6.403,85	6.900,41
6	6.161,54	6.639,31

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Engº Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO
 Tipo : Apartamento Local : Avenida Santo Albano 516 Vila Vera São Paulo - SP Data : 24/01/2020
 Cliente : Eng. Paulo P. Magri
 Área terreno m² : 1.201,00 Edificação m² : 142,68 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.122,51
 Desvio Padrão : 866,87
 - 30% : 4.285,76
 + 30% : 7.959,26

Coefficiente de Variação : 14,1600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.514,33
 Desvio Padrão : 1.122,69
 - 30% : 4.560,03
 + 30% : 8.468,63

Coefficiente de Variação : 17,2300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III			GRAU II		GRAU I		10
	Completo quanto a todos variáveis analisadas.	<input checked="" type="checkbox"/>	5	Completo qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	
1 Caracter. do imóvel avaliando		<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>		3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos os caracteres dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caracteres dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos os caracteres dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o coef. de fatores	0,80 a 1,28	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
 FORMAÇÃO DOS VALORES
 MÉDIA SANEADA (RS): 6.514,33

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.837,83
 INTERVALO MÁXIMO : 7.190,83

INTERVALO MÍNIMO : 5.837,83
 INTERVALO MÁXIMO : 7.190,83

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO – II

Ilustração Fotográfica

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

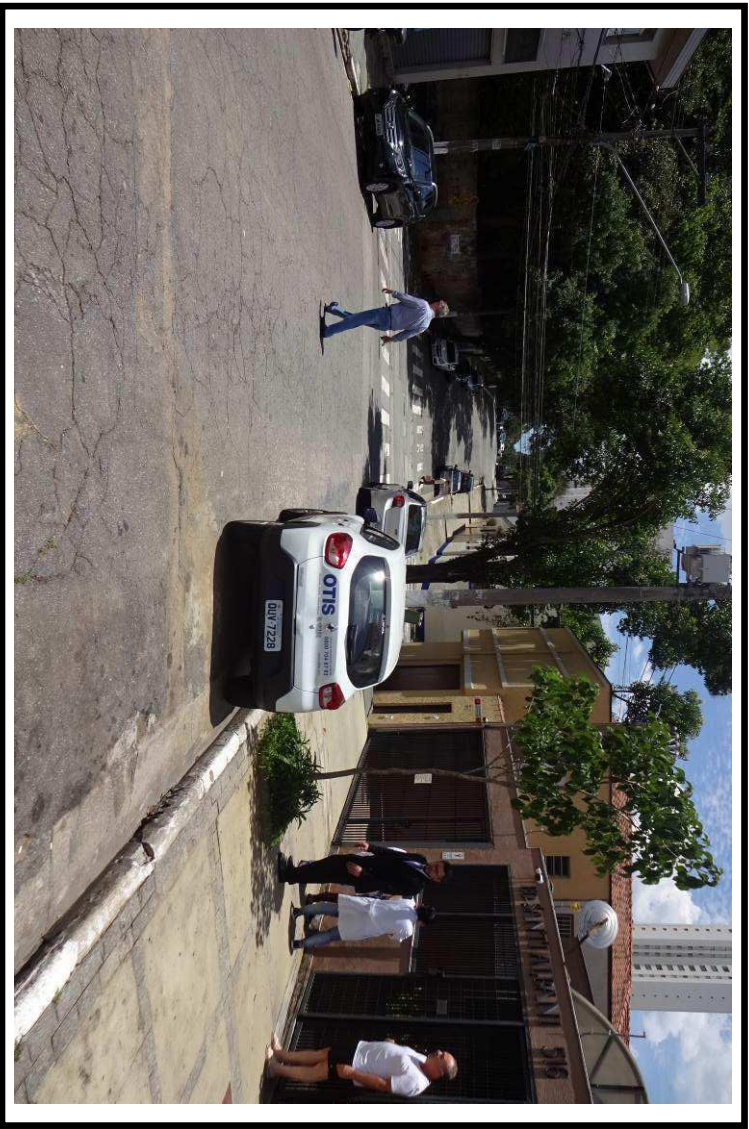


Foto nº 01: Vista da Avenida Santo Albano. O observador encontra-se de frente ao imóvel sob nº 516.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

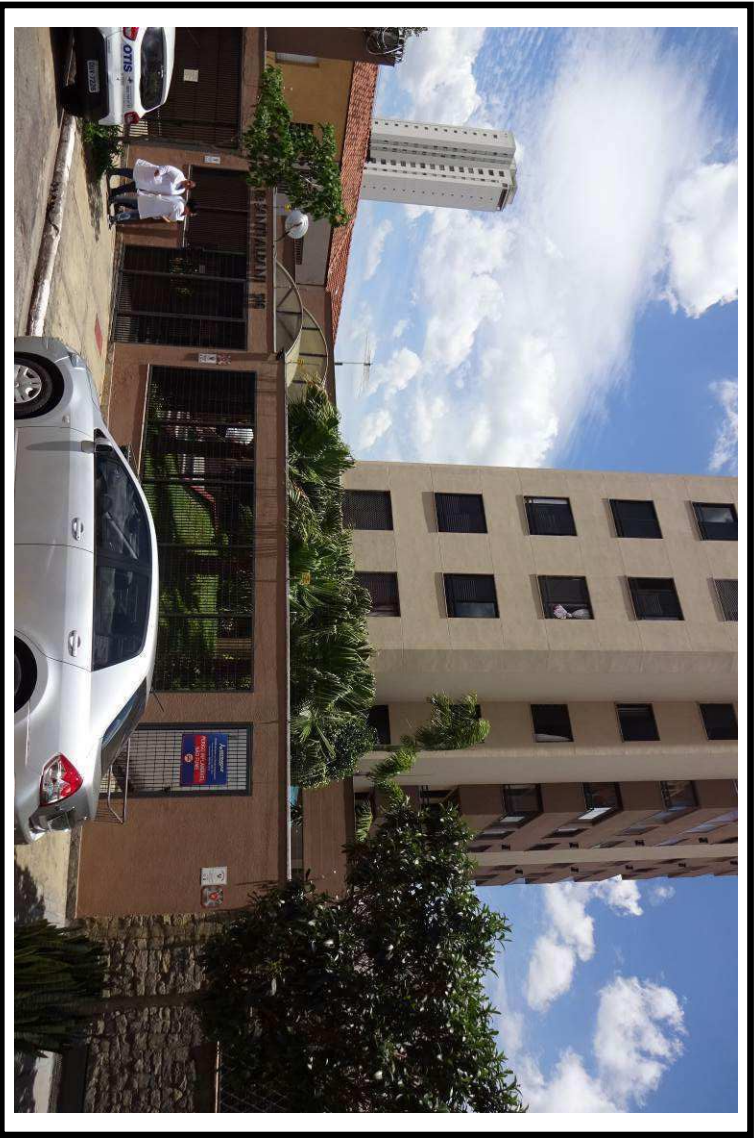


Foto nº 02: Outra vista da Avenida Santo Albano. O observador encontra-se defronte ao imóvel sob nº 516.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

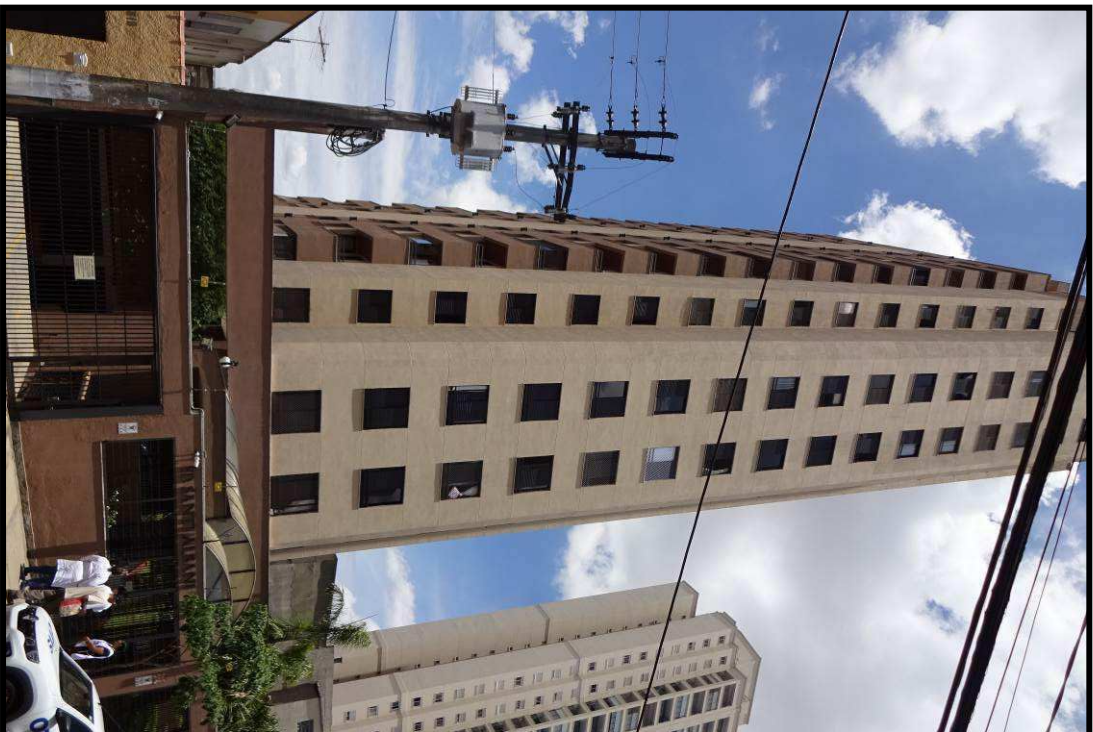


Foto nº 03: Vista da fachada do imóvel.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

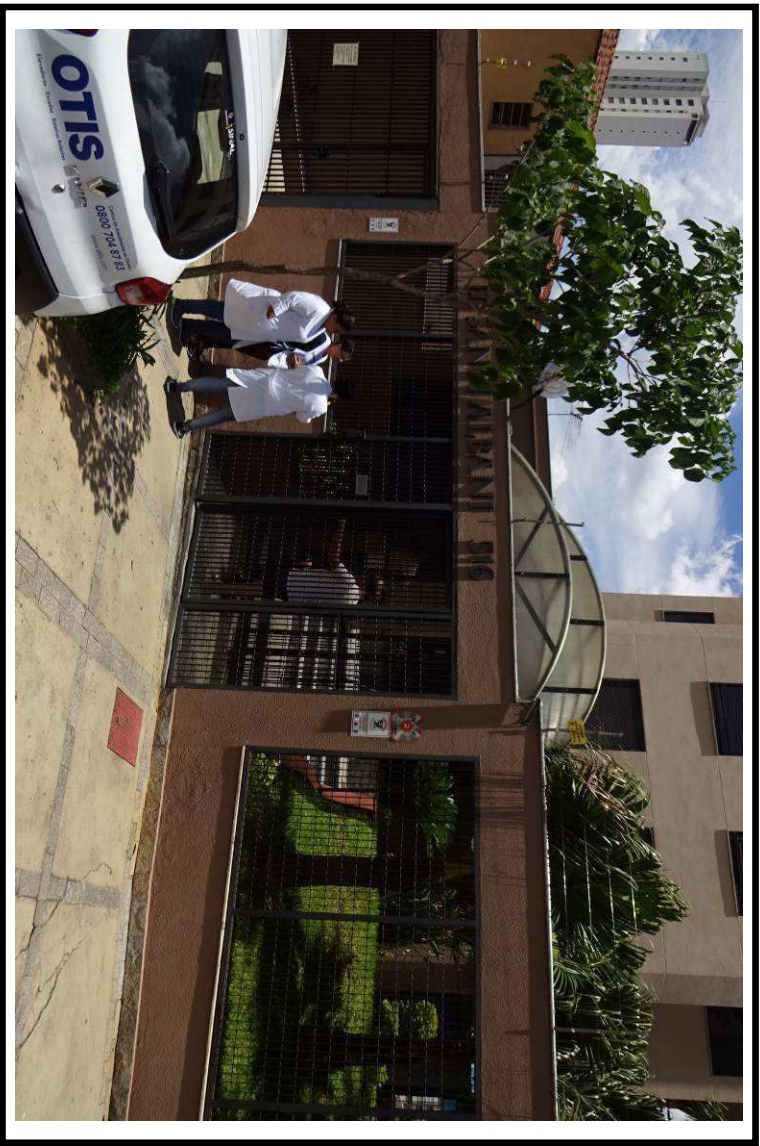


Foto nº 04 - Vista da portaria do Condomínio.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

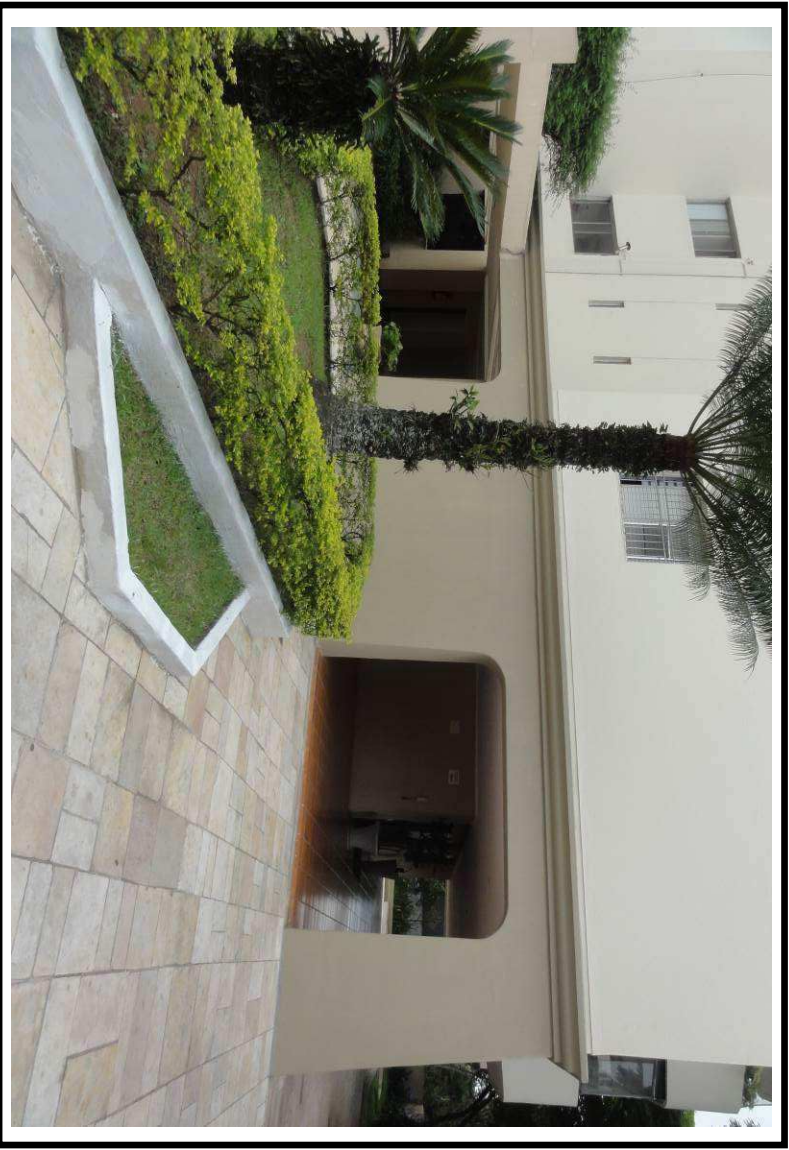


Foto nº 05 - Vista da área comum.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 06 - Vista do jardim.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

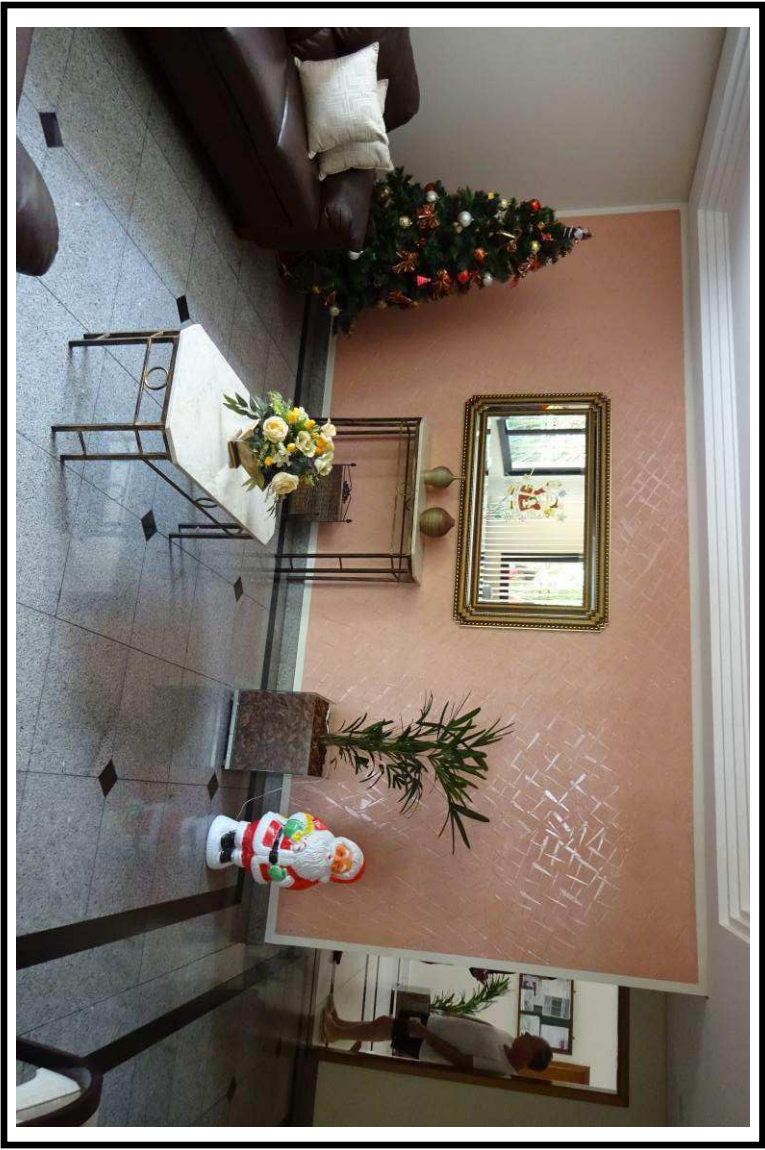


Foto nº 07 - Vista do hall de entrada.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

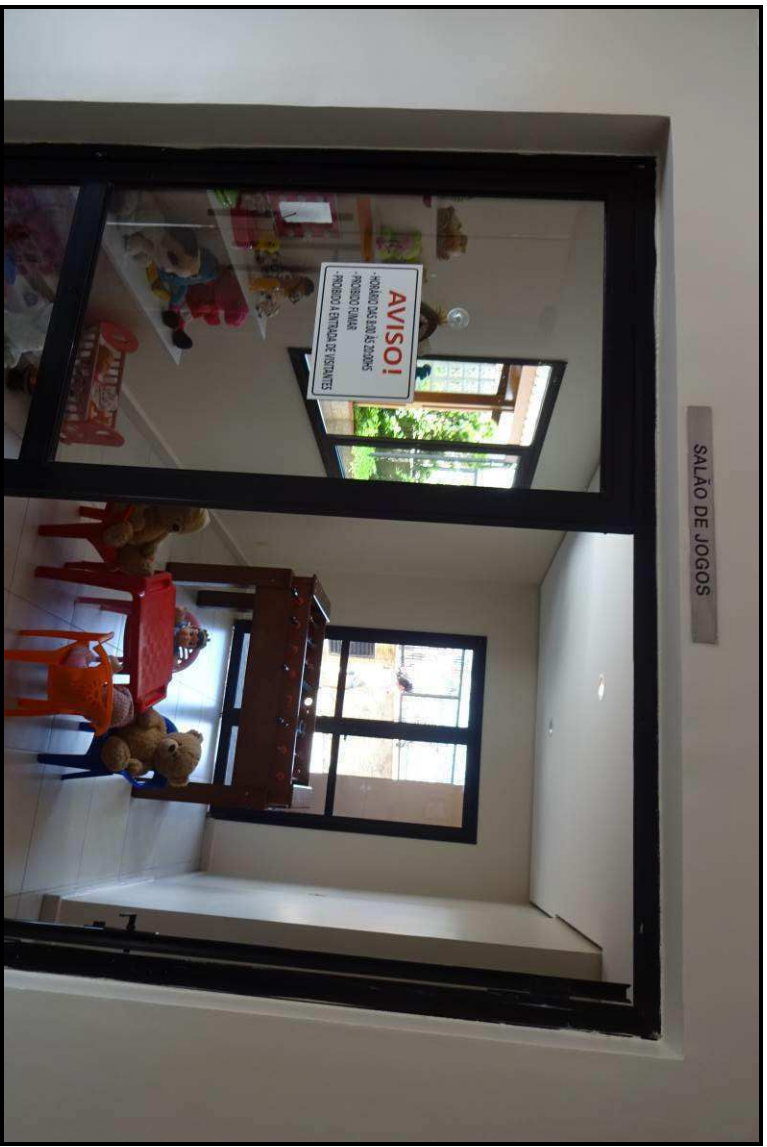


Foto nº 08 - Vista da brinquedoteca.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 09 - Vista da porta de entrada.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

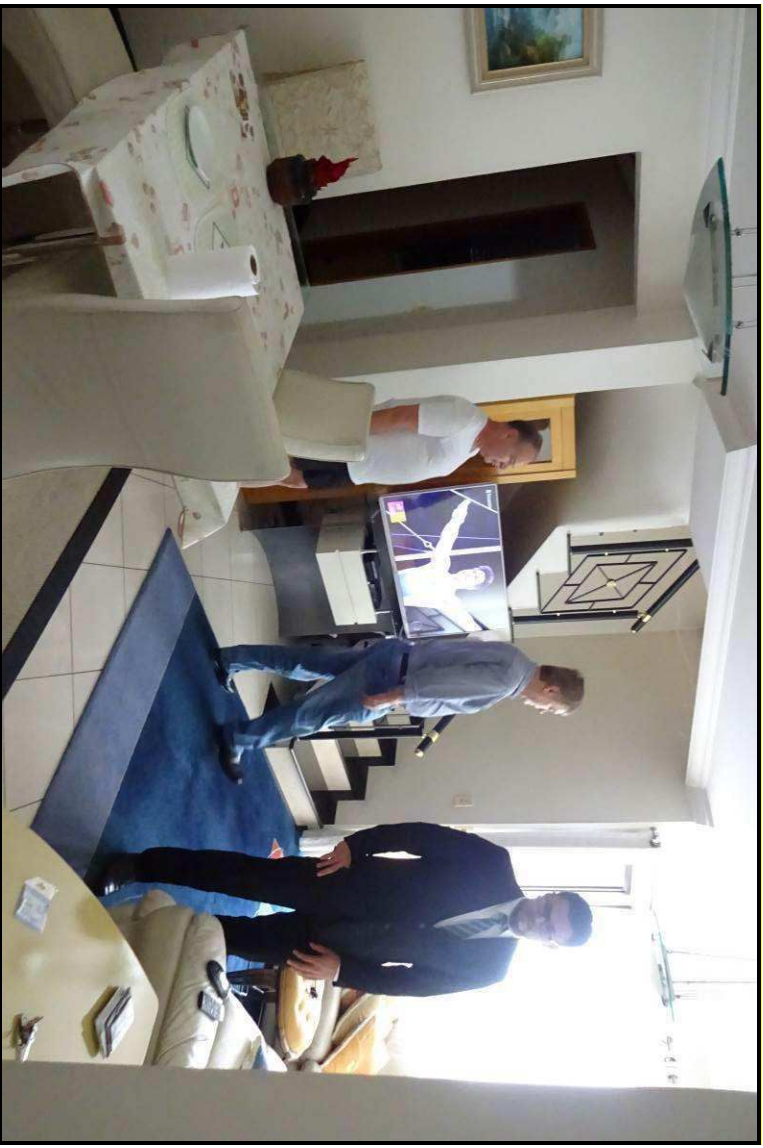


Foto nº 10 - Vista da sala de estar.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

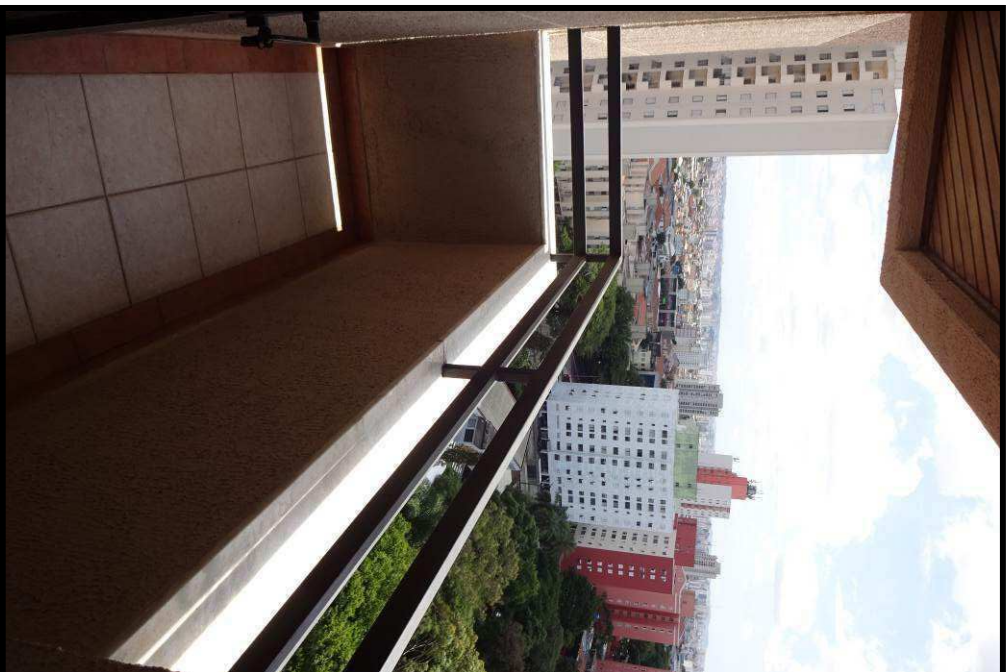


Foto nº 11 - Vista da varanda.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 12 - Vista do corredor de acesso aos dormitórios.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 13 - Vista do banheiro.

Eng° Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

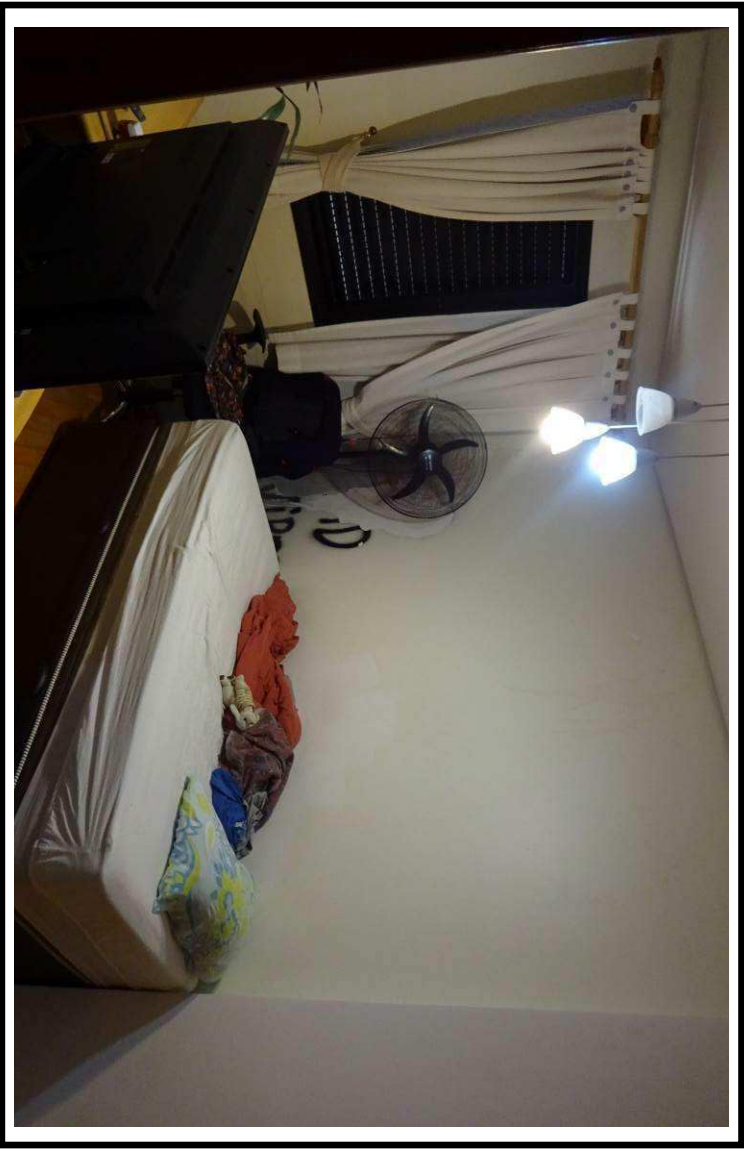


Foto nº 14 - Vista do dormitório.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



**Foto nº 15 - Vista da escada de acesso
ao pavimento superior.**

Eng° Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

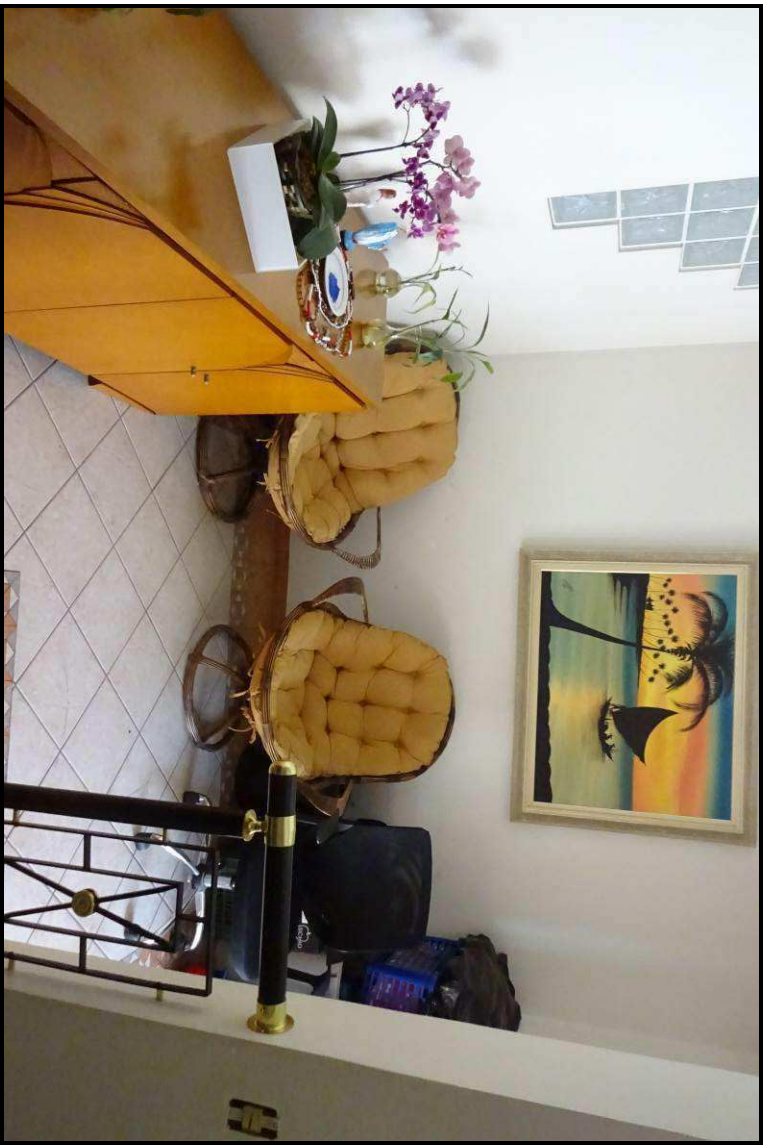


Foto nº 16 - Vista da sala.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

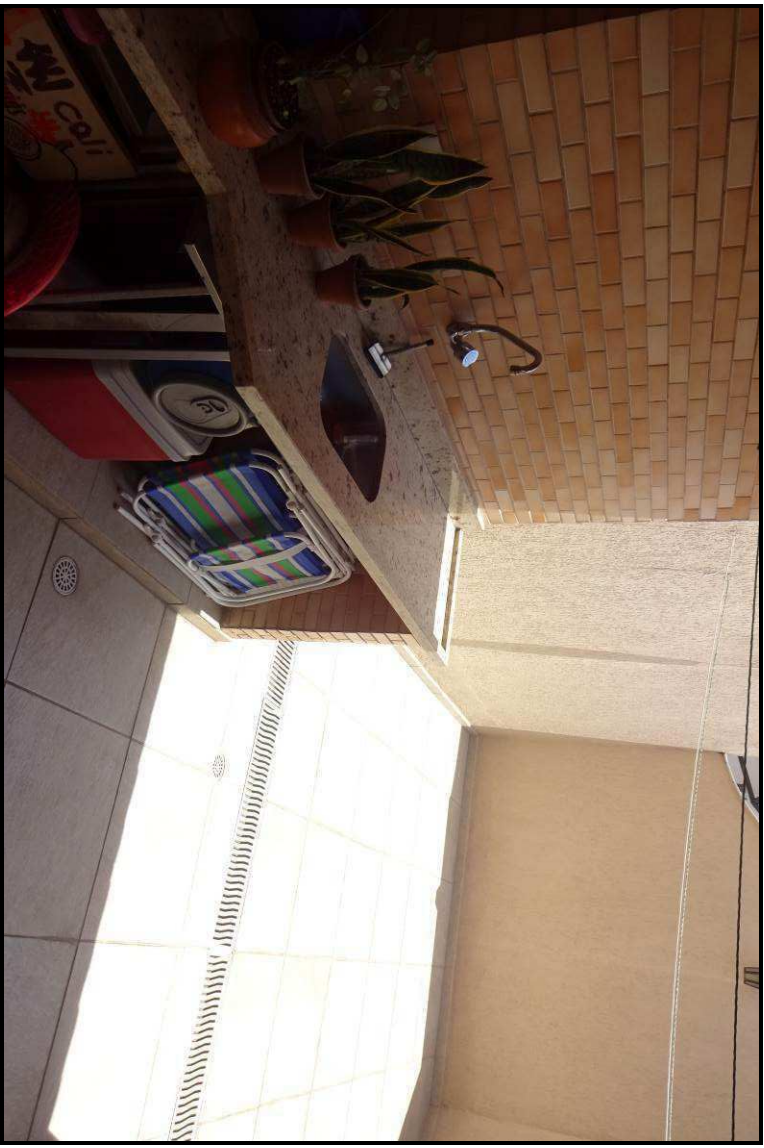


Foto nº 17 - Vista da área de churrasqueira.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

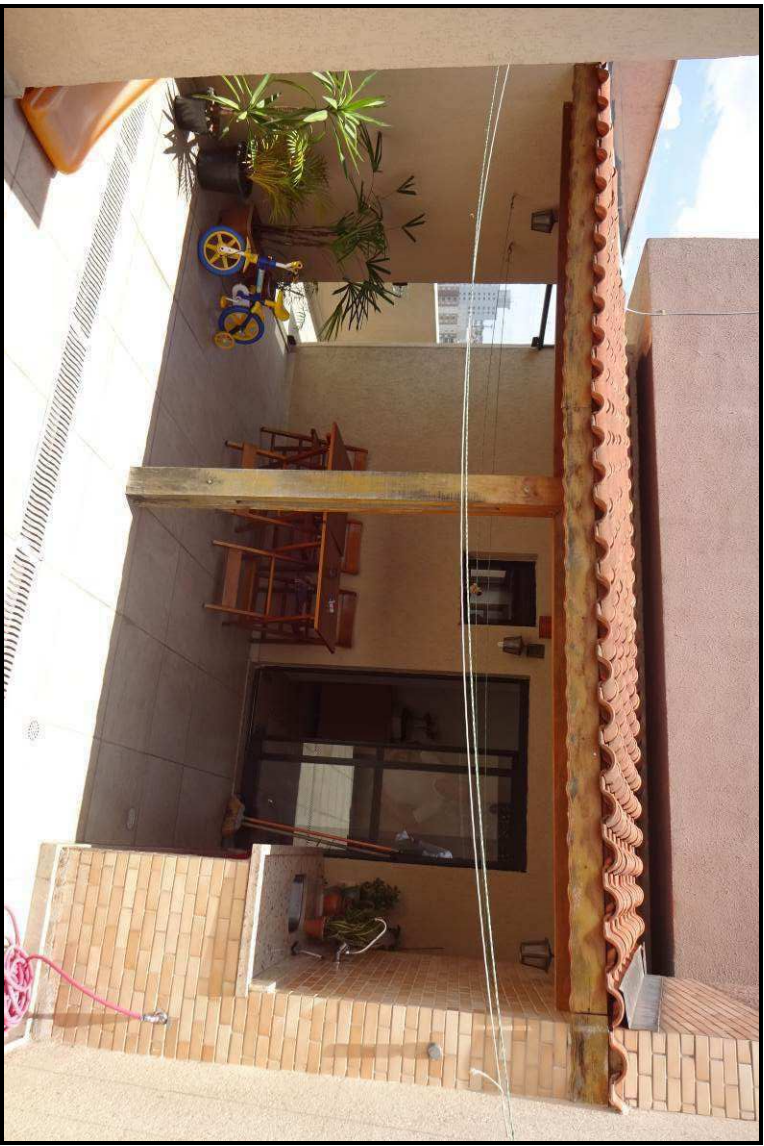


Foto nº 18 – Outra vista da área de churrasqueira.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

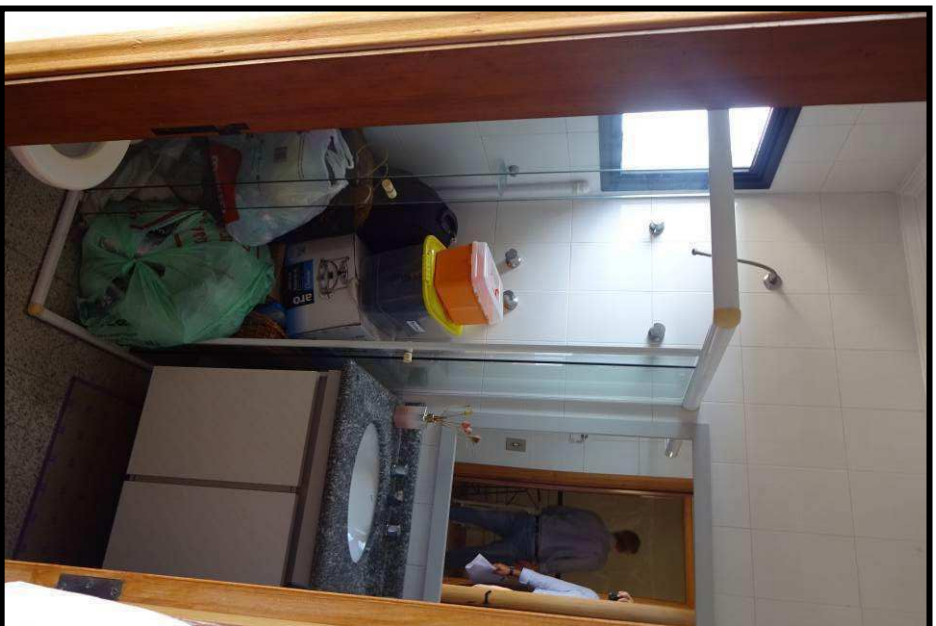


Foto nº 19 - Vista do banheiro.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 20 - Vista do bar.