

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Ação de Ação de Cumprimento Provisório de Sentença

Autos nº 0014148-45.2019.8.26.0068 (3143/13)

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 Cumprimento Provisório de Sentença**, promovida pela **Lucy Jane Queiróz Haddad**, em face do **Sérgio Haddad**, que se processa perante este r. Juízo, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

L A U D O T É C N I C O

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Í N D I C E

IMÓVEL A:

- I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II - VISTORIA**
- III - AVALIAÇÃO**

IMÓVEL B:

- I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II - VISTORIA**
- III - AVALIAÇÃO**

IMÓVEL C e D:

- I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II - VISTORIA**
- III - AVALIAÇÃO**

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL E:

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II - VISTORIA

III - AVALIAÇÃO

IMÓVEL F:

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II - VISTORIA

III - AVALIAÇÃO

IV - CONCLUSÕES

V - ENCERRAMENTO

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXOS:

Anexo - I - Pesquisa de Elementos Comparativos e Homogeneização do Imóvel A;

Anexo - II - Pesquisa de Elementos Comparativos e Homogeneização do Imóvel B;

Anexo - III - Pesquisa de Elementos Comparativos e Homogeneização dos Imóveis C e D;

Anexo - IV - Pesquisa de Elementos Comparativos e Homogeneização do Imóvel E;

Anexo - V - Pesquisa de Elementos Comparativos e Homogeneização do Imóvel F;

Anexo - VI - Ilustração fotográfica dos Imóveis A;

Anexo - VII - Ilustração fotográfica dos Imóveis B;

Anexo - VIII - Ilustração fotográfica dos Imóveis C e D;

Anexo - IX - Ilustração fotográfica do Imóvel E.

Anexo - X - Ilustração fotográfica do Imóvel F.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL A

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada do valor do imóvel localizado na Alameda Bertioga, nº 286, Residencial Alpha 3, Alphaville, Cidade de Santana de Parnaíba - SP, matriculado sob nº 24.696, no Primeiro CRI de Barueri.

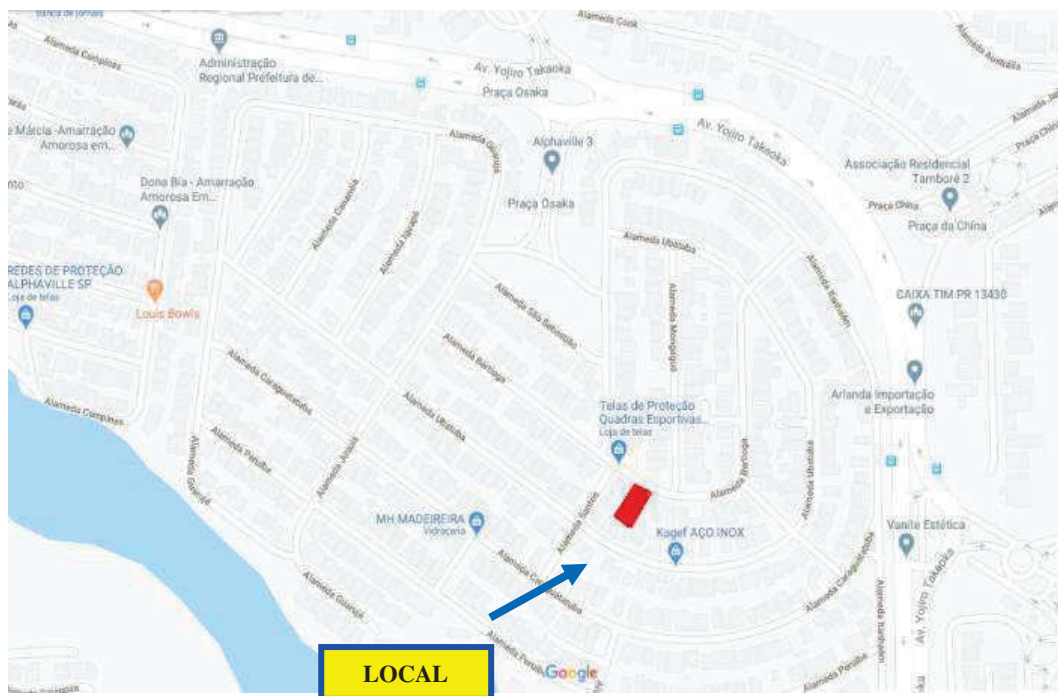
II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO:

A quadra onde se localiza o imóvel, objeto da ação, é delimitada pelas vias: Alameda Santos, Alameda Bertioga, Alameda Suarão e Alameda Ubatuba, conforme imagens digitalizadas da planta de localização da cidade e via satélite do “*Google Earth*”, que seguem:



Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



1.4- O imóvel avaliando possui área útil de 258,56 m², sendo:

1.5- A entrada ao interior do imóvel, realiza-se pela testada principal, ou seja, Alameda Bertioga, nº 286.

1.6 – As construções, no geral, apresentam estado de conservação de “Reparos Simples”.

2. CADASTRAMENTO FISCAL:

2.1 – O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, conforme dados fiscais:

⇒ 24451.54.02.0025.000.000

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

IPTU

Você contribui, o benefício é seu.

IMÓVEL		TIPO DE IMÓVEL		LOTEAMENTO			LOGRADOURO	
Inscrição	Código	IPTU		Denominação	Código	Tracço		
2445154.02.0025.00.000	25-177			ALPHAVILLE RESIDENCIAL 3	170	100		
Endereço do imóvel				quadra	lote			
AL BERTIOGA				número	14			
proprietário				compromissário				
SERGIO HADDAD								
ÁREA DO TERRENO (m ²)	401,85	VALOR VENAL DO TERRENO (R\$)	147.902,83	QUANTIDADE DE PARCELAS	12	VALOR DA PARCELA (R\$)	321,04	
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	258,56	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R\$)	218.065,37	ÁREA EXCEDENTE (M ²)	0,00	VALOR DO IMPOSTO + TAXA (R\$)	3.852,63	
TESTADA PRINCIPAL (m ²)	12,00	VALOR VENAL TOTAL (R\$)	365.968,20	TAXA DE LIXO (R\$)	192,95	COTA ÚNICA COM DESCONTO (R\$)	3.467,37	

Obs.: Em caso de divergência de lançamento, ingressar com solicitação por meio de protocolo até 30/01/2017 (Lei Municipal nº 899/75)

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

⇒ Pavimentação asfáltica;

⇒ Rede de energia elétrica;

⇒ Iluminação pública;

⇒ Rede de água;

⇒ Rede de telefonia;

⇒ Linhas de transportes coletivos;

⇒ Escolas e serviços diversos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:

4.1 - 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.

4.2 - 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.

5. DO IMÓVEL EM ESTUDO:

5.1 – O imóvel, objeto da presente ação, está matriculado sob nº 83.748, no 1º CRI de Barueri, e possui as seguintes medidas:

Frente: 12,00 m;

Fundos: 12,00 m;

Lateral Direita: 33,48 m;

Lateral Esquerda: 33,48 m;

Área Total: 401,85 m².

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

5.2 – 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 vigentes do município.

5.3 – Sobre o terreno retro descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, idade aparente de 16 anos e apresentado a necessidade de “Reparos simples”.

5.5 – O imóvel possui acesso pela Alameda Bertioga, nº 286.

5.6 – 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

1.1 – O presente trabalho técnico de engenharia, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da Norma NBR 14653-2 - “Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos” da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - 2011.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

2.1 – Para obter o valor de mercado do imóvel em questão, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** É comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios etc.
- **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências, galpões, entre outros.
- **INVOLUTIVO:** Utilizado no caso de inexistência direta de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado exclusivamente para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis, ou imóveis similares que possuem rentabilidade,
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

3.1 – A metodologia empregada na presente avaliação, consiste no renomado Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de casas residenciais, lojas etc.

3.2 – Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo ao valor da construção.

3.3 – 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.

3.4 – Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados por metodologia científica, refletem o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, e encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

3.5 – Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da microrregião avalianda, pesquisou-se na região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3.6 – No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Elementos com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização tem compatibilização e são calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao valor original, deverá estar contido no intervalo.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

“desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

- Os desvios padrão dos preços unitários homogeneizados, não devem ser maiores que o desvio padrão dos preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

3.7 – Os elementos comparativos de mercado coletados foram introduzidos no programa “*Geoavaliar Pro*”, desenvolvido a partir das atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que auxilia no processo seletivo e avaliatório, possibilitando rapidez e veracidade aos resultados obtidos obedecendo às seguintes especificações técnicas constantes em normas, a seguir destacadas:

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

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.

- **tratamento de fatores:** os elementos comparativos de mercado selecionados foram homogeneizados considerando os seguintes parâmetros:
 - Sua localização
 - Elasticidade de preços
 - Fatores referente ao padrão construtivo e depreciação;

3.8 – Segundo as referidas Normas, o terreno avaliando enquadra-se no Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, como 2^a Zona Residencial Horizontal Médio.

3.9 – Por fim, os cálculos estatísticos e homogeneização dos elementos comparativos resultou na média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, com média final homogeneizada para o valor unitário (m²) de terreno que resultou no GRAU DE PRECISÃO II, em consonância com as atuais Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO : Barueri - Alphaville Residencial 3 - Alameda Bertoga					DATA : 24/08/2020			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP -2020 -SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO : Sem Índice								
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	1,00							
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	12,00							
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade								
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não							
<input type="checkbox"/> Área								
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plana							
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco							

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda Caraguatutuba ,s/nº	3.656,88	3.525,93	0,9642	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Alameda Guarujá ,1007	3.673,34	3.541,81	0,9642	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Alameda Guarujá ,s/nº	5.103,52	4.920,78	0,9642	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Alameda Ubatuba ,545	3.821,73	3.684,88	0,9642	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Alameda Ubatuba ,77	3.764,95	3.630,14	0,9642	1,0000

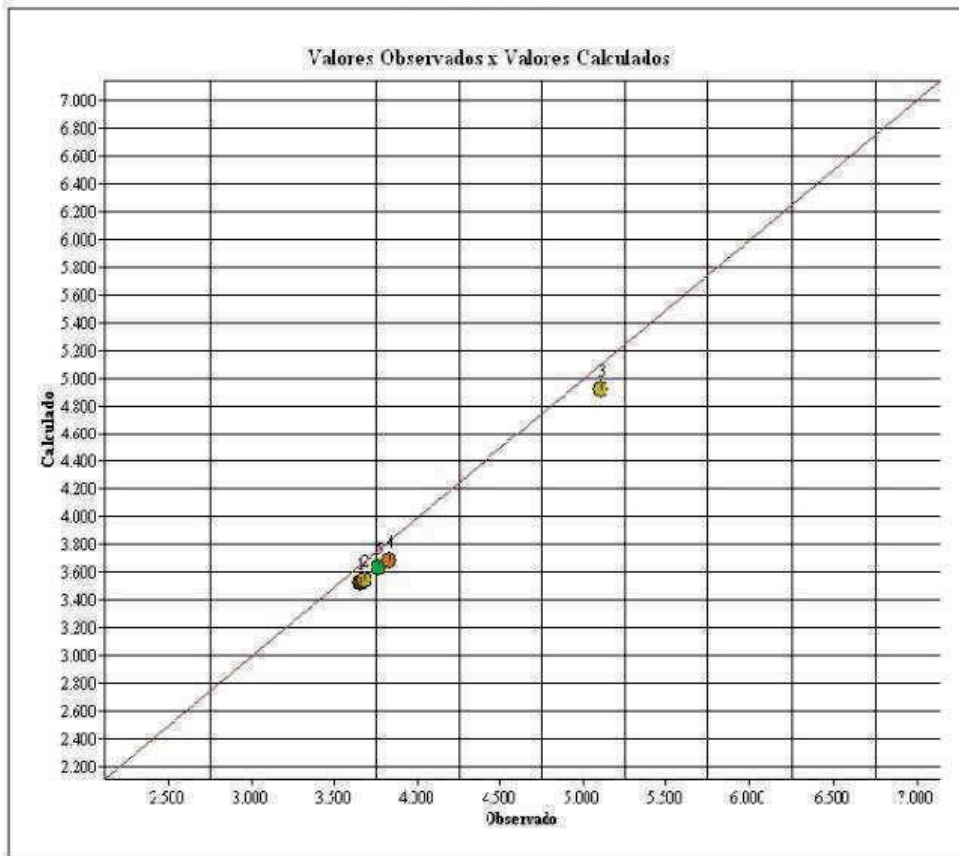
Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.656,88	3.525,93
2	3.673,34	3.541,81
3	5.103,52	4.920,78
4	3.821,73	3.684,88
5	3.764,95	3.630,14

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Alameda Bertoga 286 - Alphaville Residencial 3 SAO PAULO - SP Data : 24/08/2020
 Cliente : Eng. Paulo P. Magri
 Área m² : 401,85 Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.004,08
 Desvio Padrão : 618,29
 - 30% : 2.802,86
 + 30% : 5.205,31

Coefficiente de Variação : 15,4400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.860,71
 Desvio Padrão : 596,15
 - 30% : 2.702,50
 + 30% : 5.018,92

Coefficiente de Variação : 15,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" 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	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 % <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.860,71
 TESTADA: 0,0400 PROFUNDIDADE: 0,0000
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.452,00
 INTERVALO MÁXIMO : 4.269,42

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.580,19
 INTERVALO MÁXIMO : 4.427,97

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

⇒ **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.

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$AT = 401,85 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 3.860,71/\text{m}^2$$

$$Ft = 1,00$$

$$Fp = 1,00$$

$$Ffm = 1,00$$

$$Fa = 1,00$$

$$Vt = R\$ 3.860,71 /\text{m}^2 \times 401,85 \text{ m}^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

Valor Total do Terreno
Vt = R\$ 1.551.426,31
(Hum milhão, quinhentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e vinte seis reais e trinta e um centavos)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

⇒ **CONSTRUÇÃO DA CASA:**

- ✓ Área total construída do imóvel = 258,56 m²
- ✓ Devido às características construtivas pertencentes a essa edificação, leva-nos a classificá-la como sendo do tipo “Casa - Residencial Padrão Médio” (limite de classificação entre 1,212 a 1,560 de R₈N, conforme encartado na tabela anterior).
- ✓ Será adotado o valor médio correspondente a sua classificação, em função do estado de conservação, ou seja 1,386 de R₈N.
- ✓ O valor a ser considerado de R₈N publicado pela revista “A Construção” da Editora PINI”, perfaz R\$ 1.468,15/m².
- ✓ 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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Ic = Idade = 16 anos

Vu = Vida útil = 70 anos

Cf = Condições físicas = *e* (reparos simples)

Depreciação = 0,697

Portanto,

$$\mathbf{Foc} = R + K \times (1-R) = 0,2 + 0,697 \times (1-0,2) = \mathbf{0,7576}$$

Assim temos:

Ac = 258,56 m²

Foc = 0,7576

Vuc = R\$ 1.468,15/m² * 1,386 = R\$ 2.034,32/m²

Vtc = 258,56 m² * R\$ 2.034,32/m² * 0,7576

Valor Total das Benfeitorias
Vc = R\$ 398.492,86
(Trezentos e noventa e oito mil, quatrocentos e noventa e dois reais e oitenta e seis centavos)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = Vt + Vtc$$

$$VI = R\$ 1.551.426,31 + R\$ 398.492,86$$

$$VI = R\$ 1.949.919,17$$

Valor Total do Imóvel
Vti = R\$ 1.950.000,00
(Hum milhão, novecentos e cinquenta mil reais)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL B

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada do Conjunto Comercial de nº 56, 5º Andar, do Centro Comercial Alphaville, localizado na Calçada das Orquídeas, nº 120, Centro Comercial Alphaville, Cidade de Barueri – SP, matrícula sob nº 48.316, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do imóvel, às fls. 80/81, tendo marcado nos Autos dia e hora para a vistoria, conforme preconiza o NCPC.

II - VISTORIA

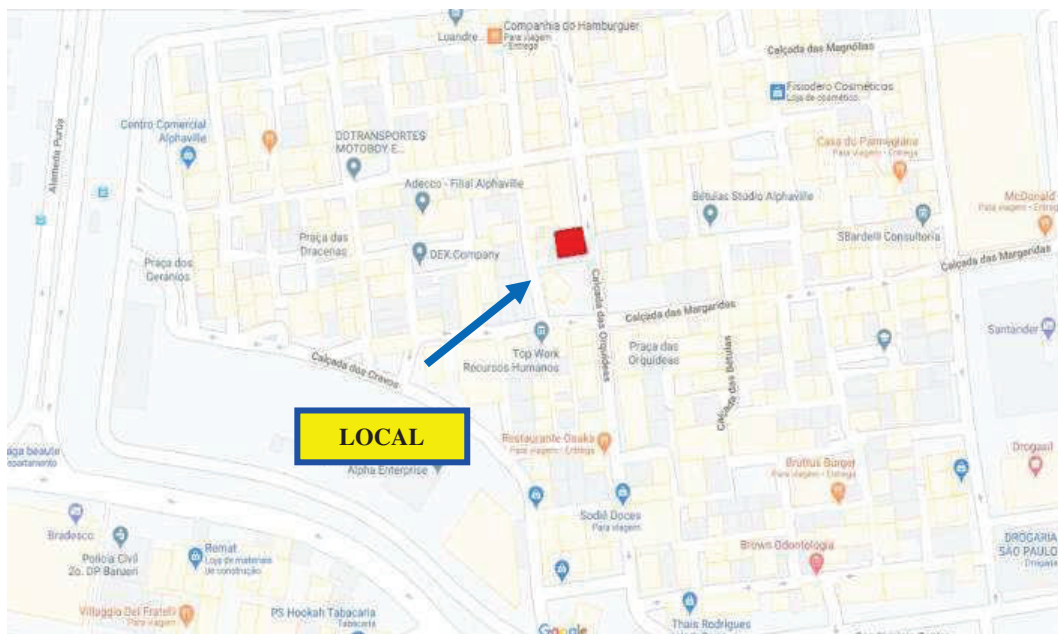
1. LOCALIZAÇÃO:

2.1 – A quadra onde se localiza o imóvel, objeto da ação, é delimitada pelas vias: Calçada das Orquídeas, Praça das Orquídeas, Calçada das Anêmonas e Calçada das Violetas, 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 “Centro Comercial Alphaville” é constituído de imóveis comerciais.

1.3- O referido Conjunto Comercial nº 56, possui área útil de 56,00 m² de área útil.


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 Calçada das Orquídeas, nº 120.

1.6 - O imóvel se encontra cadastrado na Prefeitura Municipal de Barueri, sob o contribuinte de **nº 23251.33.16.0059.00.000.4.**

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

		Prefeitura Municipal de Barueri Imposto Predial Territorial Urbano Secretaria de Finanças - Depto. Técnico de Tributos Imobiliários		2020	
CÓDIGO ÚNICO 0078114	TIPO DE IMPOSTO IP	REGISTRO ATUAL 24453.63.67.0069.00.000.1	FACE 1	REGISTRO ANTERIOR 23251.33.15.0069.00.000.1	FACE ANT. 1
LOCAL DO IMÓVEL PRACA DAS ORQUIDEAS	NÚMERO ATUAL 0	NÚMERO ANTERIOR	Senhor Contribuinte		
TIPO DE IMÓVEL CONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL ALPHAVILLE / ALPHAVILLE	CONDIÇÃO DE REGISTRO COND 02	QUANTIDADE DE LOTES 10 C	A numeração correta para o recebimento das correspondências Colabore mantendo imóvel somente o número		
ENDEREÇO DO IMÓVEL JDC ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EPP	QUANTIDADE DE QUANTAS CJ 59	QUANTIDADE DE QUANTAS			
NOME DO PROPRIETÁRIO SERGIO HADDAD					
ENDEREÇO DE ENTREGA ALAMEDA BERTIOGA 286 ALPHAVILLE RESIDENCIAL 3 16542-160 SANTANA DE PARNAIBA SP					
pós o vencimento, retirar novo documento no Ganha Tempo ou no Portal de Serviços www.barueri.sp.gov.br					

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 Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, o Conjunto Comercial em questão está registrado sob nº 48.316.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
BARUERI - SP	
<i>Bel. João de Siqueira</i>	
Oficial	
MATRÍCULA 48316	FOLHA 001
LIVRO N. 2 - <i>Albuquerque</i> REGISTRO GERAL	
<p>IMÓVEL: - O DOMÍNIO ÚTIL, por aforamento da União, de IMÓVEL Nº 09-A, DO CONJUNTO Nº 56, do CONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL ALPHAVILLE 2, no distrito de Aldeia, neste município e comarca, contendo 56,00m². de área útil e uma participação de 77,1037m². na área comum, totalizando, portanto, uma área de 113,1037m². à qual corresponde uma fração ideal de 0,26595% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. Mede 4,00ms. de frente para a Calçada das Orquídeas; na lateral direita, de quem da referida via elha para o imóvel, mede 14,00ms. onde confronta com o imóvel nº 07-B; na lateral esquerda mede 14,00ms. onde confronta com o imóvel nº 09-B; e, nos fundos mede 4,00ms. onde confronta com o imóvel nº 08-A.- INSCRIÇÃO CADASTRAL SOB Nº 23251 33 16 0059 00 000 4.-</p> <p>PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S/A., com sede na Capital, à Alameda Santos, nº 322, inscrita no CGC/MF sob o nº 61.583.860/0001-90.-</p>	

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

III - AVALIAÇÃO

1. - Critérios: O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do **IBAPE-SP** Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2. - Nível de Rigor: O nível de rigor de uma avaliação está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo avaliatório, ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação, sendo esses aspectos definidos nos detalhamentos nos itens 7.4, 7.5 e 7.6 da norma para engenharia de avaliações. Neste trabalho avaliatório serão desenvolvidas metodologias adequadas de acordo com as diretrizes impostas pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, sendo a mesma classificada como “Avaliação de Nível de Rigor Normal”.

3. - Método Comparativo Direto: será considerado para a determinação do valor total do imóvel, a fixação do valor de venda do imóvel avaliando, ou seja, **a unidade de nº 56**, com área útil construída, respectiva fração ideal de terreno.

3.1. - Para aferição do valor unitário básico da unidade em questão, o signatário diligenciou junto às imobiliárias da região e obteve opiniões a respeito, consultou jornais 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.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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>Conjunto Comercial Padrão Médio</i> |
| - A data da oferta | <i>pesquisado em Agosto/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 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. - As unidades avaliadas em questão, estão localizadas no 8º Pavimento, Centro Comercial Alphaville, com entrada pelo nº 943, da Alameda Araguaia, tem as seguintes características:

- | | |
|------------------|--------------------|
| * padrão | uso comercial. |
| * idade aparente | 15 (quinze) anos |
| * valor base | Agosto/2020 |
| * valor à vista | método comparativo |

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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 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 da Sala Comercial.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Barueri - Centro Comercial Alphaville - Calçada das Orquídeas DATA : 24/08/2020

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFÍCIO 0,8

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15
	Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,06

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Calçada das Bétulas ,214	8.088,24	7.273,69	0,8993
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Calçada das Bétulas ,911	5.892,86	5.892,86	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Calçada das Orquídeas ,170	6.375,00	6.375,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Prça das Orquídeas ,s/nº	4.535,71	5.473,52	1,2068
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Prça das Orquídeas ,s/nº	7.818,18	7.499,92	0,9593

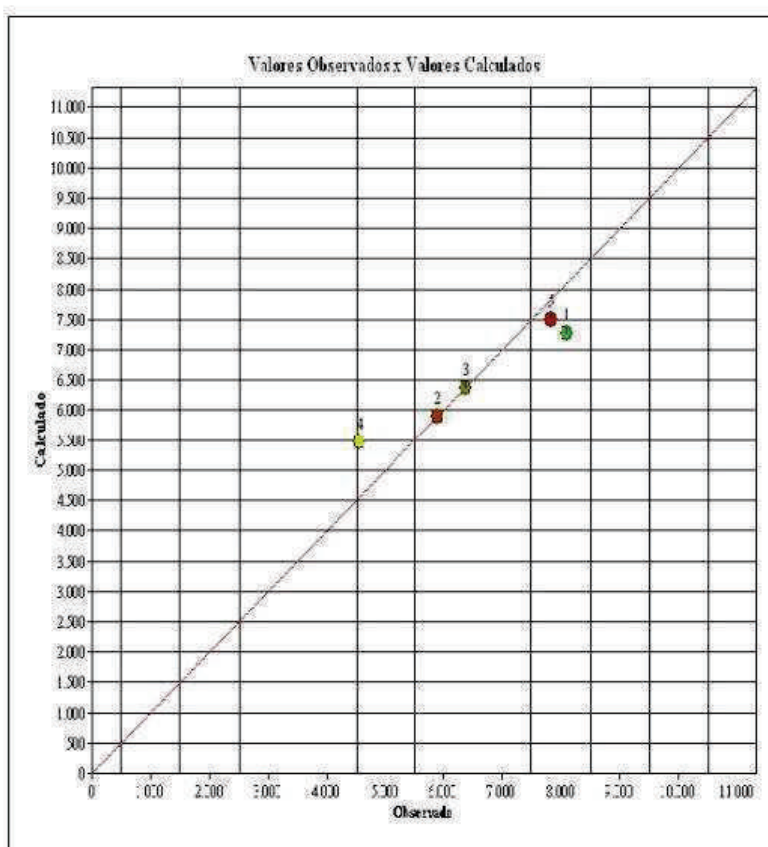
Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.088,24	7.273,69
2	5.892,86	5.892,86
3	6.375,00	6.375,00
4	4.535,71	5.473,52
5	7.818,18	7.499,92

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Escritório vertical Local: Calçada das Orquídeas 120 Centro Comercial Alphaville BARUERI - SP Data: 24/08/2020
 Cliente: Eng. Paulo P. Magri
 Área terreno m²: 1.000,00 Edificação m²: 56,00 Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.542,00
 Desvio Padrão : 1.457,22
 - 30% : 4.579,40
 + 30% : 8.504,60

Coefficiente de Variação : 22,2700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.503,00
 Desvio Padrão : 871,25
 - 30% : 4.552,10
 + 30% : 8.453,90

Coefficiente de Variação : 13,4000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Caracter. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	8 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a" <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.503,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.905,69
 INTERVALO MÁXIMO : 7.100,31

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.905,69
 INTERVALO MÁXIMO : 7.100,31

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Assim sendo, o valor de venda da unidade nº 56, com área útil de 56,00 m², conforme fórmula:

Qmf - (valor do metro quadrado)R\$ 6.503,00 /m²
 Nvaga - (número de vagas) 0,0
 A - (área) 56,00 m²

Valor da unidade = qmf x A

Valor da unidade = R\$ 6.503,00 /m² x 56,00

Valor da unidade = R\$ 364.168,00

Em números redondos

Unidade n.º 56
Valor da unidade = R\$ 364.000,00
(Trezentos e sessenta e quatro mil reais)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEIS C e D

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada das vagas de garagem de n^{os} 813 e 814, do Condomínio Edifício Alpha Park, localizado na Alameda Araguaia, n^o 943, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Cidade de Barueri – SP, matrícula sob n^{os} 144.268 e 144.267, do 1^o Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.
2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do imóvel, às fls. 80/81, tendo marcado nos Autos dia e hora para a vistoria, conforme preconiza o NCPC.

II - VISTORIA

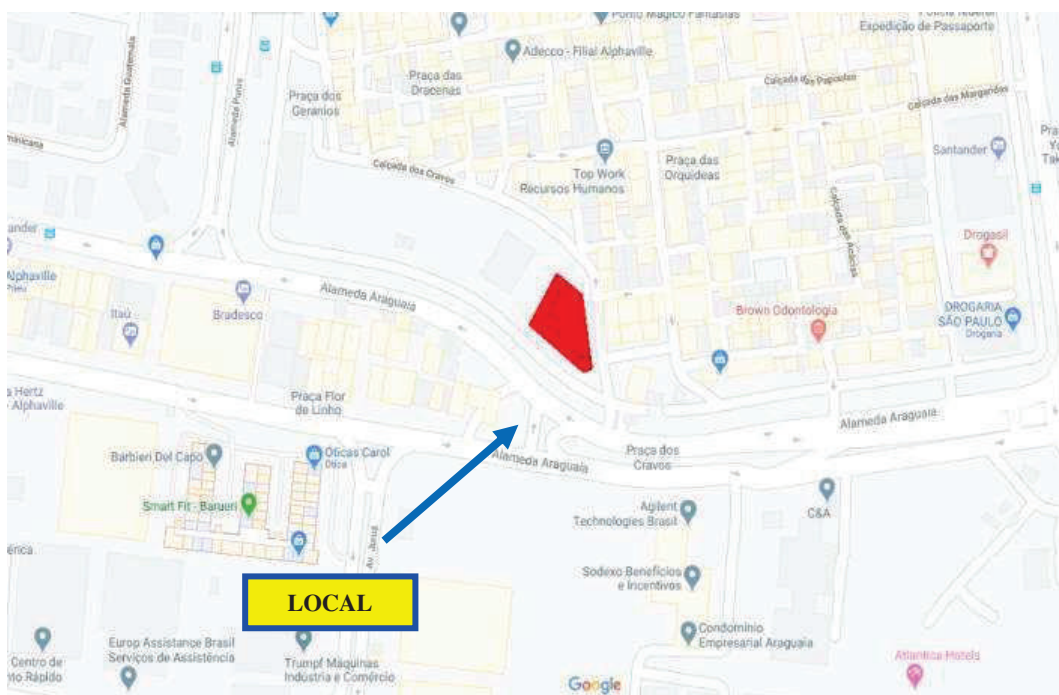
1. LOCALIZAÇÃO:

2.1 – A quadra onde se localiza o imóvel, objeto da ação, é delimitada pelas vias: Alameda Araguaia, Alameda Purús e Caçada dos Cravos, 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 Edifício Alpha Park” é constituído de 9 pavimentos, sendo 25 (vinte e cinco) unidades por andar, perfazendo 225 (duzentos e vinte e cinco) vagas de garagem.

1.3- A referida vaga de garagem nº 813, possui área útil de 9,95 m² de área útil.

1.4- A referida vaga de garagem nº 814, possui área útil de 9,99 m² de área útil.

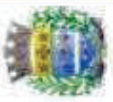
1.5- A estrutura do edifício foi constituída por pilares, vigas e lajes em concreto armado. A fachada contempla estilo arquitetônico definido com revestimento em pintura látex.

1.6- A entrada ao interior do Edifício, realiza-se pela Alameda Araguaia, nº 943.

1.7- Os imóveis encontram-se cadastrados na Prefeitura Municipal de Barueri, sob os contribuintes de nºs **24453.63.35.0178.01.364.1 e 24453.63.35.0178.01.365.1.**


Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI ESTADO DE SÃO PAULO	041C100000020A1299C89BADE2E
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI		
Demonstrativo CONTRIBUINTE: 24453.63.35.0178.01.364.1		
REF: IPTU GERADO EM 03/01/2020 DOCUMENTO NRO.: 0077706 - PARC: 01/01		
Valor Principal	35,63	
Multa	3,56	
Juros	1,07	
Correção Monetária	0,00	
Honorários	0,00	
Total	40,26	

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

	<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI ESTADO DE SÃO PAULO</p>	<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI</p>
Demonstrativo	CONTRIBUINTE: 24453.63.35.0178.01.365.1	Valor Principal 35,63
	REF: IPTU GERADO EM 03/01/2020 DOCUMENTO NRO.: 0077707 - PARC: 01/01	Multa 3,56
		Juros 1,07
		Correção Monetária 0,00
		Honorários 0,00
		Total 40,26

D41C:10000002DA128BC89BADE2C

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2020 às 16:34, sob o número WBRE20701743166. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00141148-45.2019.8.26.0068 e código C8B48C5.

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 Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, a vaga de garagem em questão está registrada sob nº 144.268.

3.2 Conforme Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, a vaga de garagem em questão está registrada sob nº 144.267.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

III - AVALIAÇÃO

1. - Critérios: O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do **IBAPE-SP** Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2. - Nível de Rigor: O nível de rigor de uma avaliação está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo avaliatório, ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação, sendo esses aspectos definidos nos detalhamentos nos itens 7.4, 7.5 e 7.6 da norma para engenharia de avaliações. Neste trabalho avaliatório serão desenvolvidas metodologias adequadas de acordo com as diretrizes impostas pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, sendo a mesma classificada como “Avaliação de Nível de Rigor Normal”.

3. - Método Comparativo Direto: será considerado para a determinação do valor total do imóvel, a fixação do valor de venda do imóvel avaliando, ou seja, **a unidades de nºs 813 e 814**, 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

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 *no mesmo condomínio e região*
- O seu tamanho *projeto construção "tipo"*
- O padrão construtivo *Vaga de Garagem Padrão Simples*
- A data da oferta *pesquisado em Agosto/2020*

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 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. - As unidades avaliadas em questão, estão localizadas no 8º Pavimento, Condomínio Edifício Alpha Park, com entrada pelo nº 943, da Alameda Araguaia, tem as seguintes características:

- * padrão *uso residencial.*
- * idade aparente *50 (cinquenta) anos*
- * valor base *Agosto/2020*
- * valor à vista *método comparativo*

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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 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 das vagas de garagem.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Barueri - Alphaville Centro Industrial e Empresarial - Al. Araguaia **DATA:** 19/08/2020
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIO:** 8
OBSERVAÇÃO:
 Sem Índice

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório simples c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda Araguaia, 1293	1.800,00	1.348,11	0,7490
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Alameda Araguaia, 1293	2.100,00	1.572,80	0,7490
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Alameda Araguaia, 943	1.090,91	1.205,50	1,1050
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Alameda Araguaia, 943	1.363,64	1.363,64	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Alameda Araguaia, 943	1.363,64	1.363,64	1,0000

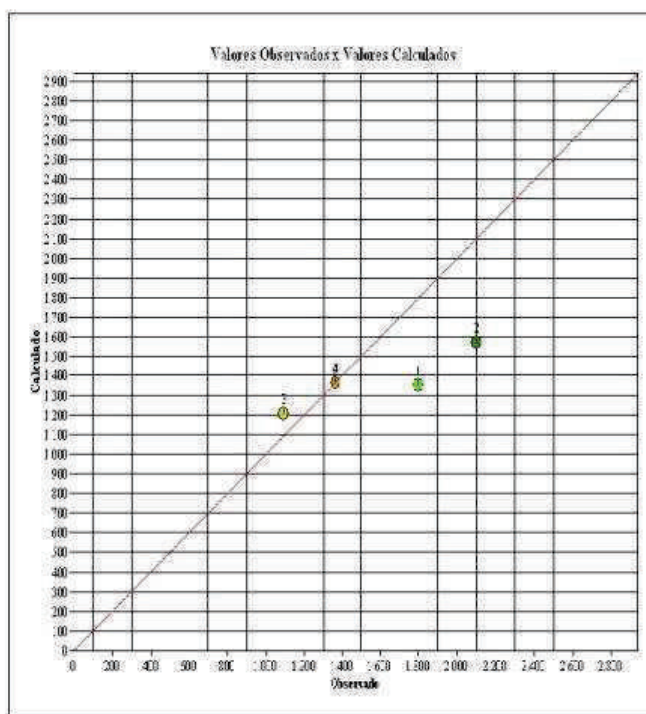
Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.800,00	1.348,11
2	2.100,00	1.572,80
3	1.090,91	1.205,50
4	1.363,64	1.363,64
5	1.363,64	1.363,64

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Escritório vertical Local: Alameda Araguaia 943 - Alphaville - Centro Industrial e Empresarial BARUERI - Data: 19/08/2020
 Cliente: Eng. Paulo P. Magri
 Área terreno m²: 1.000,00 Edificação m²: 9,99 Modalidade: Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.543,64
 Desvio Padrão: 401,57
 - 30%: 1.080,55
 + 30%: 2.006,73

Coefficiente de Variação: 26,0100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.370,74
 Desvio Padrão: 131,10
 - 30%: 959,52
 + 30%: 1.781,96

Coefficiente de Variação: 9,5600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		T1
	Completar quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Características 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"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,80 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 ^{1a}	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (RS): 1.370,74

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.280,86
 INTERVALO MÁXIMO: 1.460,62

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.280,86
 INTERVALO MÁXIMO: 1.460,62

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3.6.1 - Valor da vaga de garagem nº 813.

Assim sendo, o valor de venda da unidade nº 813, com área útil de 9,95 m², conforme fórmula:

Qmf - (valor do metro quadrado)R\$ 1.370,74 /m²
 Nvaga - (número de vagas) 1,0
 Avaga - (área da vaga) 9,95 m²

$$\boxed{\text{Valor da vaga} = qmf \times Avaga}$$

$$\text{Valor da vaga} = R\$ 1.370,74 /m^2 \times 9,95$$

$$\text{Valor da vaga} = R\$ 13.638,86$$

Em números redondos

Vaga n.º 813
Valor da unidade = R\$ 14.000,00
(Quatorze mil reais)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3.6.1 - Valor da vaga de garagem nº 814.

Assim sendo, o valor de venda da unidade nº 814, com área útil de 9,99 m², conforme fórmula:

Qmf - (valor do metro quadrado)R\$ 1.370,74 /m²
 Nvaga - (número de vagas) 1,0
 Avaga - (área da vaga) 9,99 m²

$$\boxed{\text{Valor da vaga} = \text{qmf} \times \text{Avaga}}$$

$$\text{Valor da vaga} = \text{R\$ } 1.370,74 /\text{m}^2 \times 9,99$$

$$\text{Valor da vaga} = \text{R\$ } 13.693,39$$

Em números redondos

Unidade n.º 813
Valor da unidade = R\$ 14.000,00
(Quatorze mil reais)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL E

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada do valor do imóvel localizado na Rua Doutor Dário do Amaral, n^{os} 19 e 23, Cambuci, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob n^o 83.748, no Sexto CRI de São Paulo.

II - VISTORIA

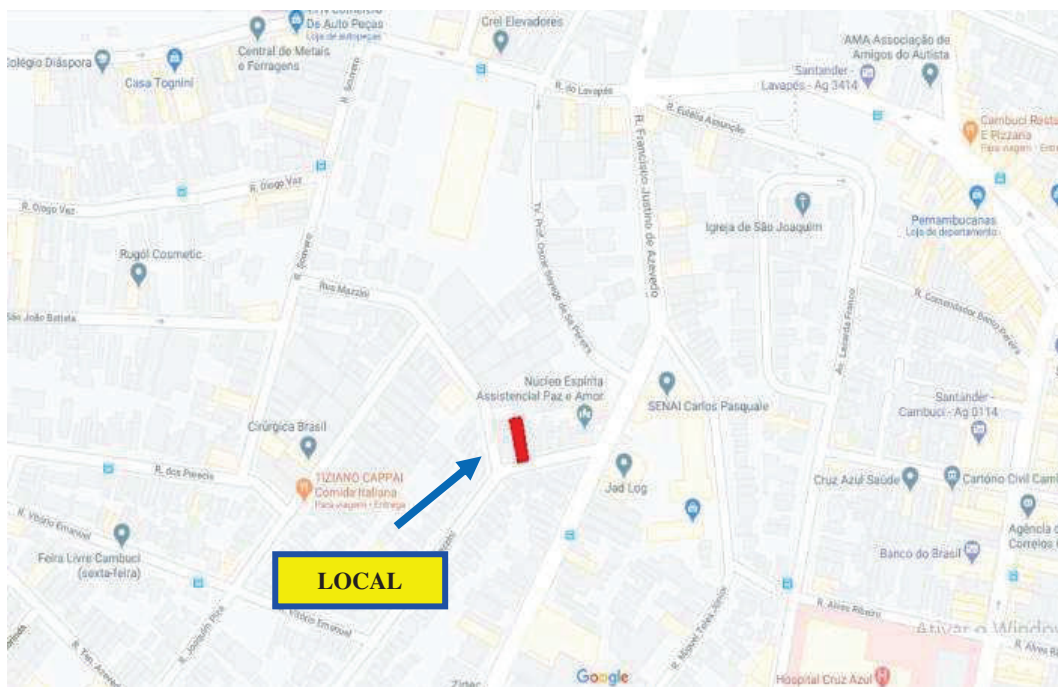
1. LOCALIZAÇÃO:

5.1- Trata-se de um Imóvel Comercial, localizado na Rua Doutor Dário do Amaral, n^{os} 19 e 23, Cambuci, 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



1.4- O imóvel avaliando possui área útil de 225,00 m², sendo:

1.5- A entrada ao interior do imóvel, realiza-se pela testada principal, ou seja, Rua Doutor Dário do Amaral, n^{os} 19 e 23.

1.6 – As construções, no geral, apresentam estado de conservação de “Reparos Simples à Reparos Importantes”.


2. CADASTRAMENTO FISCAL:

2.1 – O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, conforme dados fiscais:

⇒ SETOR: 033 QUADRA: 040

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

		PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
Cadastro do Imóvel: 033.040.0041-0					
Local do Imóvel: R. DOUTOR DARIO DO AMARAL, 19 - E 23 CAMBUCI CEP 01528-070 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana					
Endereço para entrega da notificação: R. DOUTOR DARIO DO AMARAL, 19 - E 23 CAMBUCI CEP 01528-070					
Contribuinte(s): CPF 320.414.038-53 SERGIO HADDAD					
Dados cadastrais do terreno:					
Área incorporada (m²):	120	Testada (m):	6,00		
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000		
Área total (m²):	120				
Dados cadastrais da construção:					
Área construída (m²):	180	Padrão da construção:	1-C		
Área ocupada pela construção (m²):	90	Uso: residência			
Ano da construção corrigido:	1970				
Valores de m² (R\$):					
- de terreno:	1.531,00				
- da construção:	1.816,00				
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):					
- da área incorporada:	183.720,00				
- da área não incorporada:	0,00				
- da construção:	127.484,00				
Base de cálculo do IPTU:	311.204,00				
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.					
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/11/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/					
Data de Emissão: 04/08/2020 Número do Documento: 2.2020.002275704-1 Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)					

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

⇒ Pavimentação asfáltica;

⇒ Rede de energia elétrica;

⇒ Iluminação pública;

⇒ Rede de água;

⇒ Rede de telefonia;

⇒ Linhas de transportes coletivos;

⇒ Escolas e serviços diversos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:

4.1 - 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.

4.2 - 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.

5. DO IMÓVEL EM ESTUDO:

5.1 – O imóvel, objeto da presente ação, está matriculado sob nº 83.748, no 6º CRI de São Paulo, e possui as seguintes medidas:

Frente: 6,00 m;

Fundos: 6,00 m;

Lateral Direita: 20,00 m;

Lateral Esquerda: 20,00 m;

Área Total: 120,00 m².

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

5.3 – Sobre o terreno retro descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, idade aparente de 50 anos e apresentado a necessidade de “Reparos simples a reparos Importantes”.

5.5 – O imóvel possui acesso pela Rua Doutor Dário do Amaral, n^{os} 19 e 23.

5.6 – 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

1.1 – O presente trabalho técnico de engenharia, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da Norma NBR 14653-2 - “Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos” da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - 2011.

7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

2.1 – Para obter o valor de mercado do imóvel em questão, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** É comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios etc.
- **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências, galpões, entre outros.
- **INVOLUTIVO:** Utilizado no caso de inexistência direta de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado exclusivamente para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis, ou imóveis similares que possuem rentabilidade,
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

3.1 – A metodologia empregada na presente avaliação, consiste no renomado Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de casas residenciais, lojas etc.

3.2 – Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo ao valor da construção.

3.3 – 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.

3.4 – Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados por metodologia científica, refletem o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, e encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

3.5 – Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da microrregião avalianda, pesquisou-se na região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3.6 – No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Elementos com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização tem compatibilização e são calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao valor original, deverá estar contido no intervalo.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

“desvio padrão” dos preços unitários homogêneos, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

- Os desvios padrão dos preços unitários homogêneos, não devem ser maiores que o desvio padrão dos preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

3.7 – Os elementos comparativos de mercado coletados foram introduzidos no programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que auxilia no processo seletivo e avaliatório, possibilitando rapidez e veracidade aos resultados obtidos obedecendo às seguintes especificações técnicas constantes em normas, a seguir destacadas:

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

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.

- **tratamento de fatores:** os elementos comparativos de mercado selecionados foram homogeneizados considerando os seguintes parâmetros:
 - Sua localização
 - Elasticidade de preços
 - Fatores referente ao padrão construtivo e depreciação;

3.8 – Segundo as referidas Normas, o terreno avaliando enquadra-se no Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, como 2^a Zona Residencial Horizontal Médio.

3.9 – Por fim, os cálculos estatísticos e homogeneização dos elementos comparativos resultou na média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, com média final homogeneizada para o valor unitário (m²) de terreno que resultou no GRAU DE PRECISÃO II, em consonância com as atuais Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA									
DESCRIÇÃO : SP - Cambuí - Rua Doutor Dário do Amaral					DATA : 19/08/2020				
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9									
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP									
OBSERVAÇÃO :									
Setor: 033									
Quadra: 040									
ZONA DE AVALIAÇÃO									
Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR									
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min	
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00	
FATORES									
FATOR	ÍNDICE								
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.198,00								
<input type="checkbox"/> Testada	6,00								
<input type="checkbox"/> Profundidade									
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não								
<input checked="" type="checkbox"/> Área									
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano								
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco								

MATRIZ DE UNITÁRIOS						
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando	
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Barão de Jaguará ,918	2.508,74	3.673,62	1,5441	1,0008	
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Heitor Peixoto ,555	7.559,31	4.471,56	0,5915	1,0001	
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Miguel Teles Junior ,416	3.213,82	2.906,23	0,9043	1,0003	
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Dona Ana Neri ,1115	4.565,69	3.982,11	0,8722	1,0002	
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua José Bento ,205	2.951,33	3.153,29	1,0684	1,0003	

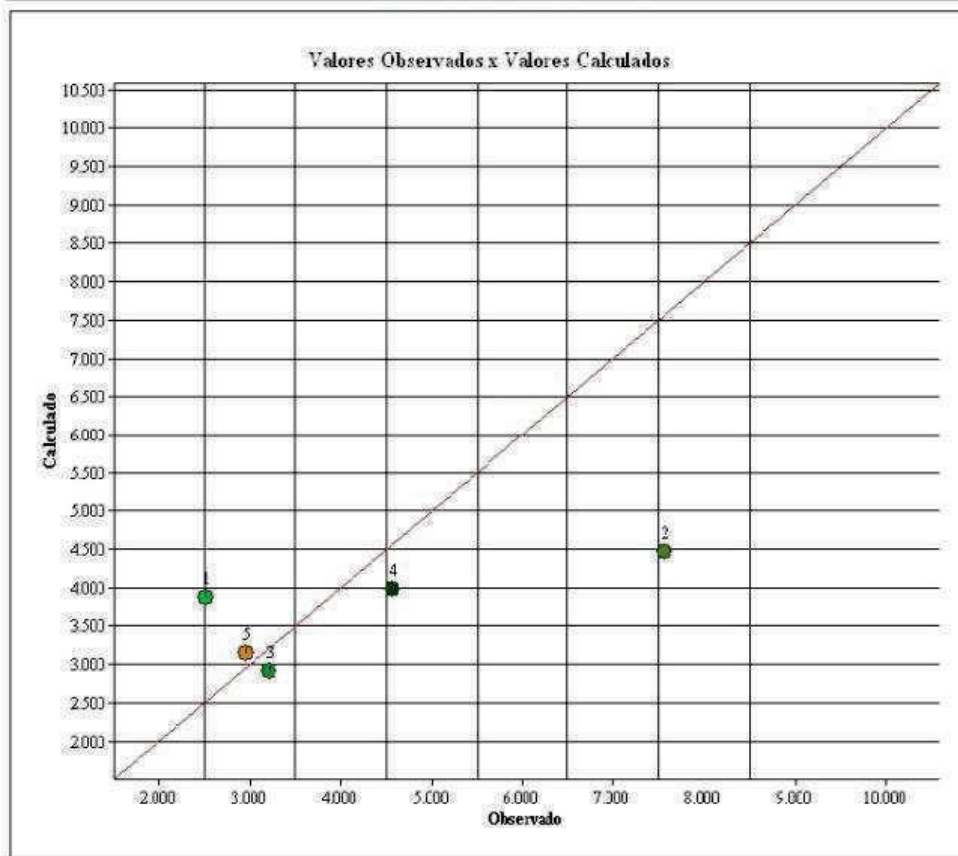
Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.508,74	3.873,62
2	7.559,31	4.471,56
3	3.213,82	2.906,23
4	4.565,69	3.982,11
5	2.951,33	3.153,29

GRÁFICO DE DISPERSÃO



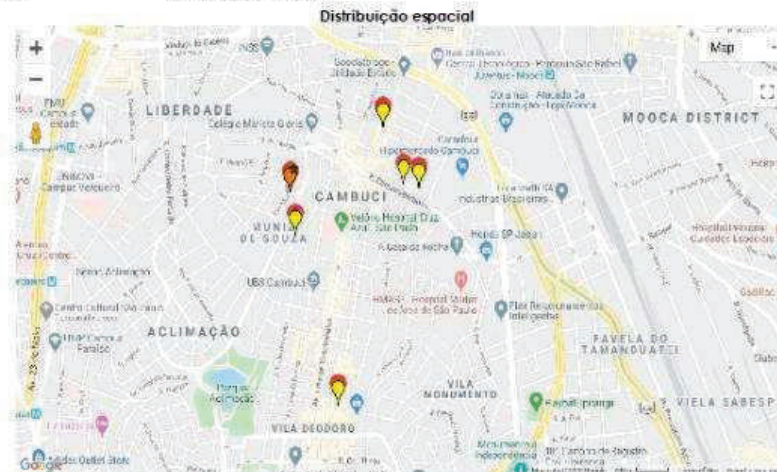
Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Doutor Dário de Amaral 19, Cambuci, SAO PAULO - SP Data: 19/08/2020
 Cliente: Eng. Paulo P. Magri
 Área m²: 120,00 Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.159,78
 Desvio Padrão: 2.049,55
 - 30%: 2.911,84
 + 30%: 5.407,71

Coeficiente de Variação: 49,2700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.677,36
 Desvio Padrão: 638,64
 - 30%: 2.574,15
 + 30%: 4.780,57

Coeficiente de Variação: 17,3700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1. Carac. do imóvel avaliado.	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" 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 todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *9 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.677,36 PROFUNDIDADE: 0,0000
 TESTADA: 0,0000 FATOR ÁREA: -0,0100
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 3.239,52
 INTERVALO MÁXIMO: 4.115,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.242,46
 INTERVALO MÁXIMO: 5.052,46

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

⇒ **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.

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$AT = 120,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 3.677,36/\text{m}^2$$

$$Ft = 1,13622$$

$$Fp = 1,00$$

$$Ffm = 1,00$$

$$Fa = 0,99187$$

$$Vt = R\$ 3.677,36 /\text{m}^2 \times 120,00 \text{ m}^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (0,99187 - 1)]\}$$

Valor Total do Terreno
Vt = R\$ 444.900,76
(Quatrocentos e quarenta e quatro mil, novecentos reais e setenta e seis centavos)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

⇒ **CONSTRUÇÃO DA CASA nº 19:**

- ✓ Área total construída do imóvel = 109,50 m²
- ✓ Devido às características construtivas pertencentes a essa edificação, leva-nos a classificá-la como sendo do tipo “Casa - Residencial Padrão Simples” (limite de classificação entre 0,912 a 1,200 de R₈N, conforme encartado na tabela anterior).
- ✓ Será adotado o valor médio correspondente a sua classificação, em função do estado de conservação, ou seja 1,056 de R₈N.
- ✓ O valor a ser considerado de R₈N publicado pela revista “A Construção” da Editora PINI”, perfaz R\$ 1.468,15/m².
- ✓ 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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Ic = Idade = 50 anos

Vu = Vida útil = 70 anos

Cf = Condições físicas = *e* (reparos simples)

Depreciação = 0,312

Portanto,

$$\mathbf{Foc} = R + K \times (1-R) = 0,2 + 0,312 \times (1-0,2) = \mathbf{0,4496}$$

Assim temos:

Ac = 109,50 m²

Foc = 0,4496

Vuc = R\$ 1.468,15/m² * 1,056 = R\$ 1.551,00/m²

Vtc₁ = 109,50 m² * R\$ 1.551,00/m² * 0,4496

Valor Total das Benfeitorias
Vc₁ = R\$ 76.357,79
(Setenta e seis mil, trezentos e cinquenta e sete reais e setenta e nove centavos)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

⇒ **CONSTRUÇÃO DA CASA nº 20:**

- ✓ Área total construída do imóvel = 115,50 m²
- ✓ Devido às características construtivas pertencentes a essa edificação, leva-nos a classificá-la como sendo do tipo “Casa - Residencial Padrão Simples” (limite de classificação entre 0,912 a 1,200 de R₈N, conforme encartado na tabela anterior).
- ✓ Será adotado o valor médio correspondente a sua classificação, em função do estado de conservação, ou seja 1,056 de R₈N.
- ✓ O valor a ser considerado de R₈N publicado pela revista “A Construção” da Editora PINI”, perfaz R\$ 1.468,15/m².
- ✓ 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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

$$Ic = \text{Idade} = 50 \text{ anos}$$

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

$$Cf = \text{Condições físicas} = g \text{ (reparos importantes)}$$

$$\text{Depreciação} = 0,180$$

Portanto,

$$\mathbf{Foc} = R + K \times (1-R) = 0,2 + 0,180 \times (1-0,2) = \mathbf{0,344}$$

Assim temos:

$$Ac = 115,50 \text{ m}^2$$

$$Foc = 0,344$$

$$Vuc = R\$ 1.468,15/\text{m}^2 * 1,056 = R\$ 1.551,00/\text{m}^2$$

$$\mathbf{Vtc}_2 = 115,50 \text{ m}^2 * R\$ 1.551,00/\text{m}^2 * 0,344$$

Valor Total das Benfeitorias
Vc₂ = R\$ 61.624,50
(Sessenta e um mil, seiscentos e vinte e quatro reais e cinquenta centavos)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = Vt + Vtc_1 + Vtc_2$$

$$VI = R\$ 444.900,76 + R\$ 76.357,79 + R\$ 61.624,50$$

$$VI = R\$ 582.883,05$$

Valor Total do Imóvel
Vti = R\$ 583.000,00
(Quinhentos e oitenta e três mil reais)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL F

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

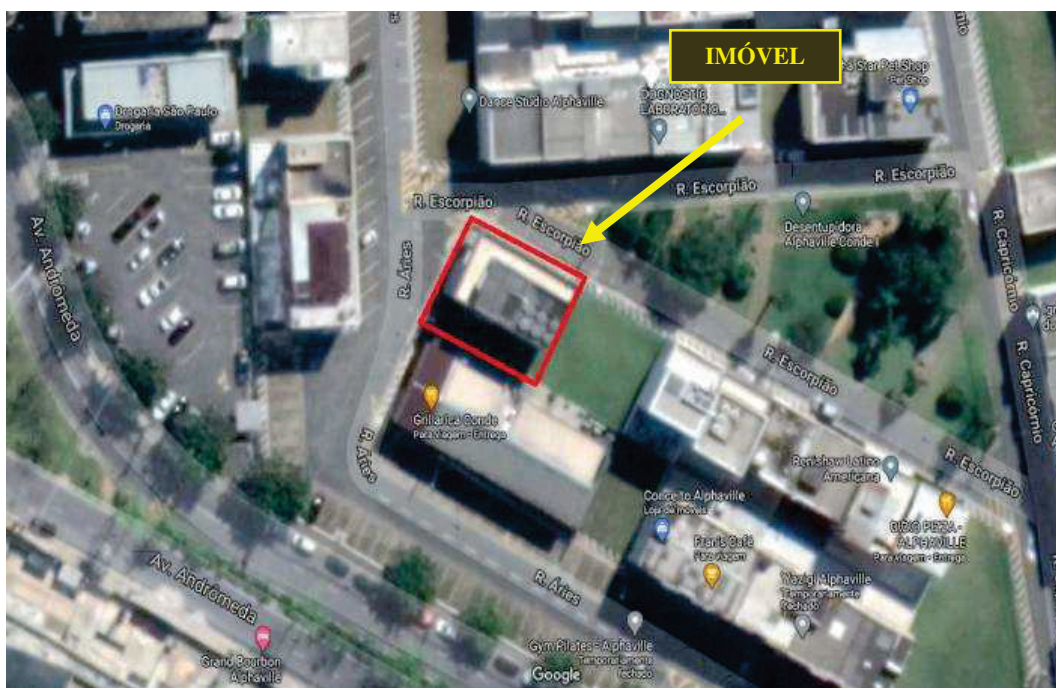
I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada do valor do imóvel localizado na Rua Escorpião, nº 91, Alphaville Conde I, Cidade de Barueri - SP.

II - VISTORIA

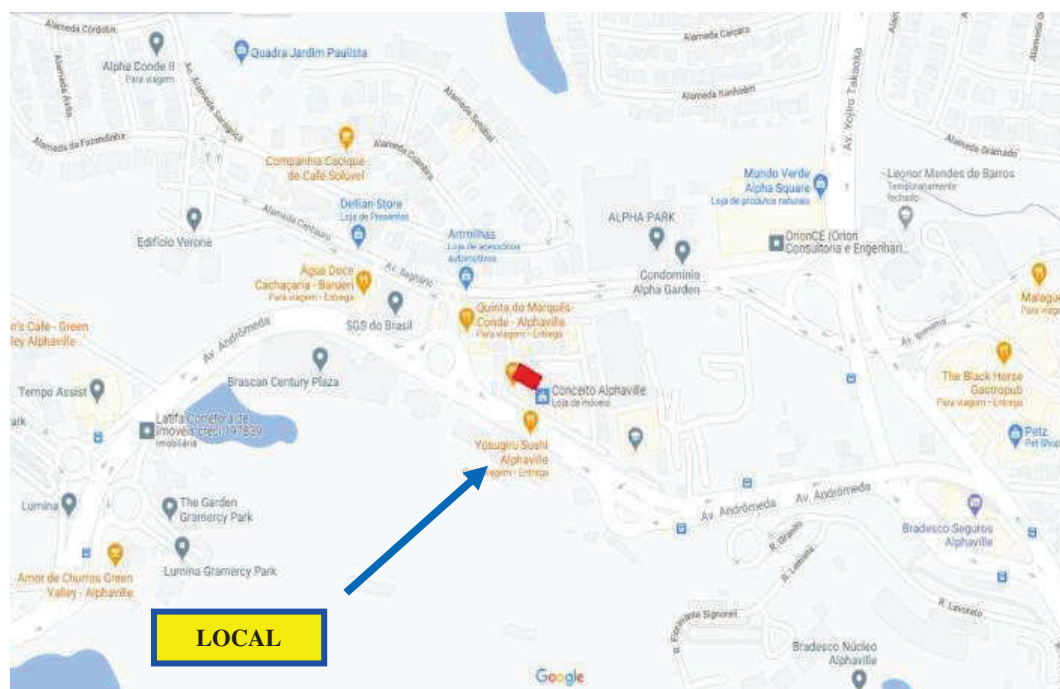
1. LOCALIZAÇÃO:

2.1 – A quadra onde se localiza o imóvel, objeto da ação, é delimitada pelas vias: Rua Capricórnio, Rua Escorpião e rua Áries, 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



1.4- O imóvel avaliando possui área útil de 710,00 m², sendo:

1.5- A entrada ao interior do imóvel, realiza-se pela testada principal, ou seja, Rua Escorpião, n^o 91.

1.6 – As construções, no geral, apresentam estado de conservação de “Reparos Simples”.

2. CADASTRAMENTO FISCAL:

2.1 – O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, conforme dados fiscais:

⇒ 24453.23.68.0135.00.000.4

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



Prefeitura Municipal de Barueri
Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS
Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 59734/2020I

Certificamos, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada, que revendo em nosso cadastro os registros de lançamentos referentes aos tributos imobiliários, constatamos que o valor venal atribuído para o exercício de **2020** ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 215.892,54 (DUZENTOS E QUINZE MIL E OITOCENTOS E NOVENTA E DOIS REAIS E CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS):

Lote.....:	01 E 02
Quadra.....:	F
Logradouro.....:	RUA ESCORPIAO
Nº Atual.....:	83/91
Nº Anterior.....:	
Complemento.....:	
Bairro.....:	ALPHAVILLE CONDE I / ALPHAVILLE
Inscrição Atual.....:	24453.23.68.0135.00.000.4
Inscrição Anterior...:	24203.11.06.0135.00.000.4
Valor Venal do Terreno.....:	R\$ 62.853,62
Valor Venal da Construção....:	R\$ 153.038,92
Valor Venal do Imóvel.....:	R\$ 215.892,54

<p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no endereço: http://www.barueri.sp.gov.br (http://www.barueri.sp.gov.br)</p> <p style="text-align: center;">Certidão expedida gratuitamente.</p> <p style="text-align: center;">Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005.</p>	<p>Informações para Verificação de Autenticidade</p> <p>Nº de Inscrição : 24453.23.68.0135.00.000.4</p> <p>Código de autenticidade : 520H.9220.2793.0050307-A</p> <p>Data de emissão : 14/10/2020</p> <p>Hora de emissão : 15:09:33</p>
--	--

Prefeitura Municipal de Barueri | Rua Prof. João da Matta e Luz, 84 -
CEP: 06401-120 - Centro - Barueri - SP - Fone: (11) 4199-8000

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

⇒ Pavimentação asfáltica;

⇒ Rede de energia elétrica;

⇒ Iluminação pública;

⇒ Rede de água;

⇒ Rede de telefonia;

⇒ Linhas de transportes coletivos;

⇒ Escolas e serviços diversos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:

4.1 - 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.

4.2 - 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.

5. DO IMÓVEL EM ESTUDO:

5.1 – O imóvel, objeto da presente ação, possui as seguintes medidas:

Frente: 15,00 m;

Fundos: 15,00 m;

Lateral Direita: 18,00 m;

Lateral Esquerda: 18,00 m;

Área Total: 270,00 m².

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

5.2 – 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 vigentes do município.

5.3 – Sobre o terreno retro descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, idade aparente de 16 anos e apresentado a necessidade de “Reparos simples”.

5.5 – O imóvel possui acesso pela Rua Escorpião, nº 91.

5.6 – 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

1.1 – O presente trabalho técnico de engenharia, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da Norma NBR 14653-2 - “Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos” da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - 2011.

11. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

2.1 – Para obter o valor de mercado do imóvel em questão, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** É comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios etc.
- **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências, galpões, entre outros.
- **INVOLUTIVO:** Utilizado no caso de inexistência direta de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado exclusivamente para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis, ou imóveis similares que possuem rentabilidade,
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

3.1 – A metodologia empregada na presente avaliação, consiste no renomado Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de casas residenciais, lojas etc.

3.2 – Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo ao valor da construção.

3.3 – 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.

3.4 – Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados por metodologia científica, refletem o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, e encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

3.5 – Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da microrregião avalianda, pesquisou-se na região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3.6 – No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Elementos com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização tem compatibilização e são calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao valor original, deverá estar contido no intervalo.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

“desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

- Os desvios padrão dos preços unitários homogeneizados, não devem ser maiores que o desvio padrão dos preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

3.7 – Os elementos comparativos de mercado coletados foram introduzidos no programa “*Geoavaliar Pro*”, desenvolvido a partir das atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que auxilia no processo seletivo e avaliatório, possibilitando rapidez e veracidade aos resultados obtidos obedecendo às seguintes especificações técnicas constantes em normas, a seguir destacadas:

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

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.

- **tratamento de fatores:** os elementos comparativos de mercado selecionados foram homogeneizados considerando os seguintes parâmetros:
 - Sua localização
 - Elasticidade de preços
 - Fatores referente ao padrão construtivo e depreciação;

3.8 – Segundo as referidas Normas, o terreno avaliando enquadra-se no Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, como 2^a Zona Residencial Horizontal Médio.

3.9 – Por fim, os cálculos estatísticos e homogeneização dos elementos comparativos resultou na média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, com média final homogeneizada para o valor unitário (m²) de terreno que resultou no GRAU DE PRECISÃO III, em consonância com as atuais Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA									
DESCRIÇÃO: Barueri - Alphaville Conde - Rua Escorpião					DATA: 14/10/2020				
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9									
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP									
OBSERVAÇÃO: Sem Índice									
ZONA DE AVALIAÇÃO									
Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO									
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min	
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00	
FATORES									
FATOR	ÍNDICE								
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00								
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	15,00								
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	15,00								
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não								
<input type="checkbox"/> Área									
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano								
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco								

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Sagitário ,s/nº	13.056,36	13.056,36	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Aries ,170	14.092,62	14.092,62	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Aries ,s/nº	9.476,26	9.476,26	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Aries ,s/nº	16.593,09	16.593,09	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Capricornio ,64	13.275,11	13.275,11	1,0000	1,0000

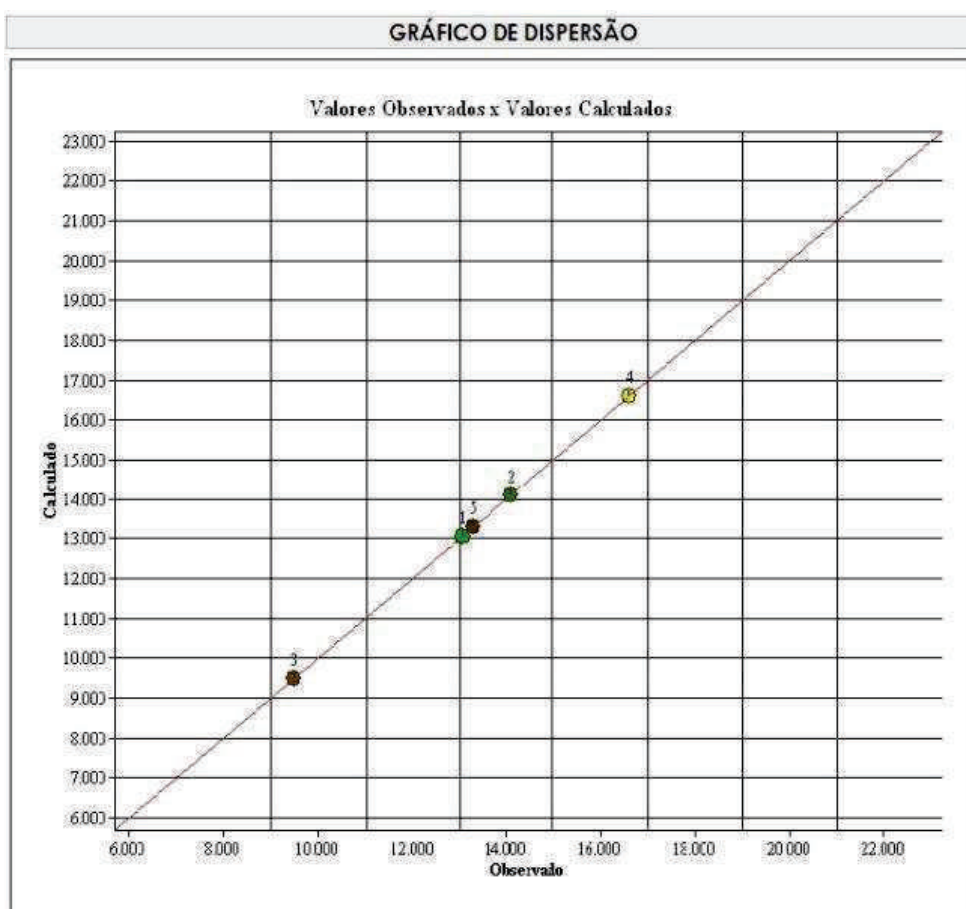
Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	13.056,36	13.056,36
2	14.092,62	14.092,62
3	9.476,26	9.476,26
4	16.593,09	16.593,09
5	13.275,11	13.275,11

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Escorpião 91, Alphaville Conde | BARUERI - SP Data: 14/10/2020
 Cliente: Eng. Paulo P. Magri
 Área m²: 270,00 Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 13.298,69
 Desvio Padrão : 2.557,03
 - 30% : 9.309,08
 + 30% : 17.288,30

Coefficiente de Variação : 19,2300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 13.298,69
 Desvio Padrão : 2.557,03
 - 30% : 9.309,08
 + 30% : 17.288,30

Coefficiente de Variação : 19,2300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" 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	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 % <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 13.298,69
 TESTADA: 0,1000 PROFUNDIDADE: -0,0500
 FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 11.545,65
 INTERVALO MÁXIMO : 15.051,73

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 12.133,10
 INTERVALO MÁXIMO : 15.639,20

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

⇒ **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 VI.

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$AT = 270,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 13.298,69 / \text{m}^2$$

$$Ft = 1,00$$

$$Fp = 1,00$$

$$Ffm = 1,00$$

$$Fa = 1,00$$

$$Vt = R\$ 13.298,69 / \text{m}^2 \times 270,00 \text{ m}^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

Valor Total do Terreno
Vt = R\$ 3.590.646,30
(Três milhões, quinhentos e noventa mil, seiscentos e quarenta e seis reais e trinta centavos)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

⇒ **CONSTRUÇÃO DA CASA:**

- ✓ Área total construída do imóvel = 710,00 m²
- ✓ Devido às características construtivas pertencentes a essa edificação, leva-nos a classificá-la como sendo do tipo “Casa - Residencial Padrão Médio” (limite de classificação entre 1,212 a 1,560 de R₈N, conforme encartado na tabela anterior).
- ✓ Será adotado o valor médio correspondente a sua classificação, em função do estado de conservação, ou seja 1,386 de R₈N.
- ✓ O valor a ser considerado de R₈N publicado pela revista “A Construção” da Editora PINI”, perfaz R\$ 1.500,76/m².
- ✓ 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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Ic = Idade = 16 anos

Vu = Vida útil = 70 anos

Cf = Condições físicas = *e* (reparos simples)

Depreciação = 0,697

Portanto,

$$\mathbf{Foc} = R + K \times (1-R) = 0,2 + 0,697 \times (1-0,2) = \mathbf{0,7576}$$

Assim temos:

Ac = 710,00 m²

Foc = 0,7576

Vuc = R\$ 1.500,76/m² * 1,386 = R\$ 2.080,05 /m²

Vtc = 710,00 m² * R\$ 2.080,05/m² * 0,7576

Valor Total das Benfeitorias
Vc = R\$ 1.118.850,57
(Hum milhão, cento e dezoito mil, oitocentos e cinquenta reais e cinquenta e sete centavos)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = Vt + Vtc$$

$$VI = R\$ 3.590.646,30 + R\$ 1.118.850,57$$

$$VI = R\$ 4.709.496,87$$

Valor Total do Imóvel
Vti = R\$ 4.709.000,00
(Quatro milhões, setecentos e nove mil reais)
Base: Outubro/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CONCLUSÃO

Do anteriormente exposto, tem-se os seguintes **valores de mercado para os imóveis, objetos da Presente Ação**, nomeado nos Autos da **Ação de Cumprimento Provisório de Sentença**, promovida por **Lucy Jane Queiróz Haddad**, em face do **Sérgio Haddad**:

Valor do Imóvel A
Alameda Bertiooga, nº 286, Residencial Alpha 3, Alphaville, Cidade de Santana de Parnaíba - SP, matriculado sob nº 24.696, no Primeiro CRI de Barueri.
R\$ 1.950.000,00
(Hum milhão, novecentos e cinquenta mil reais)
Base: Agosto/2020

Valor do Imóvel B
Calçada das Orquídeas, nº 120, Centro Comercial Alphaville, Cidade de Barueri – SP, matriculado sob nº 48.316, no Primeiro CRI de Barueri.
R\$ 364.000,00
(Trezentos e sessenta e quatro mil reais)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Valor do Imóvel C

Vaga de Garagem nº 813, localizada na Alameda Araguaia, nº 943, Condomínio Edifício Alpha Park, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Cidade de Barueri – SP, matriculado sob nº 144.268, no Primeiro CRI de Barueri.

R\$ 14.000,00

(Quatorze mil reais)

Base: Agosto/2020

Valor do Imóvel D

Vaga de Garagem nº 814, localizada na Alameda Araguaia, nº 943, Condomínio Edifício Alpha Park, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Cidade de Barueri – SP, matriculado sob nº 144.267, no Primeiro CRI de Barueri.

R\$ 14.000,00

(Quatorze mil reais)

Base: Agosto/2020

Valor do Imóvel E

Rua Doutor Dário do Amaral, nºs 19 e 23, Cambuci, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 83.748, no Sexto CRI de São Paulo.

R\$ 583.000,00

(Quinhentos e oitenta e três mil reais)

Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Valor do Imóvel F
Rua Escorpião, nº 91, Alphaville Conde I, Cidade de Barueri – SP.
R\$ 4.709.000,00
(Quatro milhões, setecentos e nove mil reais)
Base: Outubro/2020

V - ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 92 (noventa e duas) folhas digitadas e esta última devidamente assinada.

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

São Paulo, 14 de Outubro de 2.020.

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 do Imóvel A.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Caraguatutuba		NÚMERO : s/nº	
COMP. Ref: CA0302	BAIRRO : Alphaville Residencial 3	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	12,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plana	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa médio (-)	ÁREA CONSTRUÍDA :	288,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,212	IDADE REAL :	25 anos
VAGAS :	0	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,757
VALOR CALCULADO (R\$):	367.937,19	CUSTO BASE (R\$):	1.468,15
PAVIMENTOS : 0		VALOR ARBITRADO (R\$):	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 (R\$):	1.650.000,00
IMOBILIÁRIA :	Corretor:	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	Sra. Zélia	TELEFONE :	(11)-30866261
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	3.656,88
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.525,93
		VARIAÇÃO :	0,9642
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2020		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Alameda Guanã			NÚMERO : 1007		
COMP.: Ref.: BG0003	BAIRRO : Alphaville Residencial 3		CIDADE : BARUERI - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	300,00	TESTADA - (cf) m	12,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENEFITÓRIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	290,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa média (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO :	1,212	IDADE REAL : 30	anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :	0,655
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0	CUSTO BASE (R\$) :	1.468,75
VALOR CALCULADO (R\$) :	337.996,61	VALOR ARBITRADO (R\$) :	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 (R\$) :	1.600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Corretor				
CONTATO :	Sra. Vera	TELEFONE : (11)-975920041			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.673,34
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.541,81
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9642
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^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Guarujá		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: CA0045	BAIRRO : Alphaville Residencial 3	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	12,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)		ÁREA CONSTRUÍDA :	270,00 M²
COEF. PADRÃO :	1,980	IDADE REAL : 10	anos
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,916
VALOR CALCULADO (R\$):	718.945,66	CUSTO BASE (R\$):	1.468,15
FATORES ADICIONAIS		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
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\$): 2.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Consulte Imóveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-975920041	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	5.103,52
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.920,78
		VARIAÇÃO :	0,9642
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2020	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Ubahuba		NÚMERO : 545	
COMP.: Ref.: CA0408	BAIRRO : Alphaville Residencial 3	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	12,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	278,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa média:	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL : 20	anos
COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,837	CUSTO BASE (R\$):	1.468,15
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	473.482,48	VALOR ARBITRADO (R\$):	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 (R\$): 1.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Corretor:		
CONTATO :	Sra. Vera	TELEFONE : (11)-975920041	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	3.821,73
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.684,88
		VARIAÇÃO :	0,9642
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Ubatuba		NÚMERO : 77	
COMP.: Ref.: CA1230	BAIRRO : Alphaville Residencial 3	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m ² :	300,00	TESTADA - (cf) m	12,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	288,00 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa média	CONSERVAÇÃO : c = regular		
COEF. PADRÃO: 1,386	IDADE REAL : 20 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,837	CUSTO BASE (R\$): 1.468,15
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	490.514,22	VALOR ARBITRADO (R\$):	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 (R\$): 1.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Up Grade Empreendimentos		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-35003000	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	3.764,95
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.830,14
		VARIAÇÃO :	0,9642
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Anexo - II
Pesquisa de Elementos Comparativos e
Homogeneização do Imóvel B.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2020		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Calçada das Bétulas					NÚMERO : 214
COMP.:	BAIRRO : Centro Comercial Alphaville	CIDADE : BARUERI - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M ² :	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,904	IDADE :	10 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M ² :	80,00	ÁREA COMUM M ² :	0,00	GARAGEM M ² :	12,00
TOTAL M ² :		80,00			
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 :	Transação	VALOR VENDA (RS):	550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Lelo Gama				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-41643500			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.088,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-329,26	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.273,69
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8993
VAGAS	-485,29	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			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2020		
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Calçada das Bétulas					NÚMERO : 911
COMP. :	BAIRRO : Centro Comercial Alphaville		CIDADE : BARUERI - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M ² :	0,00	TESTADA - (ct) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	escritório médio al elev	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE :	15 anos	FRAÇÃO :	0,00
		TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0
		VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M ² :	56,00	ÁREA COMUM M ² :	0,00	GARAGEM M ² :	0,00
		TOTAL M ² :	56,00		
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 :	Transação	VALOR VENDA (R\$) :	330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Lelo Gama				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (11)-41643500
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.892,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.892,86
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	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 3					
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2020		
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Calçada das Orquídeas					NÚMERO : 170
COMP. : Ref. AS421	BAIRRO : Centro Comercial Alphaville		CIDADE : BARUERI - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M ² :	0,00	TESTADA - (ct) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório médio al elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M ² :	48,00	ÁREA COMUM M ² :	0,00	GARAGEM M ² :	0,00
				TOTAL M ² :	48,00
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 (R\$) : 340.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.000,00		
IMOBILIÁRIA :	Lelo Gama				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (11)-41643500
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.375,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.375,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	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 4					
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2020		
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Praça das Orquídeas					NÚMERO : s/nº
COMP. : Ref: 861oca	BAIRRO : Centro Comercial Alphaville	CIDADE : BARUERI - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> 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 :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	escritório médio al elev. (-)	COEF. PADRÃO :	1,632	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,710	IDADE :	20 anos	FRAÇÃO :	0,00
		TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
		VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M² :	280,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	12,00
		TOTAL M² :	292,00		
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 :	Transação	VALOR VENDA (R\$) :	1.270.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
IMOBILIÁRIA :	Corretor				
CONTATO :	Sr. Geovannio	TELEFONE : (11)-953589680			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.535,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	756,38	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.473,52
PADRÃO Fp :	453,57	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2068
VAGAS	-272,14	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 5					
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/08/2020		
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Praça das Orquídeas					NÚMERO : s/nº
COMP. : Ref: 2596	BAIRRO : Centro Comercial Alphaville	CIDADE : BARUERI - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> 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:	piano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório médio al elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k): 0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	55,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
				TOTAL M² :	55,00
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 :	Transação	VALOR VENDA (R\$):	430.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Imobiliária Novo Tempo				
CONTATO:	Corretor	TELEFONE : (11)-28442508			
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.818,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-318,26	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.499,92
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,5593
VAGAS	0,00	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

Anexo - III
Pesquisa de Elementos Comparativos e
Homogeneização dos Imóveis C e D.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 1						
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2020			
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Alameda Araguaia			NÚMERO : 1293			
COMP. : Ref. 0489		BAIRRO : Alphaville Centro Industrial e Empresarial				
CEP :		UF : SP				
IDADE :		IDADE :				
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> 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 :	piano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original	FACE :		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO : escritório médio al elev.		COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,807	IDADE :	20 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :		0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	15,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00	
TOTAL M²:		15,00				
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 (R\$) :	30.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		
IMOBILIÁRIA :	Oliveira Imóveis					
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-41952323				
OBSERVAÇÃO :						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.800,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-117,77	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.348,11	
PADRÃO Fp :	-334,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7490	
VAGAS	0,00	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			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2020		
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Alameda Araguaia			NÚMERO : 1293		
COMP. Ref: 0688		BAIRRO : Alphaville Centro Industrial e Empresarial			
CEP :		UF: SP			
IDADE :		IDADE :			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> 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 :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	escritório médio al elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,807	IDADE :	20 anos	FRAÇÃO :	0,00
DIMENSÕES		TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0
A. PRIVATIVA M²:	15,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00
		TOTAL M²:		15,00	
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 (R\$):	35.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 300,00	
IMOBILIÁRIA :	Oliveira Imóveis				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-41952323			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.100,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-137,40	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.572,80
PADRÃO Fp :	-369,80	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7490
VAGAS	0,00	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 3					
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2020		
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Alameda Araguaia			NÚMERO : 943		
COMP. :	BAIRRO : Alphaville Centro Industrial e Empresarial		MADE : BARUERI - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> 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 :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	escritório simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,410	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,655	IDADE :	30 anos	FRAÇÃO :	0,00
		TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0
		VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	9,90	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M²:	9,90		
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\$) :	12.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
IMOBILIÁRIA :	Zelador do Condomínio				
CONTATO :	Sr. Luis			TELEFONE : (11)-41913822	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.090,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	114,59	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.205,50
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.105,0
VAGAS	0,00	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 4						
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2020			
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Alameda Araguaia			NÚMERO : 943			
COMP. :		BAIRRO : Alphaville Centro Industrial e Empresarial/IDADE : BARUERI - SP				
CEP :		UF : SP				
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> 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 :	piano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original	FACE :		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO : escritório simples c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,410	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,741	IDADE :	30 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :		0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	9,90	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M²:		9,90				
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\$) :	15.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	300,00	
IMOBILIÁRIA :	Zelador do Condomínio					
CONTATO :	Sr. Luis				TELEFONE :	(11)-41913822
OBSERVAÇÃO :						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.363,64	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.363,64	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000	
VAGAS	0,00	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 5						
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2020			
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Alameda Araguaia			NÚMERO : 943			
COMP. : 6º Andar		BAIRRO : Alphaville Centro Industrial e Empresarial				
CEP :		UF : SP				
CIDADE : BARUERI - SP						
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> 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 :	piano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original	FACE :		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO :	escritório simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,410	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,741	IDADE :	30 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :		0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	9,90	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M²:		9,90				
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\$):	15.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 300,00		
IMOBILIÁRIA :	Zelador do Condomínio					
CONTATO :	Sr. Luis				TELEFONE : (11)-41913822	
OBSERVAÇÃO :						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.363,64	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.363,64	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000	
VAGAS	0,00	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

Anexo - IV
Pesquisa de Elementos Comparativos e
Homogeneização do Imóvel E.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2020	
SETOR : 004	QUADRA : 063	INDICE DO LOCAL : 854,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Barão de Jaguará		NÚMERO : 918	
COMP.: Ref.: ID9628	BAIRRO : Cambuci	CIDADE : SAO PAULO -SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	145,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	ÁREA CONSTRUÍDA :	243,00 M²
COEF. PADRÃO:	0,912	IDADE REAL :	52 anos
VAGAS :	0	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,431
PAVIMENTOS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.468,15
VALOR CALCULADO (R\$):	140.232,54	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	580.000,00
IMOBILIÁRIA:	Corretor:	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	Sr. José	TELEFONE :	(11)-32081579
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,40	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,03	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,11		
		VALOR UNITÁRIO :	2.508,74
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.873,62
		VARIAÇÃO :	1.544,1
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0006

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2020	
SETOR : 034	QUADRA : 009	INDICE DO LOCAL : 1.599,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Heitor Peixoto		NÚMERO : 555	
COMP.: Ref: 7500	BAIRRO : Cambuci	CIDADE : SAO PAULO -SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m ² :	53,00	TESTADA - (cf) m	4,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	13,25
TOPOGRAFIA :	piano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	100,00 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO :	1,200	IDADE REAL : 25	anos
COEF.DE DEPRECIACÃO (k) :	0,791	CUSTO BASE (R\$) :	1.468,15
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	139.356,80	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Gepian Imóveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-55799444	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,25	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,16	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	7.559,31
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.471,56
		VARIAÇÃO :	0,5915
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2020	
SETOR : 034	QUADRA : 009	INDICE DO LOCAL : 1.599,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Miguel Teles Junior		NÚMERO : 416	
COMP.: Ref.: CA0197	BAIRRO : Cambuci	CIDADE : SAO PAULO -SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	155,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUIDA :	280,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,056	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
IDADE REAL :	45 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,509
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.468,15
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	220.958,22
		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	799.000,00
IMOBILIÁRIA :	Digi Way Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-55735552
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,25	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,11		
		VALOR UNITÁRIO :	3.213,82
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.906,23
		VARIAÇÃO :	0,9043
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2020	
SETOR : 035	QUADRA : 004	INDICE DO LOCAL : 1,21400	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Dona Ana Neri		NÚMERO : 1115	
COMP.: Ref.: KM04TQ	BAIRRO : Cambuci	CIDADE : SAO PAULO -SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	68,00	TESTADA - (cf) m	4,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	piano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,200	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$):	1.468,15
VALOR CALCULADO (R\$):	139.532,98	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Corretor:		
CONTATO:	Sr. José	TELEFONE : (11)-32081579	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	-0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	-0,00
ÁREA Ca :	-0,11	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	-4.545,69
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.982,11
		VARIAÇÃO :	0,8722
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/08/2020	
SETOR : 035	QUADRA : 005	INDICE DO LOCAL : 1,195,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua José Bento		NÚMERO : 205	
COMP.: Ref.: CA0144	BAIRRO : Cambuci	CIDADE : SAO PAULO -SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	172,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	piano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seca	PROF. EQUIV. (Pe) :	34,40
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL : 40	anos
COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,561	CUSTO BASE (R\$):	1.468,15
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	VALOR CALCULADO (R\$):	104.370,67
		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 680.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Scalzitzi & Anerbach		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-32580563	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,07	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2,951,33
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3,153,29
		VARIAÇÃO :	1,0684
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Anexo - VI
Pesquisa de Elementos Comparativos e
Homogeneização do Imóvel F.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/10/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Sagitário		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: CNC1299	BAIRRO : Alphaville Conde I	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (ct) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
TOPOGRAFIA :	piano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	490,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa média	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,837
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$): 1.500,76	
VALOR CALCULADO (R\$): 853.092,28		VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 5.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Conecta Imóveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-949254822	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	13,056,36
		HOMOGENEIZAÇÃO :	13,056,36
		VARIAÇÃO :	-1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/10/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Aries		NÚMERO : 170	
COMP.: Ref.: CA3898	BAIRRO : Alphaville Conde I	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m ² :	255,00	TESTADA - (ct) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,50
TOPOGRAFIA :	piano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	412,00 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa média (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO :	1,212	IDADE REAL : 35 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k) : 0,609
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$) : 1.500,76	
VALOR CALCULADO (R\$) :		-456.381,86	VALOR ARBITRADO (R\$) :
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 (R\$) : 4.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	2 House Soluções		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-45181866	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	14.092,62
		HOMOGENEIZAÇÃO :	14.092,62
		VARIAÇÃO :	-1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/10/2020	
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Aries		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 612070	BAIRRO : Alphaville Conde I	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
		PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	piano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
		ÁREA CONSTRUÍDA :	380,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa média (-)		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,212	IDADE REAL : 35 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,609
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$): 1.500,76	
VALOR CALCULADO (R\$):		VALOR ARBITRADO (R\$):	
-420.934,73		0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 3.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Paulo Roberto Leardi		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-25281792	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	9.476,26
		HOMOGENEIZAÇÃO :	9.476,26
		VARIAÇÃO :	-1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/10/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Aries		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 5636	BAIRRO : Alphaville Conde I	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	255,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,50
TOPOGRAFIA :	piano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	ÁREA CONSTRUÍDA :	801,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL :	3 anos
VAGAS :	0	CONSERVAÇÃO :	b - entre nova e regular
PAVIMENTOS :	0	COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :	0,969
VALOR CALCULADO (R\$) :	2.068.761,86	CUSTO BASE (R\$) :	1.500,76
FATORES ADICIONAIS		VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	7.000.000,00
IMOBILIÁRIA :	Corretor:	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	St. Paulo	TELEFONE :	(11)-45181866
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 16.593,09
		HOMOGENEIZAÇÃO : 16.593,09
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/10/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Capricornio		NÚMERO : 64	
COMP.: Ref: 115	BAIRRO : Alphaville Conde I	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	piano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	420,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa média	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.500,76
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	731.221,96	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 4.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Open House		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-949254822	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 13.275,11
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 13.275,11
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : -1.0000
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^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Anexo - VI
Ilustração fotográfica dos Imóveis A.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 01: Vista da Rua Alameda Bertiooga. O observador encontra-se defronte ao imóvel sob nº 286, olhando em direção a Alameda Santos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 02: Outra vista da Alameda Bertioga. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez, olhando em direção oposta.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

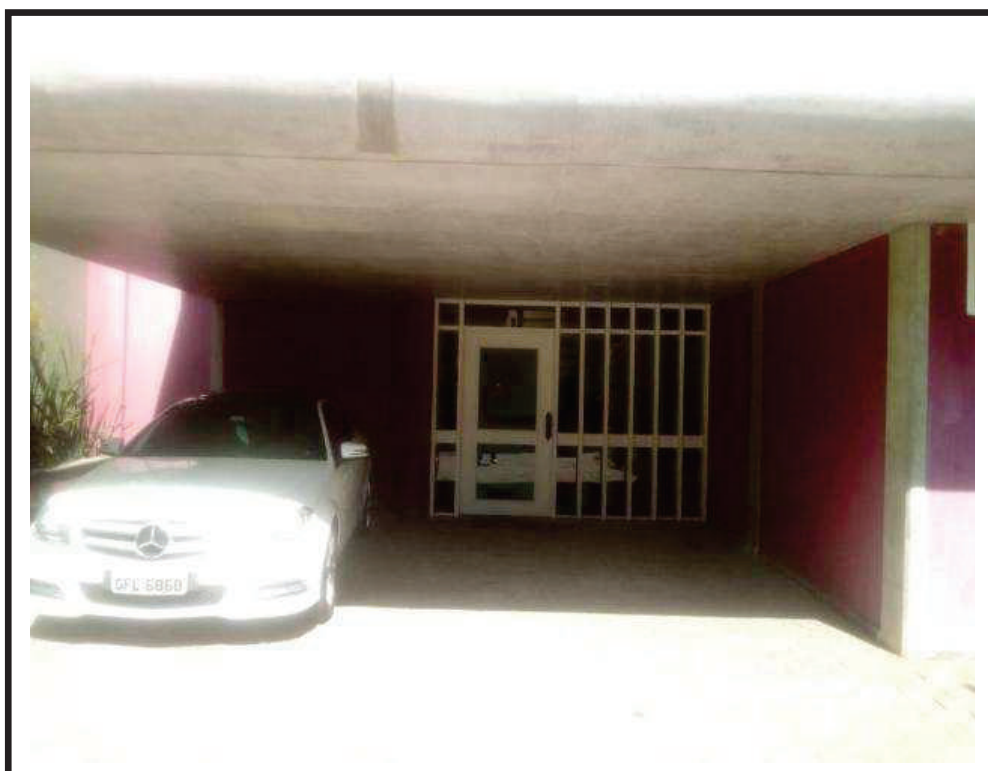


Foto nº 05: Vista da garagem

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 06: Vista do hall de entrada

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 07: Vista do escritório.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

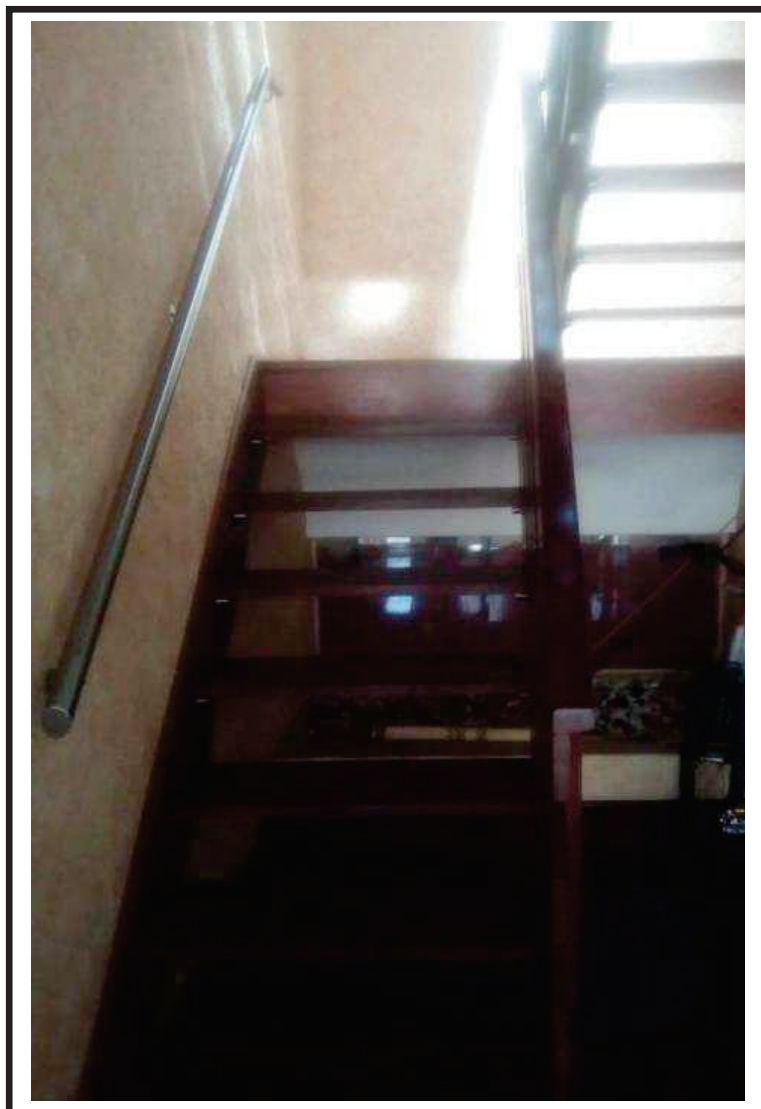


Foto nº 08: Vista da escada de acesso ao pavimento superior.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 09: Vista do lavabo.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

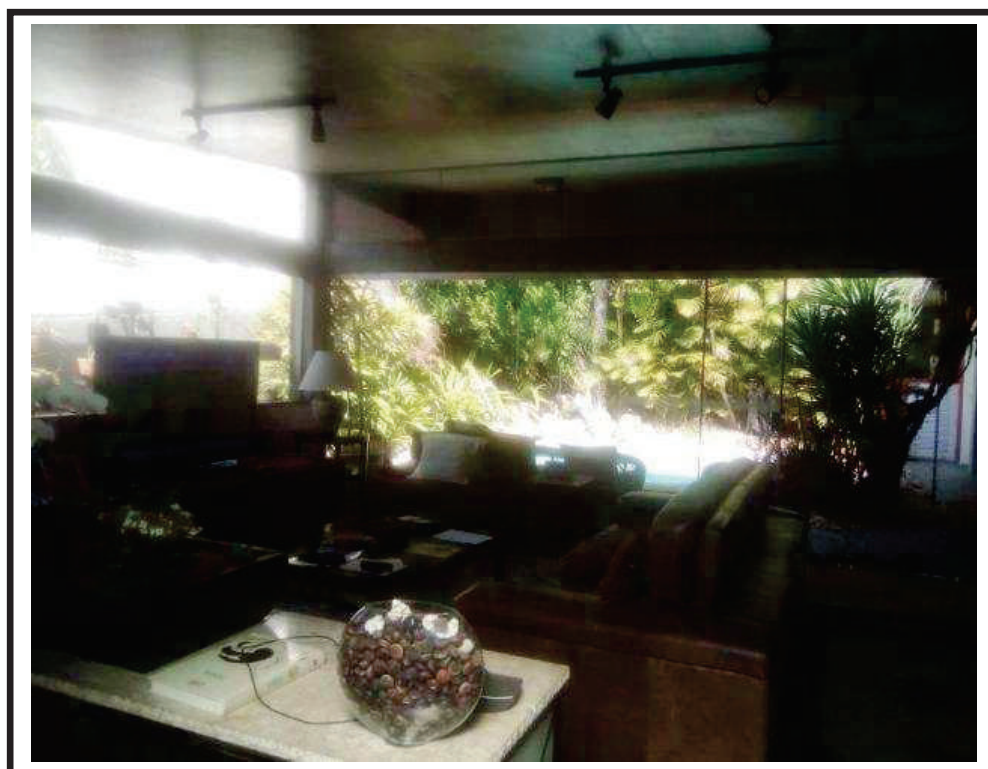


Foto nº 10: Vista da sala de estar.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 11: Vista do bar.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 12: Vista da sala de jantar.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

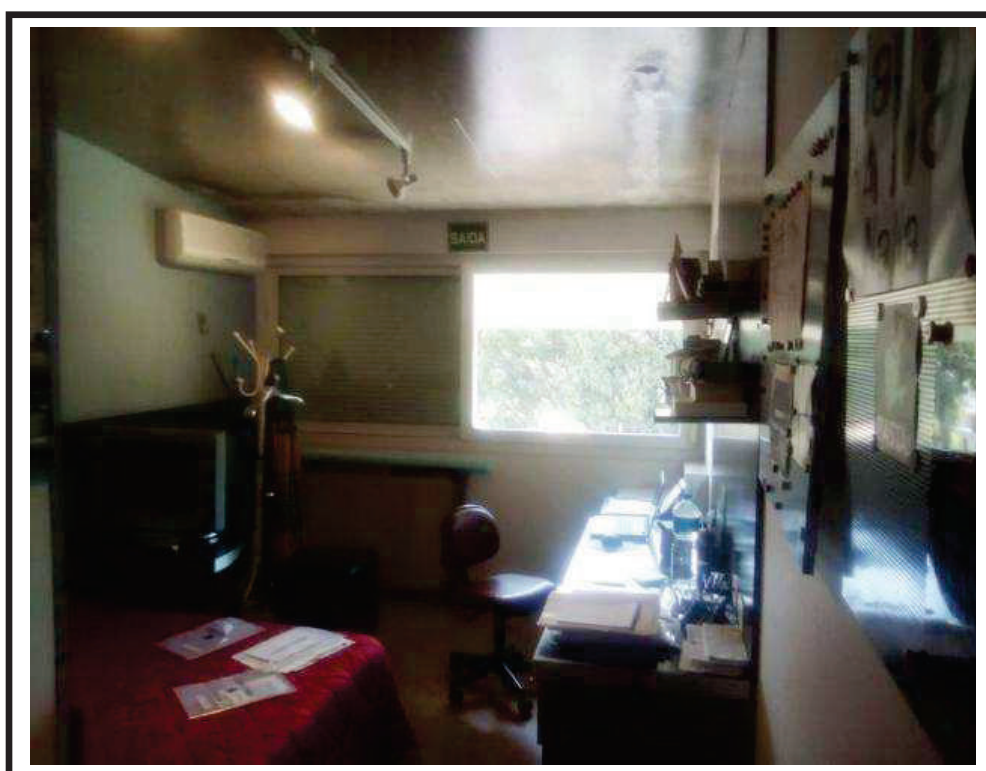


Foto nº 13: Vista do primeiro dormitório.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

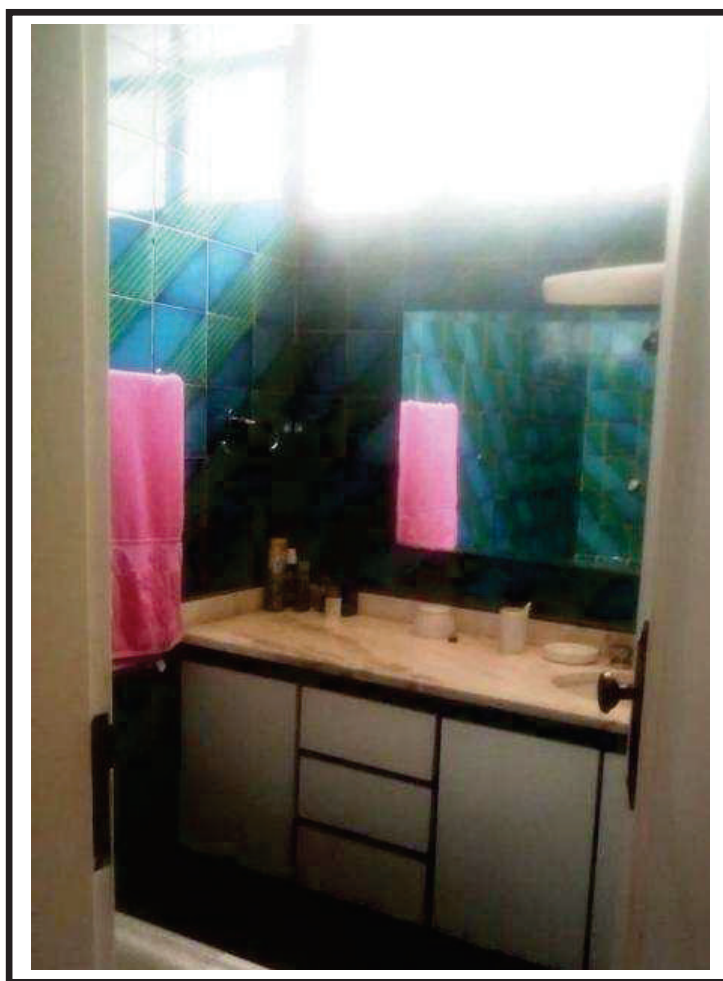


Foto nº 14: Vista do banheiro do primeiro dormitório.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 15: Vista do segundo dormitório.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

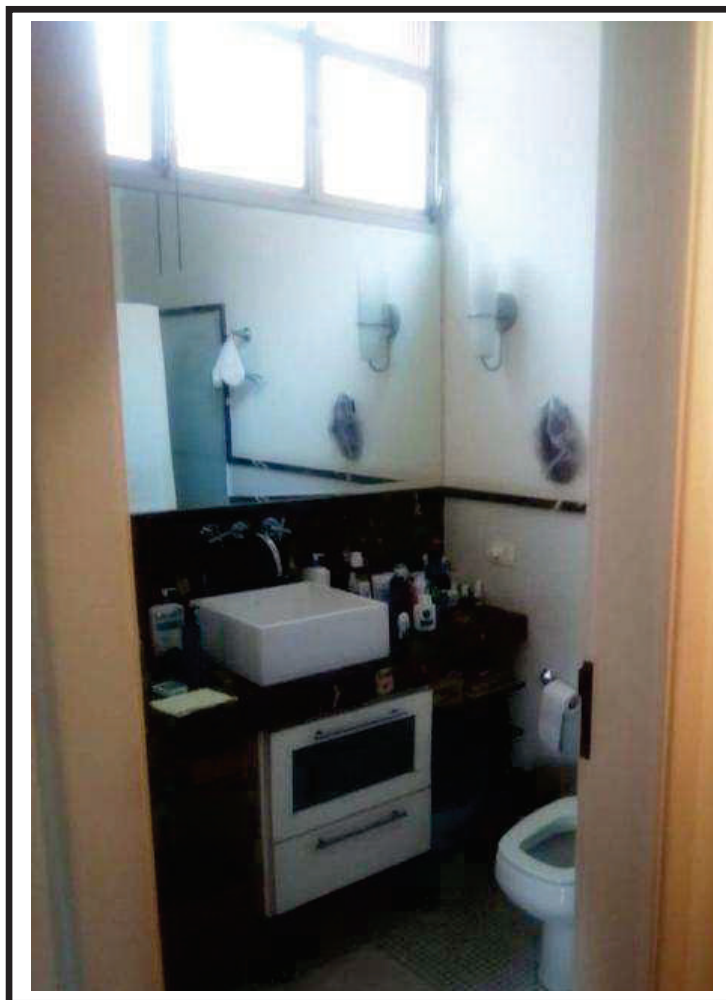


Foto nº 16: Vista do banheiro do segundo dormitório.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 17: Vista da cozinha.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 18: Vista da área de serviço.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 19: Vista do terraço.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 20: Vista da área de lazer.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

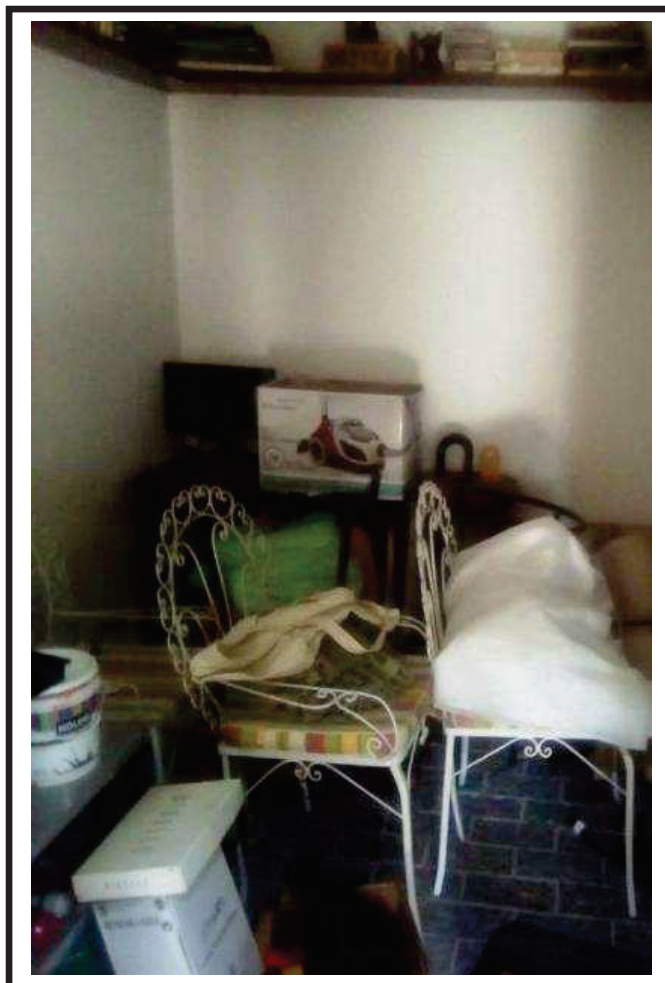


Foto nº 21: Vista do depósito.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 22: Vista do banheiro da área externa.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

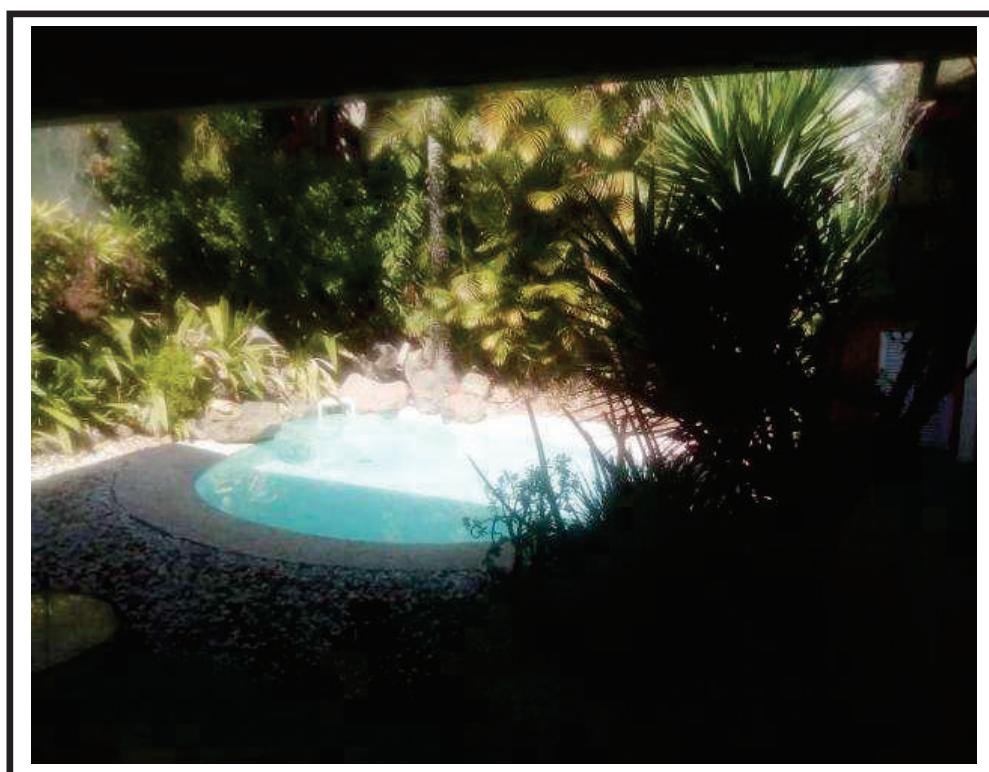


Foto nº 23: Vista do quintal.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 24: Vista da piscina.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Anexo - VII
Ilustração fotográfica do Imóvel B.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

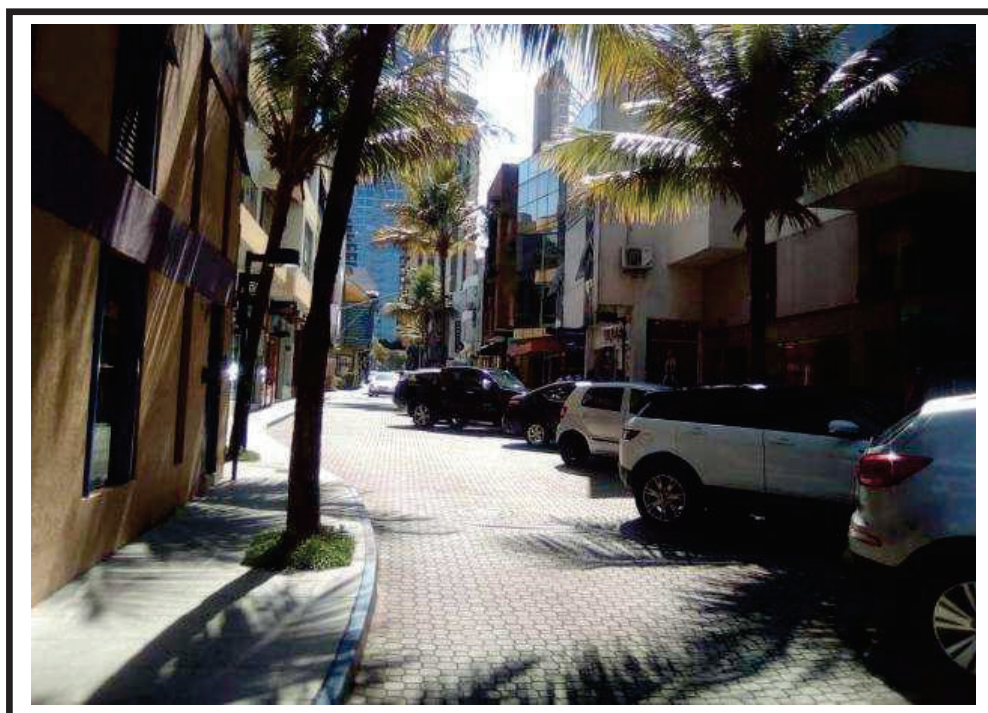


Foto nº 01: Vista da Calçada das Orquídeas. O observador encontra-se defronte ao imóvel sob nº 120, olhando em direção a Alameda Madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

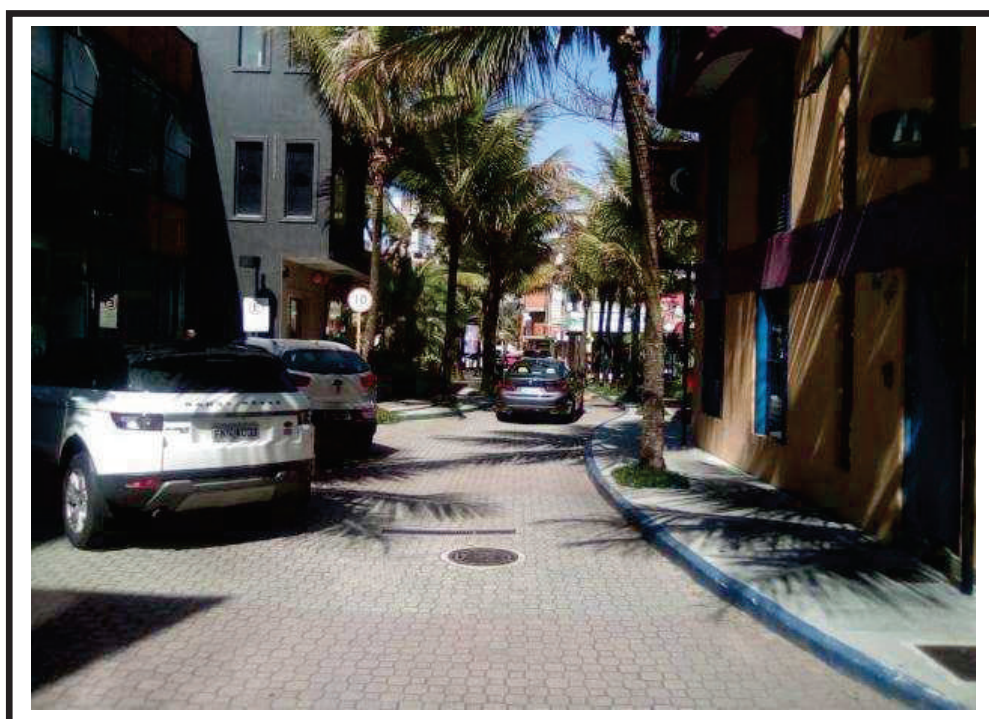


Foto nº 02: Outra vista da Calçada das Orquídeas. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez, olhando em direção oposta.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

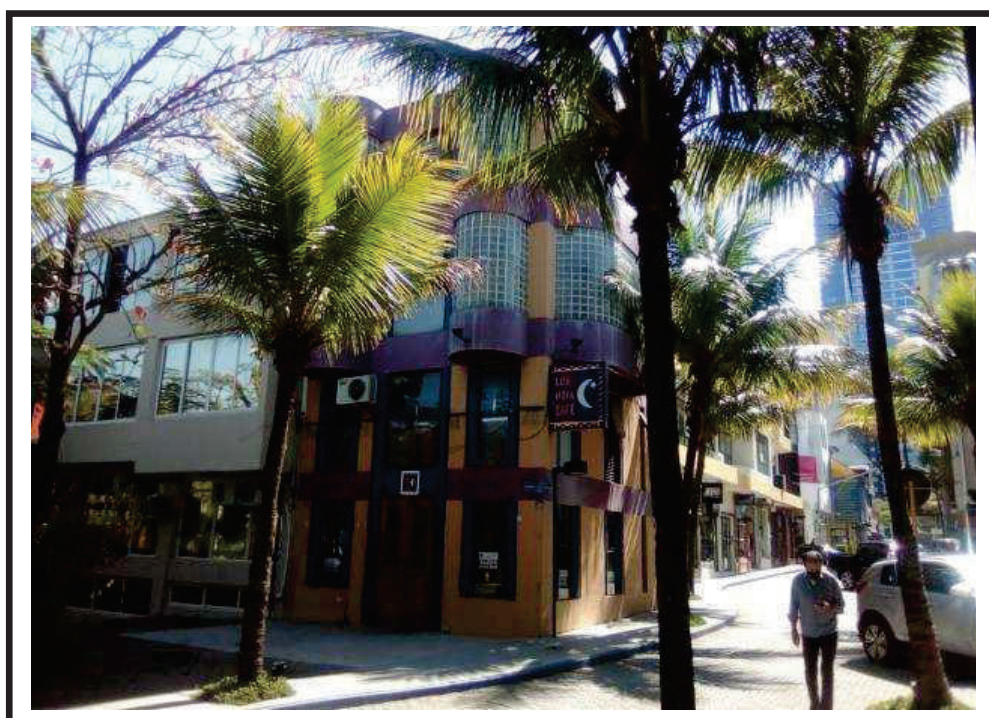


Foto nº 03: Vista da fachada do imóvel avaliando.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 04 Vista da entrada para os pavimentos superiores do imóvel avaliando.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

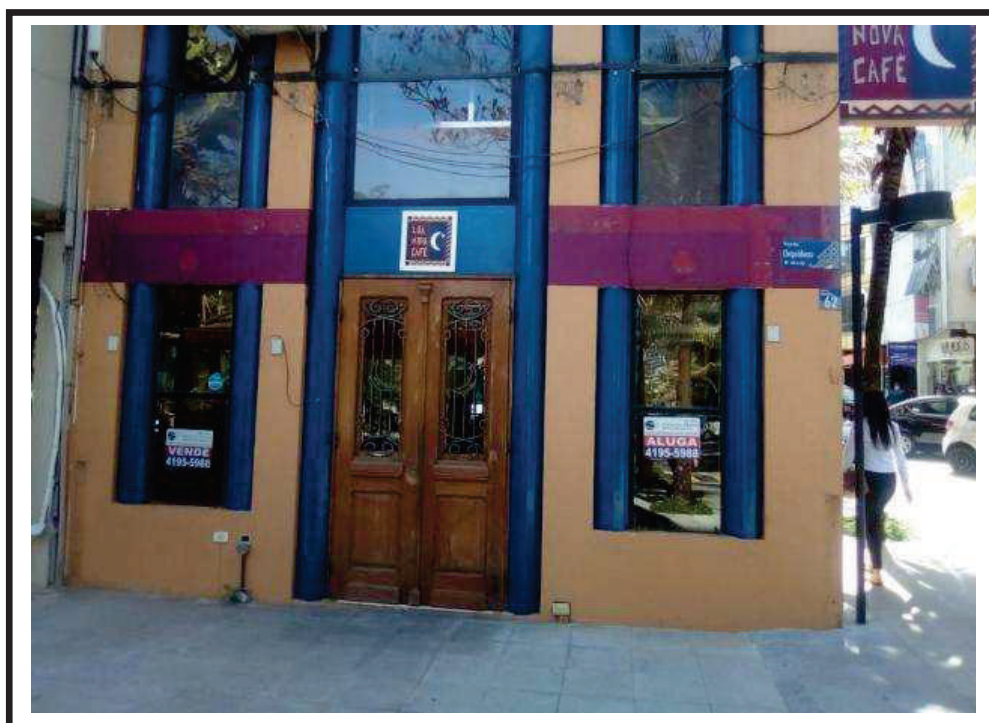


Foto nº 05: Vista da entrada para loja comercial do imóvel avaliando. O observador encontra-se defronte ao nº 120 na Praça das Orquídeas.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

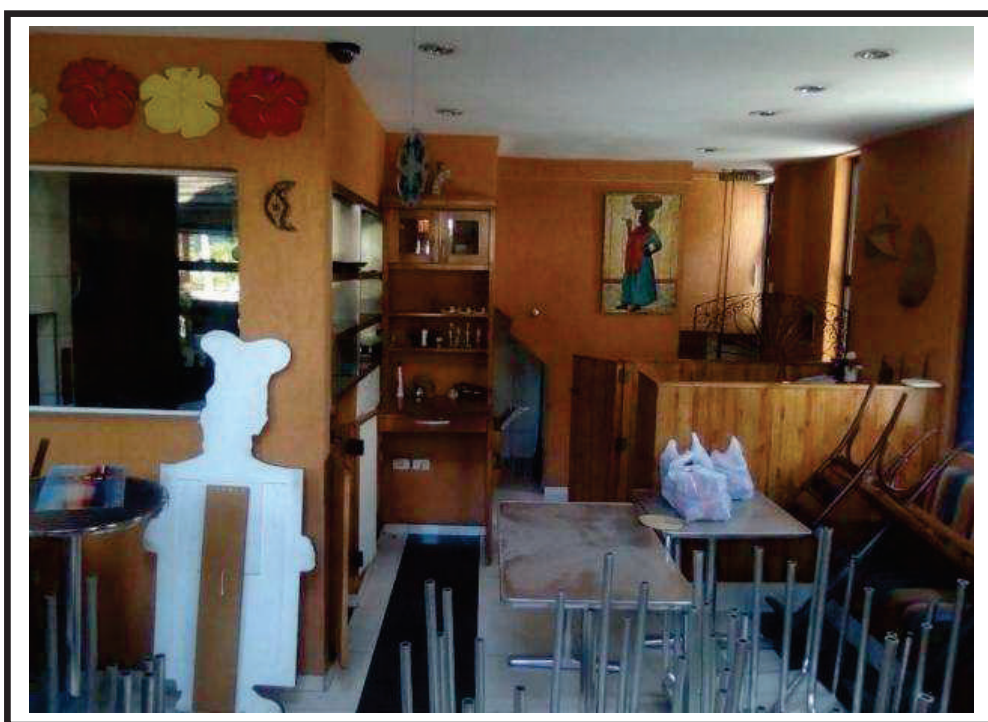


Foto nº 06: Vista interna da loja comercial.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Anexo - VIII
Ilustração fotográfica dos Imóveis C e D.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 01: Vista da Alameda Araguaia. O observador encontra-se defronte ao imóvel sob nº 943, olhando em direção a Calçada dos Cravos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 02: Outra vista da Alameda Araguaia. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez, olhando em direção oposta.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 03: Vista da fachada do edifício onde se localiza os imóveis avaliados.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 04 Vista da entrada do edifício onde se localiza os imóveis avaliados.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 05: Vista da área do 8º andar.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 06: Vista da Vaga nº 813.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 07: Vista da Vaga nº 814.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Anexo - IX
Ilustração fotográfica do Imóvel E.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 01: Vista da Rua Doutor Dário do Amaral. O observador encontra-se defronte ao imóvel sob nºs 19 e 23, olhando em direção à Rua Mazzini.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 02: Outra vista da Rua Doutor Dário do Amaral. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez, olhando em direção oposta.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 04: Vista da entrada para casa nº 23 do imóvel objeto da presente ação.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 05: Vista da entrada para casa nº 19 do imóvel, objeto da presente ação.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

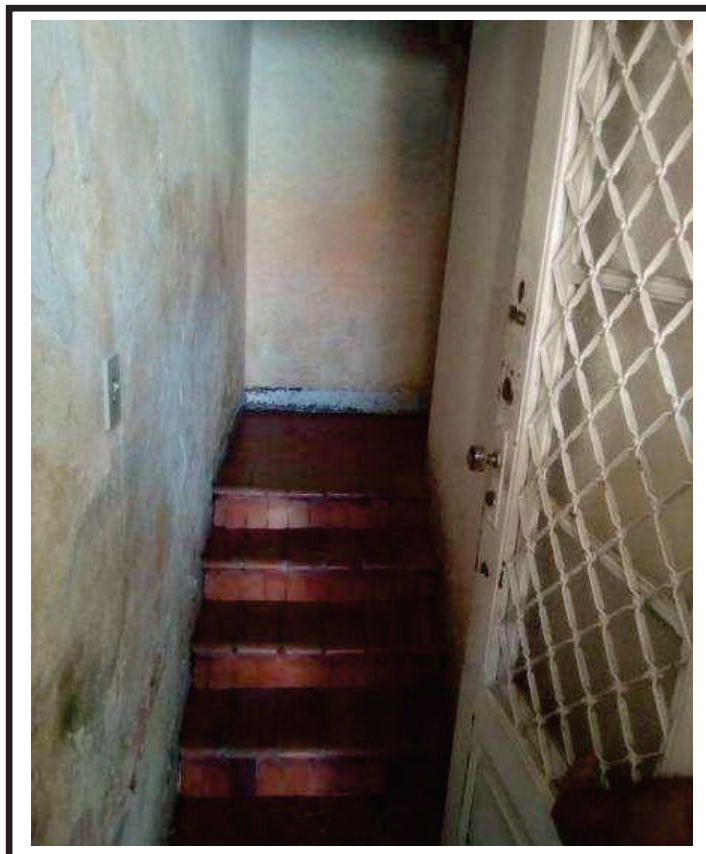


Foto nº 06: Vista da escada para o pavimento superior do imóvel, objeto da presente ação.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

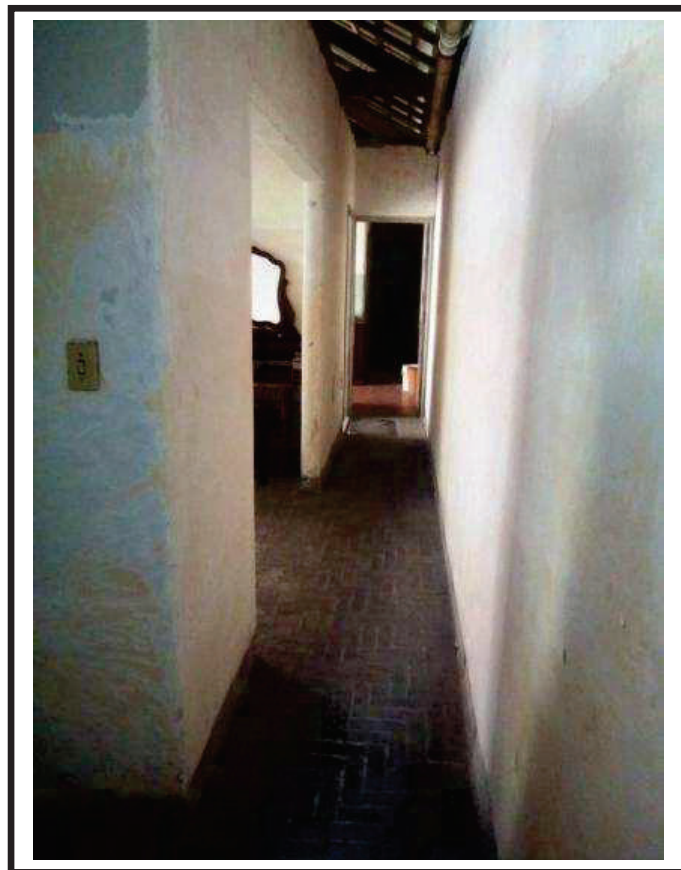


Foto nº 07: Vista do corredor de acesso às dependências internas da casa.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

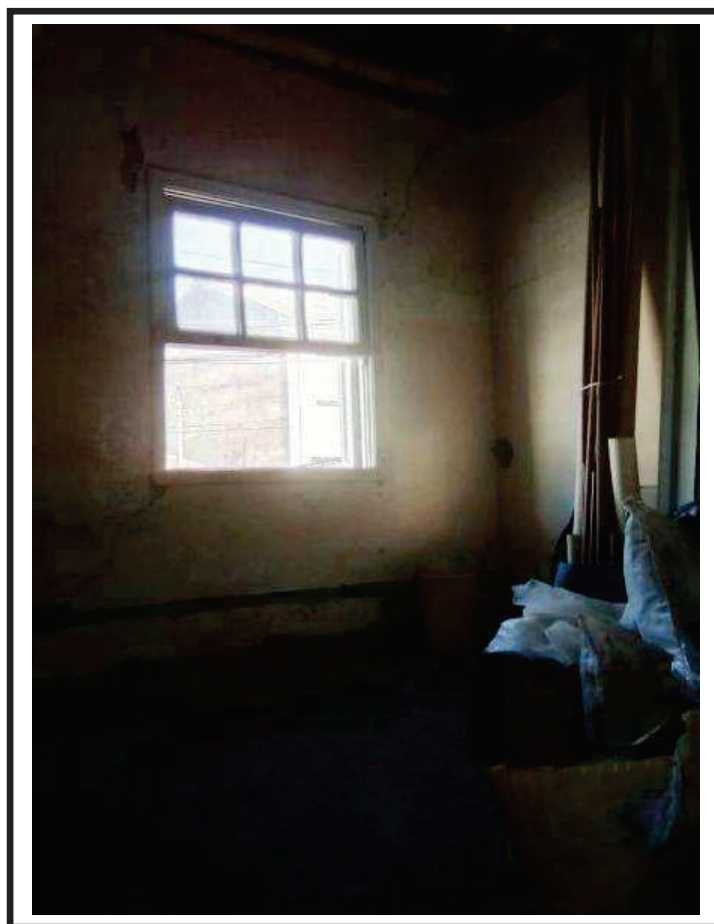


Foto nº 08: Vista do primeiro dormitório.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 09: Vista do segundo dormitório.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 10: Vista da sala de estar.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

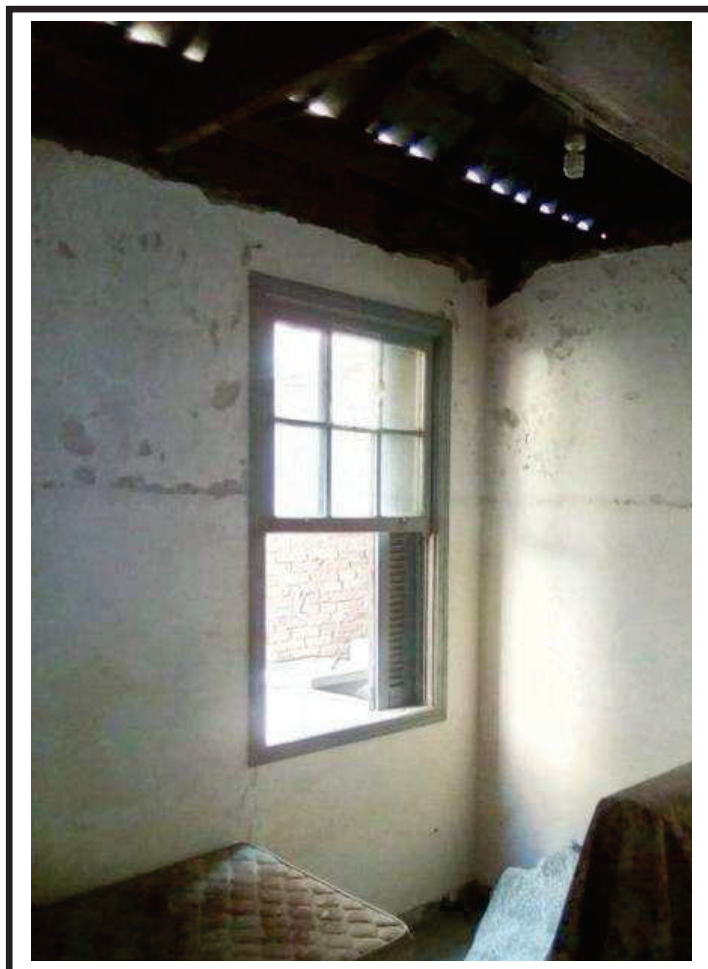


Foto nº 11: Vista do terceiro dormitório.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 12: Vista da cozinha.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 13: Vista do banheiro.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

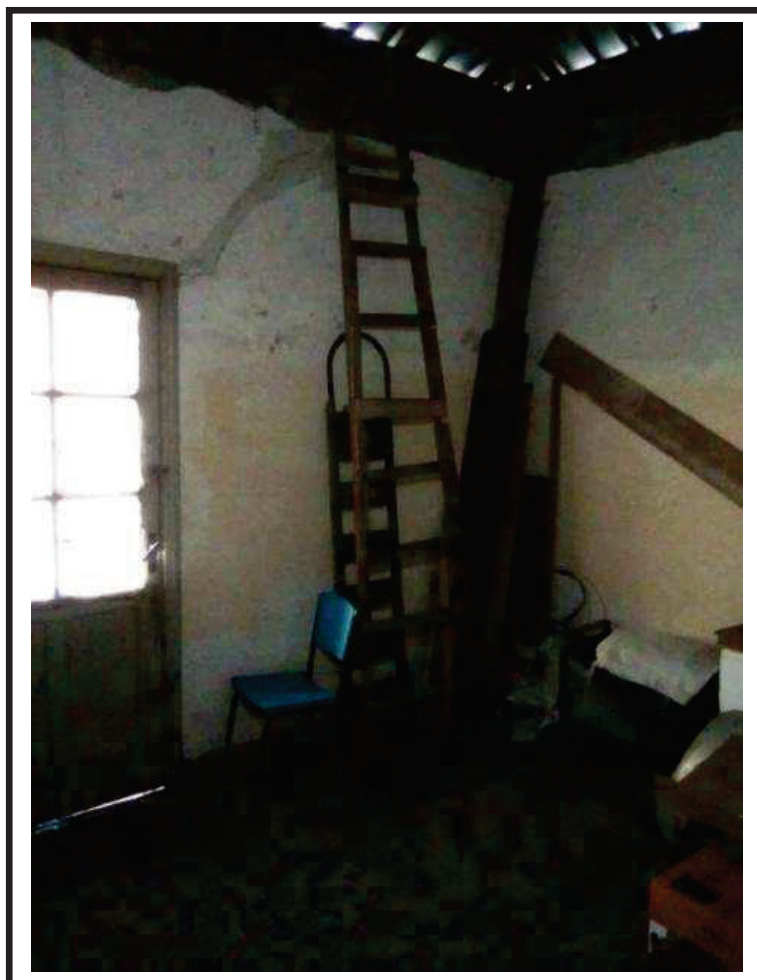


Foto nº 14: Vista da área de serviços.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 15: Vista da lavanderia.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Anexo - X
Ilustração fotográfica do Imóvel F.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 01: Vista da Rua Escorpião. O observador encontra-se defronte ao imóvel sob nº 91, olhando em direção à Rua Áries.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 02: Outra vista da Rua Escorpião. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez, olhando em direção oposta.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 03: Vista da fachada do imóvel avaliando.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

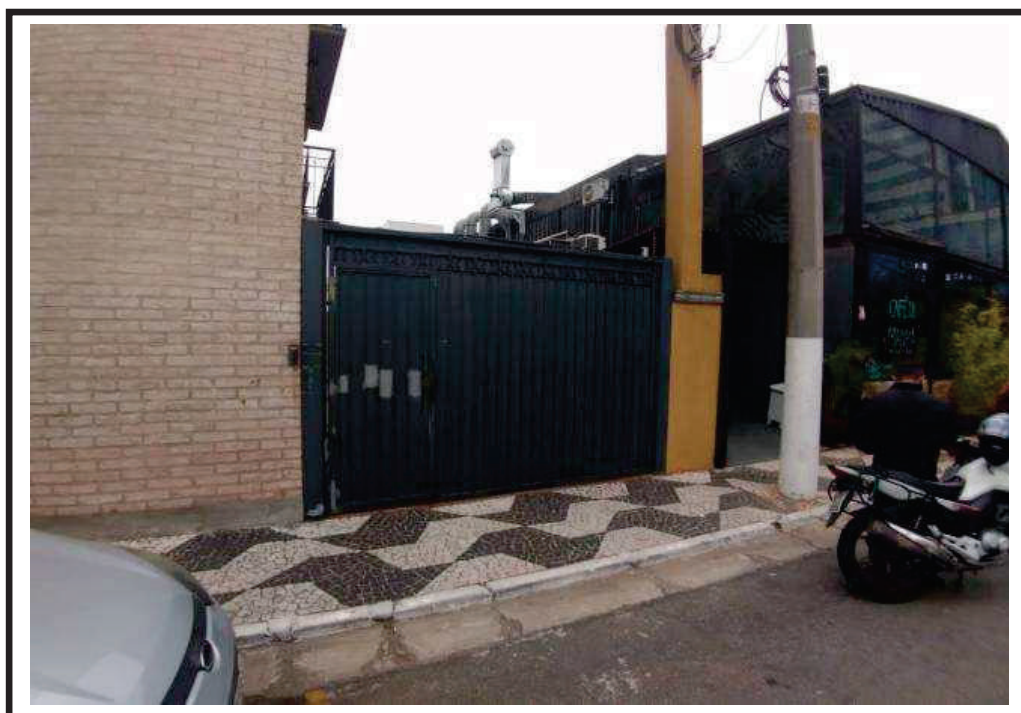


Foto nº 04 Vista da entrada do imóvel avaliando.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 05: Vista do pátio externo.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

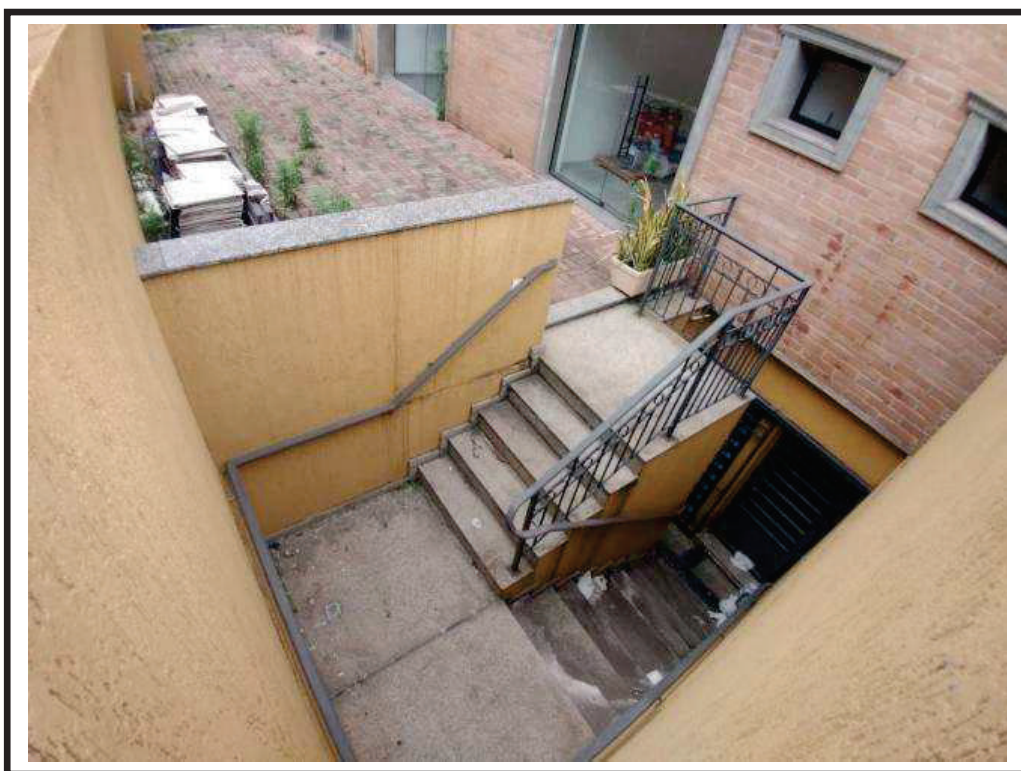


Foto nº 06: Vista do acesso ao porão.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 07: Vista da entrada para loja.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 08: Vista interna da loja.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 09: Vista de fachada, detalhe nos pavimentos superiores.

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 Ação de Cumprimento Provisório de Sentença
Autos nº 0014148-45.2019.8.26.0068 (3143/13)

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 Cumprimento Provisório de Sentença**, promovida por **Lucy Jane Queiróz Haddad**, em face do **Sérgio Haddad**, que se processa perante este R. Juízo, vêm com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, requerer o seguinte:

- **Arbitramento dos honorários definitivos no valor de R\$ 27.000,00, devendo as partes realizarem o depósito da diferença, no valor de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais).**

Outrossim, facilitando os trabalhos da zelosa serventia, junta o formulário de Mandado de Levantamento Eletrônico, conforme Comunicado Conjunto nº 474/2.017, publicado no DJE em 1º de março de 2.017.

**Termos em que,
Pede Deferimento.**

Barueri, 14 de Outubro de 2.020.


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

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

Ação de Ação de Cumprimento Provisório de Sentença
Autos nº 0014148-45.2019.8.26.0068 (3143/13)

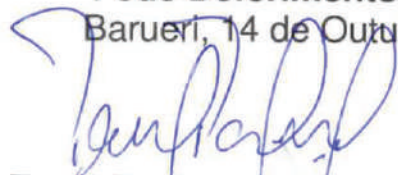
PAULO PALMIERI MAGRI, infra-assinado, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, inscrito no CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos da **Ação de Cumprimento Provisório de Sentença**, promovida por **Lucy Jane Queiróz Haddad**, em face do **Sérgio Haddad**, que se processa perante este R. Juízo, após a entrega do Laudo, vêm à presença de Vossa Excelência, requerer o seguinte:

- **Levantamento dos honorários provisórios depositados à fl. 89/90 e 98/99, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais);**

Outrossim, facilitando os trabalhos da zelosa serventia, junta o formulário de Mandado de Levantamento Eletrônico, conforme Comunicado Conjunto nº 474/2.017, publicado no DJE em 1º de março de 2.017.

**Termos em que,
Pede Deferimento.**

Barueri, 14 de Outubro de 2.020.



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

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

Ação de Cumprimento de Sentença
Autos nº 0014148-45.2019.8.26.0068

PAULO PALMIERI MAGRI, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, inscrito no CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos **Autos da Ação de Cumprimento de Sentença**, promovida por **Lucy Jane Queiróz Haddad**, em face de **Sérgio Haddad**, que se processa perante este r. Juízo, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas nos seguintes:

ESCLARECIMENTOS E COMPLEMENTAÇÃO DE LAUDO

ÍNDICE

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II - ESCLARECIMENTOS PERICIAIS

III - RETIFICAÇÃO DO IMÓVEL B:

IV - CONCLUSÃO

V - ENCERRAMENTO

ANEXOS:

Anexo - I - Ilustração fotográfica do Imóvel B.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O signatário entregou seu Laudo Pericial às fls. 117/304, com **Avaliação de Mercado dos seguintes imóveis:**

Valor Total A
Alameda Bertioga, nº 286, Residencial Alpha 3, Alphaville, Cidade de Santana de Parnaíba – SP, matriculado sob nº 24.696, no 1º CRI de Barueri
R\$ 1.950.000,00
(Hum milhão, novecentos e cinquenta mil reais)
Base: Agosto/2020

Valor Total B
Calçada das Orquídeas, nº 120, Centro Comercial Alphaville, Alphaville, Cidade de Barueri – SP, matriculado sob nº 48.316, no 1º CRI de Barueri
R\$ 364.000,00
(Trezentos e sessenta e quatro mil reais)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Valor Total C
Vaga de Garagem nº813, localizada na Alameda Araguaia, nº 943, Condomínio Edifício Alpha Park, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Cidade de Barueri – SP, matriculado sob nº 144.268, no 1º CRI de Barueri
R\$ 14.000,00
(Quatorze mil reais)
Base: Agosto/2020

Valor Total D
Vaga de Garagem nº814, localizada na Alameda Araguaia, nº 943, Condomínio Edifício Alpha Park, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Cidade de Barueri – SP, matriculado sob nº 144.267, no 1º CRI de Barueri
R\$ 14.000,00
(Quatorze mil reais)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Valor Total E
Rua Doutor Dário do Amaral, nº 19 e 23, Cambuci, Cidade de São Paulo – SP, matriculado sob nº 83.748, no Sexto CRI de São Paulo.
R\$ 583.000,00
(Quinhentos e oitenta e três mil reais)
Base: Agosto/2020

Valor Total F
Rua Escorpião, nº 91, Alphaville Conde I, Alphaville, Cidade de Barueri – SP
R\$ 4.709.000,00
(Quatro milhão, setecentos e nove mil reais)
Base: Agosto/2020

O Patrono da Exequente, às fls. 313/317, apresentou sua contestação referente ao **Imóvel B**, com base no Laudo Técnico de fls. 140/151, sendo que os demais imóveis, concorda com o valor de avaliação.

Veio, então, o R. despacho do MM. Juízo, fl. 323, determinando esclarecimentos do signatário, o que será feito a seguir:

II. ESCLARECIMENTOS PERICIAIS

CONTESTAÇÃO DO PATRONO DA EXEQUENTE, FLS. 313/317:

Na contestação de fls. 313/317, o Patrono da Exequente não concorda com o valor da avaliação do **imóvel B**, matrícula nº 48.316, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, localizado na Calçada das Orquídeas, nº 120, Centro Comercial Alphaville, Barueri – SP.

O Patrono salienta que o imóvel a ser avaliado deveria ser o da matrícula nº 88.127, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, localizado na Calçada das Orquídeas, nº 120, Centro Comercial Alphaville, Barueri - SP.

Assim sendo, pede os esclarecimentos por parte do Jurisperito.

COMENTÁRIOS DO PERITO:

Na Inicial dos Autos, de fls. 01/06, o Patrono indica quais os bens imóveis para partilha sedo descritos, especificamente, às fls. 04/05.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

A Ex.^a Senhora Juíza nomeou o perito para o trabalho nas fls. 80/81, com a finalidade de realizar a avaliação dos bens imóveis indicados nas fls. 04/05, onde é detalhado que o imóvel B está sob a matrícula nº 48.316, do CRI de Barueri.

“1.2. Centro Comercial Alphaville

Matrícula 48.316 – Registro de Imóveis de Barueri

Imóvel nº 09-A, do Conjunto nº 56 do Condomínio Centro Comercial Alphaville 2, no distrito de Aldeia da Serra neste Município. (essa matrícula não está em nome deles, não achei CVC)”

Assim, o signatário em atendimento à nomeação, realizou a avaliações dos imóveis indicados nas fls. 4 e 5 da inicial dos autos, onde estava descrito que o **imóvel B** estava entabulado sob a matrícula nº 48.316, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Na contestação apresentada pelo patrono da exequente, é informado que a matrícula a ser avaliada é a nº 88.127, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, sendo que está só foi indicada nas fls. 315/316, **após o laudo pericial**, relatando que correspondia ao imóvel B.

Atendendo a indicação do Patrono, o Perito utilizará as informações **conforme descrito na matrícula nº 88.127**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, para avaliação do **imóvel B**.

Será utilizada a área útil do terreno de 48 m², este de uso privativo, a área de participação de 66,08 m² é área comum, de uso dos condôminos.

III. REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL B

A - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

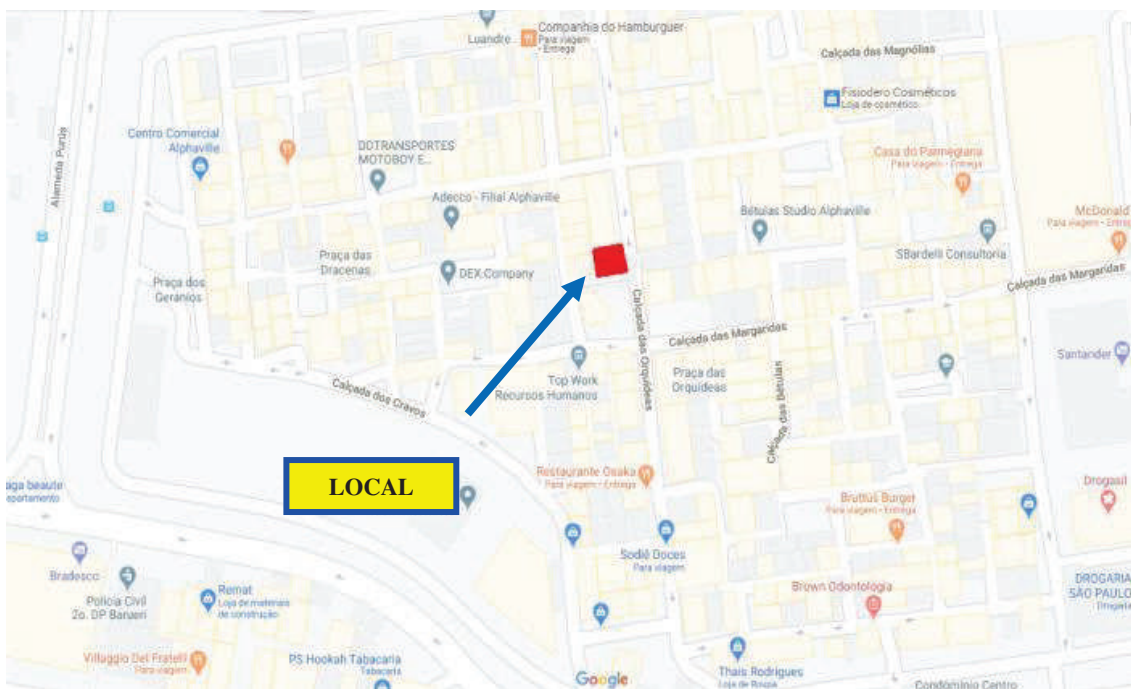
1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada do valor do imóvel localizado na Praça das Orquídeas, nº 62, esquina com a Calçada das Orquídeas, nº 120, Centro Comercial Alphaville, Cidade de Barueri – SP, matrícula sob nº 88.127, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

B - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO:

1.1 – A quadra onde se localiza o imóvel, objeto da ação, é delimitada pelas vias: Calçada das Orquídeas, Praça das Orquídeas, Calçada das Anêmonas e Calçada das Violetas, conforme imagens digitalizadas da planta de localização da cidade e via satélite do “*Google Earth*”, que seguem:

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



1.2- O “Centro Comercial Alphaville” é constituído de imóveis comerciais.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

1.3- O imóvel possui duas frentes, sendo, a Praça das Orquídeas, nº 62, a outra frente está na esquina formada com a Calçada das Orquídeas, nº 120.

1.4- A entrada ao interior do imóvel realiza-se pela testada principal, ou seja, Praça das Orquídeas, nº 62.

1.5- As construções, no geral, apresentam estado de conservação de “Reparos Simples”.

CADASTRAMENTO FISCAL:

O imóvel se encontra cadastrado na Prefeitura Municipal de Barueri, sob o contribuinte de **nº 24453.63.67.0069.00.000.1.**

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



Prefeitura Municipal de Barueri

Estado de São Paulo
SECRETARIA DE FINANÇAS
 Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO POSITIVA

Nº 67003/2020i

Inscrição Atual.....:	24453.63.67.0069.00.000.1
Inscrição Anterior...:	23251.33.15.0069.00.000.1
Logradouro.....:	PRAÇA DAS ORQUIDEAS
Nº Atual.....:	0
Nº Anterior.....:	
Complemento.....:	COND 02
Bairro.....:	CONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL ALPHAVILLE / ALPHAVILLE
Quadra.....:	CJ-59
Lote.....:	10-C
Área do Terreno.....:	114.00
Área da Edificação...:	175.50

Inscrição Atual.....:	24453.63.67.0069.00.000.1
Inscrição Anterior...:	23251.33.15.0069.00.000.1
Valor Venal do Terreno.....: R\$	16.183,96
Valor Venal da Construção...: R\$	68.001,13
Valor Venal do Imóvel.....: R\$	84.185,09

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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, coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação com guias, sarjetas e linhas de transporte coletivo nas imediações.

DO IMÓVEL EM ESTUDO

Conforme Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, o Conjunto Comercial em questão está registrado sob nº 88.127.

Frente: 6,00 m;

Fundos: 6,00 m;

Lateral Direita: 8,00 m;

Lateral Esquerda: 8,00 m;

Área útil (Uso Privativo): 48,00 m²

Área comum: 66,08 m²

Área Total: 114,08 m².

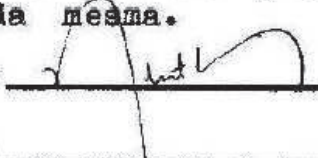
Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
BARUERI - SP	
BEL. GERALDO LUPO	
OFICIAL	
MATRÍCULA	FICHA
88127	01
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL	
Barueri, 29 de Janeiro de 1992	

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO à PRAÇA DAS ORQUIDEAS, constituído pelo lote 10-C, do Conjunto 59, do Empreendimento denominado CONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL ALPHAVILLE 2, integrante do quinhão 03, do Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, SP, contendo 48,00 metros quadrados de área útil e uma participação de 66,08890 metros quadrados na área comum, totalizando, portanto uma área de 114,08890 metros quadrados, à qual corresponde uma fração ideal de 0,22796% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio; medindo 4,00 metros de frente para a citada via pública; na lateral direita de quem da referida via olha o imóvel, mede 12,00 metros onde confronta com a CALÇADA DAS ORQUIDEAS; na lateral esquerda mede 12,00 metros onde confronta com o imóvel 10-B; e nos fundos mede 4,00 metros, onde confronta com o imóvel de nº 8-B e com o recuo da Calçada das Orquideas.-
Inscrição cadastral nº 23251.33.15.0069.00.000.1.78.-

AV. 02, em 17 de junho de 1.994.

Procede-se esta averbação, à vista do artº 213, § 1º da Lei 6.015/73, para constar que, o imóvel objeto desta matrícula tem as seguintes medidas: 6,00 metros de frente para a Praça das Orquideas; na lateral direita, de quem da referida praça olha para o imóvel, mede 8,00 metros, onde confronta com a Calçada das Orquideas; na lateral esquerda, mede 8,00 metros, onde confronta com o imóvel nº 10-B; e, nos fundos, mede 6,00 metros, onde confronta com o imóvel nº 8-B, e com o recuo da Calçada das Orquideas; e não como ficou constando, erroneamente, por ocasião da abertura da mesma.

A Escrevente autorizada:  Maria Verginia - Bertolucci.

C - AVALIAÇÃO

1. DIRETRIZES E TÉCNICAS

1.1 – O presente trabalho técnico de engenharia, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da Norma NBR 14653-2 - “Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos” da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - 2011.

2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

2.1 – Para obter o valor de mercado do imóvel em questão, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** É comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios etc.
- **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências, galpões, entre outros.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

- **INVOLUTIVO:** Utilizado no caso de inexistência direta de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado exclusivamente para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis, ou imóveis similares que possuem rentabilidade,
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

3. **CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO**

3.1 – A metodologia empregada na presente avaliação, consiste no renomado Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de casas residenciais, lojas etc.

3.2 – Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo ao valor da construção.

3.3 – 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.

3.4 – Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados por metodologia científica, refletem o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, e

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

3.5 – Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da microrregião avalianda, pesquisou-se na região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

3.6 – No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Elementos com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização tem compatibilização e são calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao valor original, deverá estar contido no intervalo.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.
- Os desvios padrão dos preços unitários homogeneizados, não devem ser maiores que o desvio padrão dos preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

3.7 – Os elementos comparativos de mercado coletados foram introduzidos no programa “*Geoavaliar Pro*”, desenvolvido a partir das atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que auxilia no processo seletivo e avaliatório, possibilitando rapidez e veracidade aos resultados obtidos obedecendo às seguintes especificações técnicas constantes em normas, a seguir destacadas:

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

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.
- **tratamento de fatores:** os elementos comparativos de mercado selecionados foram homogeneizados considerando os seguintes parâmetros:
 - Sua localização
 - Elasticidade de preços
 - Fatores referentes ao padrão construtivo e depreciação;

3.8 – Segundo as referidas Normas, o terreno avaliando enquadra-se no ZPEI - 2 – Zonas Destinada a Projetos Especiais de Integração com uso Misto.

3.9 – Por fim, os cálculos estatísticos e homogeneização dos elementos comparativos resultou na média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, com média final homogeneizada para o valor unitário (m²) de terreno que resultou no GRAU DE PRECISÃO III, em consonância com as atuais Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2020		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Calçada das Bétulas			NÚMERO : 214		
COMP.:	BAIRRO : Centro Comercial Alphaville		CIDADE : BARUERI - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	68,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	13,60
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	68,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	escritório médio s/ elev.	CONSERVAÇÃO :		c - regular	
COEF. PADRÃO:	1,656	IDADE REAL : 10	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,904
CUSTO BASE (R\$):		1.454,44			
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$):	148.058,55	VALOR ARBITRADO (R\$):	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 (R\$):	550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA :	Lello Gama				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-41643500			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.102,08
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.152,53
PROFUNDIDADE Cp :	0,21	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.401,9
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^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2020	
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Calçada das Bétulas		NÚMERO : 911	
COMP.:	BAIRRO : Centro Comercial Alphaville	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	100,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
PADRÃO CONSTR.:	escritório médio s/ elev.	ÁREA CONSTRUÍDA :	56,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,656	CONSERVAÇÃO :	c - regular
IDADE REAL :	15 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,858
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$):	1.454,44
VALOR CALCULADO (R\$):	115.726,14	VALOR ARBITRADO (R\$):	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 (R\$) :	550.000,00
IMOBILIÁRIA :	Lello Gama	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-41643500
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.792,74
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.510,35
		VARIAÇÃO : 1.1892
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2020	
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Calçada das Orquídeas		NÚMERO : 170	
COMP.: Ref.: AS421	BAIRRO : Centro Comercial Alphaville	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	48,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	9,60
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
PADRÃO CONSTR.:	escritório médio s/ elev.	ÁREA CONSTRUÍDA :	48,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,656	CONSERVAÇÃO :	c - regular
IDADE REAL :	15 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,858
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$):	1.454,44
VALOR CALCULADO (R\$):	99.193,83	VALOR ARBITRADO (R\$):	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 (R\$) :	340.000,00
IMOBILIÁRIA :	Lello Gama	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	1.000,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-41643500
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.308,46
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.908,28
		VARIAÇÃO : 1.6034
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2020		
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Calçada das Orquídeas			NÚMERO : s/nº		
COMP.: Ref.: 861cca	BAIRRO : Centro Comercial Alphaville		CIDADE : BARUERI - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	140,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	28,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial		ÁREA CONSTRUÍDA :		280,00 M²
PADRÃO CONSTR.: escritório médio s/ elev.			CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO:	1,656	IDADE REAL : 20	anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,807
CUSTO BASE (R\$): 1.454,44					
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	544.236,55	VALOR ARBITRADO (R\$):		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 (R\$) : 1.270.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.000,00		
IMOBILIÁRIA :	Corretor				
CONTATO :	Sr. Geovannio			TELEFONE : (11)-953589660	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.276,88
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.086,10
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.189,2
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 Ft :	0,00				

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2020		
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Praça das Orquídeas			NÚMERO : s/nº		
COMP.: Ref.: 2596	BAIRRO : Centro Comercial Alphaville		CIDADE : BARUERI - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	55,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	11,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	55,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	escritório médio s/ elev.	CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. PADRÃO:	1,656	IDADE REAL : 10	anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,904
CUSTO BASE (R\$): 1.454,44					
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	119.753,24	VALOR ARBITRADO (R\$):	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 (R\$) :	430.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	1.000,00	
IMOBILIÁRIA :	Imobiliaria Novo Tempo				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (11)-28442508
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.859,03
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.471,28
PROFUNDIDADE Cp :	0,35	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.537,6
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^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Barueri - Centro Comercial Alphaville - Calçada das Orquídeas **DATA:** 12/03/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:
Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	6,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Calçada das Bétulas ,214	5.102,08	7.152,53	1,4019	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Calçada das Bétulas ,911	3.792,74	4.510,35	1,1892	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Calçada das Orquídeas ,170	4.308,46	6.908,28	1,6034	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Calçada das Orquídeas ,s/nº	4.276,88	5.086,10	1,1892	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Praça das Orquídeas ,s/nº	4.859,03	7.471,28	1,5376	1,0000

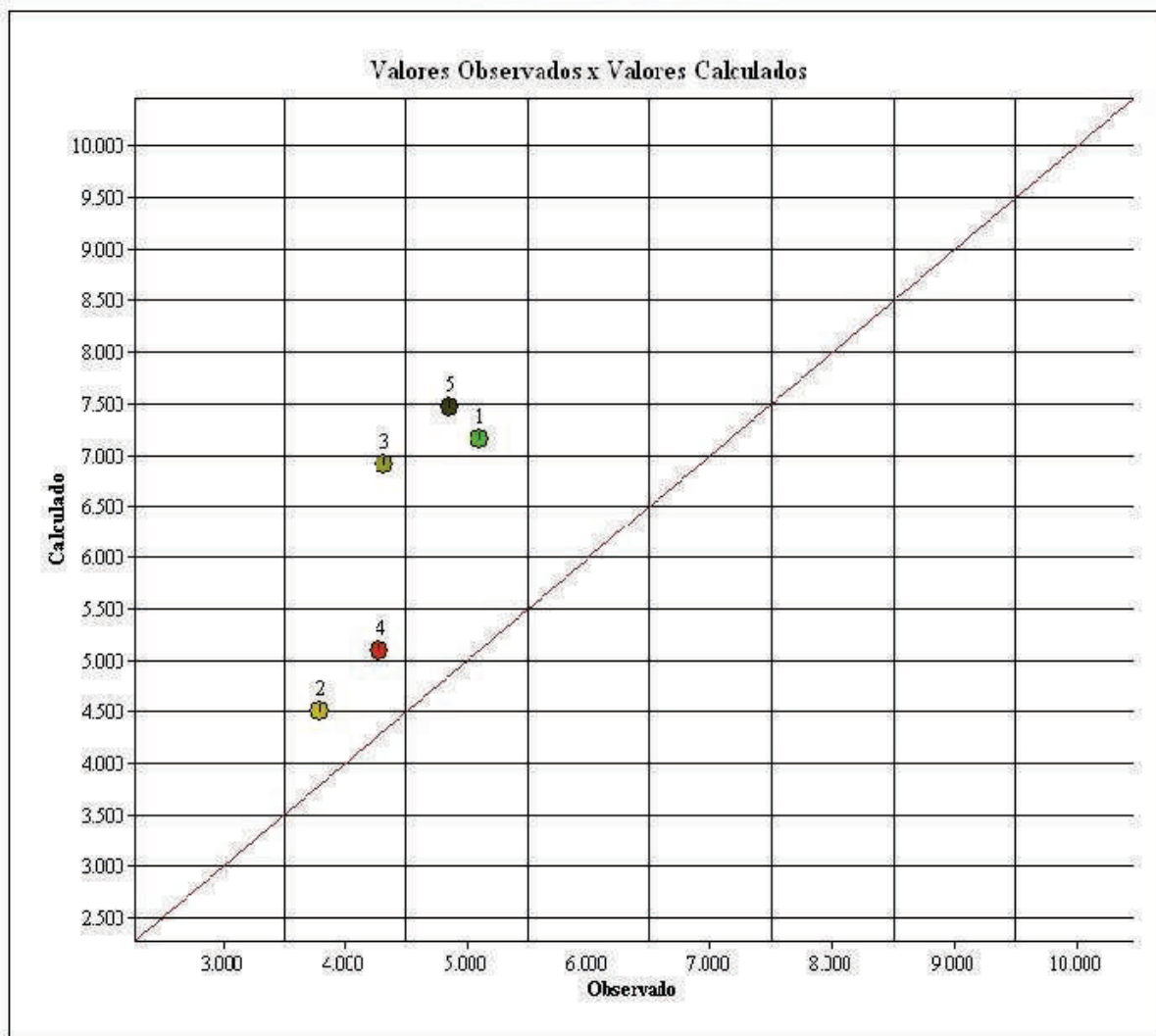
Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	5.102,08	7.152,53
2	3.792,74	4.510,35
3	4.308,46	6.908,28
4	4.276,88	5.086,10
5	4.859,03	7.471,28

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Calçada das Orquídeas 120 Centro Comercial Alphaville BARUERI - SP Data : 12/03/2021
 Cliente : Eng. Paulo P. Magri
 Área m² : 48,00 Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 4.467,84	Média Unitários : 6.225,71
Desvio Padrão : 517,91	Desvio Padrão : 1.333,93
- 30% : 3.127,49	- 30% : 4.358,00
+ 30% : 5.808,19	+ 30% : 8.093,42
Coefficiente de Variação : 11,5900	Coefficiente de Variação : 21,4300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<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 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 pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	6.225,71	PROFUNDIDADE	0,2900
TESTADA:	-0,1400	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,1000		

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 5.311,20	INTERVALO MÍNIMO : 8.020,35
INTERVALO MÁXIMO : 7.140,22	INTERVALO MÁXIMO : 8.730,59

GRAU DE PRECISÃO
 GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/03/2021 às 17:04, sob o número WBRE21700485636. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014148-45.2019.8.26.0068 e código D7909CC.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

⇒ **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.

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$AT = 48,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 6.225,71/\text{m}^2$$

$$Ft = 1,00$$

$$Fp = 1,00$$

$$Ffm = 1,00$$

$$Fa = 1,00$$

$$Vt = R\$ 6.225,71 /\text{m}^2 \times 48,00 \text{ m}^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

Valor Total do Terreno
Vt = R\$ 298.834,08
(Duzentos e noventa e oito mil, oitocentos e trinta e quatro reais e oito centavos)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

- ✓ Área total construída do imóvel = 175,50 m²
- ✓ Devido às características construtivas pertencentes a essa edificação, leva-nos a classificá-la como sendo do tipo “Casa Comercial Padrão Médio” (limite de classificação entre 1,212 à 1,560 de R₈N, conforme encartado na tabela anterior).
- ✓ Será adotado o valor médio correspondente a sua classificação, em função do estado de conservação, ou seja 1,386 de R₈N.
- ✓ O valor a ser considerado de R₈N, publicado pela revista “A Construção” da Editora PINI, perfaz R\$ 1.468,15/m².
- ✓ 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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

$$Ic = \text{Idade} = 15 \text{ anos}$$

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

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

$$\text{Depreciação} = 0,697$$

Portanto,

$$\mathbf{Foc} = R + K \times (1-R) = 0,2 + 0,697 \times (1-0,2) = \mathbf{0,7576}$$

Assim temos:

$$Ac = 175,50 \text{ m}^2$$

$$Foc = 0,7576$$

$$Vuc = R\$ 1.468,15/\text{m}^2 \times 1,386 = R\$ 2.034,32/\text{m}^2$$

$$\mathbf{Vtc} = 175,50 \text{ m}^2 \times R\$ 2.034,32/\text{m}^2 \times 0,7576$$

Valor Total das Benfeitorias
Vc = R\$ 270.480,75
(Duzentos e setenta mil, quatrocentos e oitenta reais e setenta e cinco centavos)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = Vt + Vtc$$

$$VI = R\$ 298.834,08 + R\$ 270.480,75$$

$$VI = R\$ 569.314,83$$

Valor Total do Imóvel
Vti = R\$ 570.000,00
(Quinhentos e setenta mil reais)
Base: Agosto/2020

IV – CONCLUSÃO

Diante do apresentado, **não houve equívoco do Perito** na avaliação do **imóvel B**.

Porém, atendendo à solicitação do patrono da Exequente, reavaliou o **imóvel B**, de acordo com a matrícula sob nº 88.127, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Valor Total do Imóvel B
Vti = R\$ 570.000,00
(Quinhentos e setenta mil reais)
Base: Agosto/2020

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer o presente laudo é constituído de 32 (trinta e duas) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

O Signatário coloca-se a disposição desse R. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 22 de março de 2.021.

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
Ilustração fotográfica do Imóvel B.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

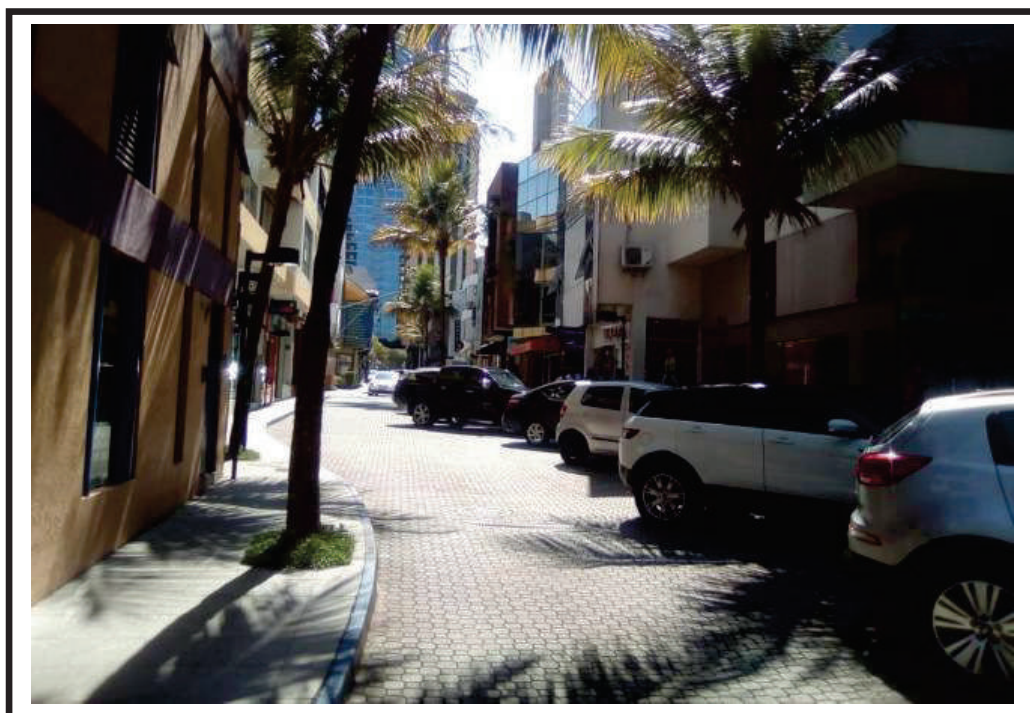


Foto nº 01: Vista da Praça das Orquídeas. O observador encontra-se defronte ao imóvel, olhando em direção a Calçada das Violetas.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

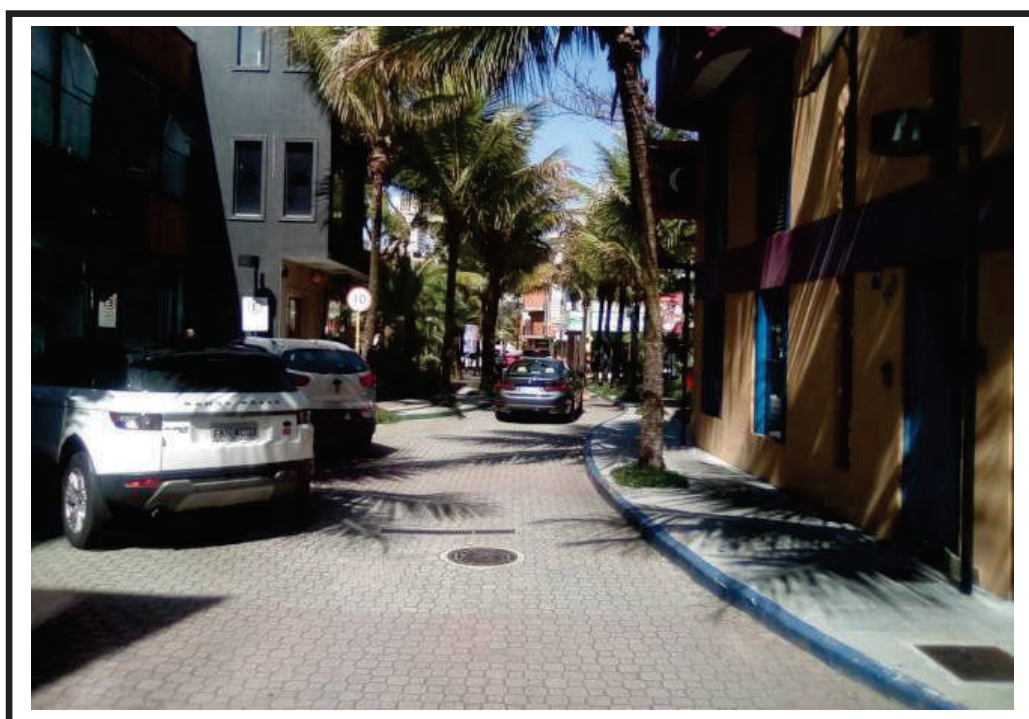


Foto nº 02: Outra vista da Praça das Orquídeas. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez, olhando em direção oposta.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

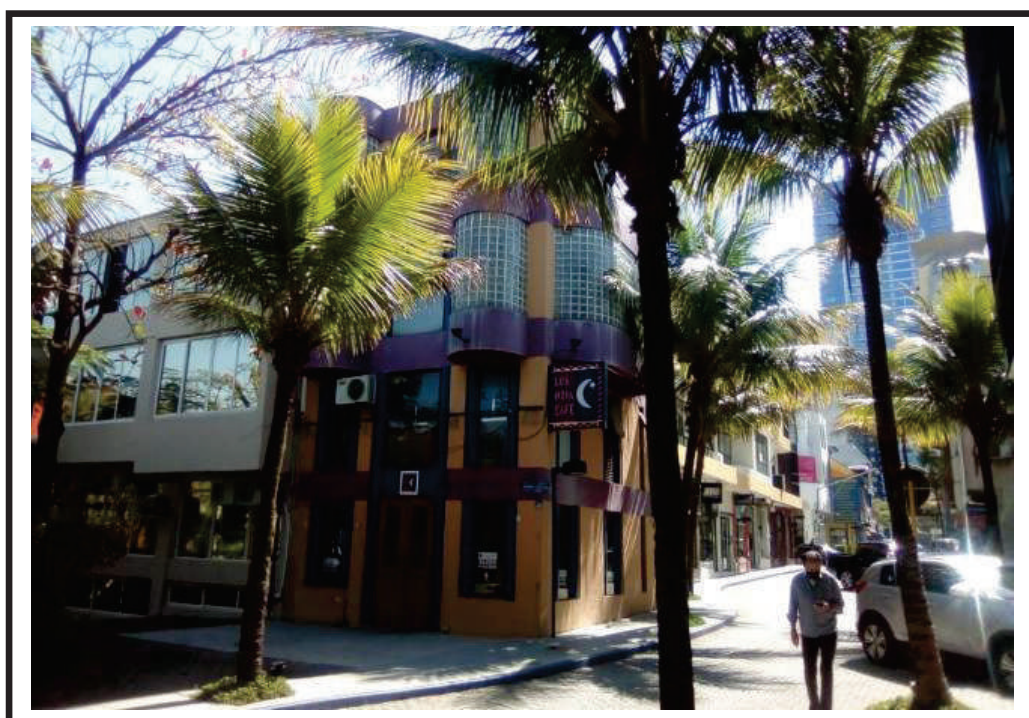


Foto nº 03: Vista da fachada do imóvel avaliando.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

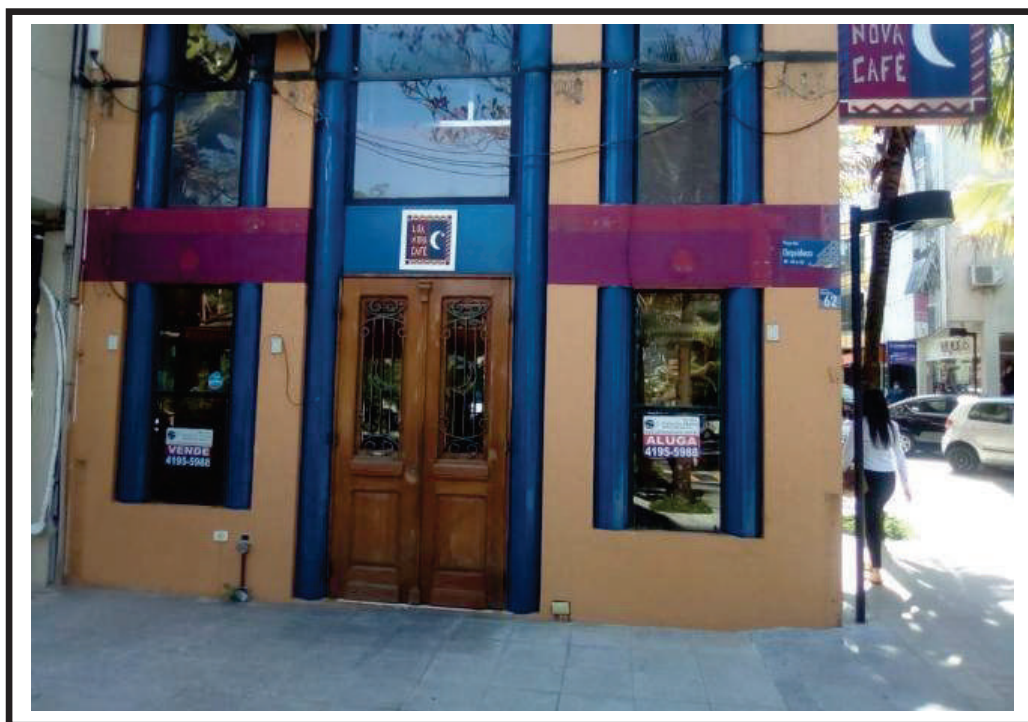


Foto nº 04 Vista da entrada para loja comercial do imóvel avaliando. O observador encontra-se defronte ao nº 62 na Praça das Orquídeas.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

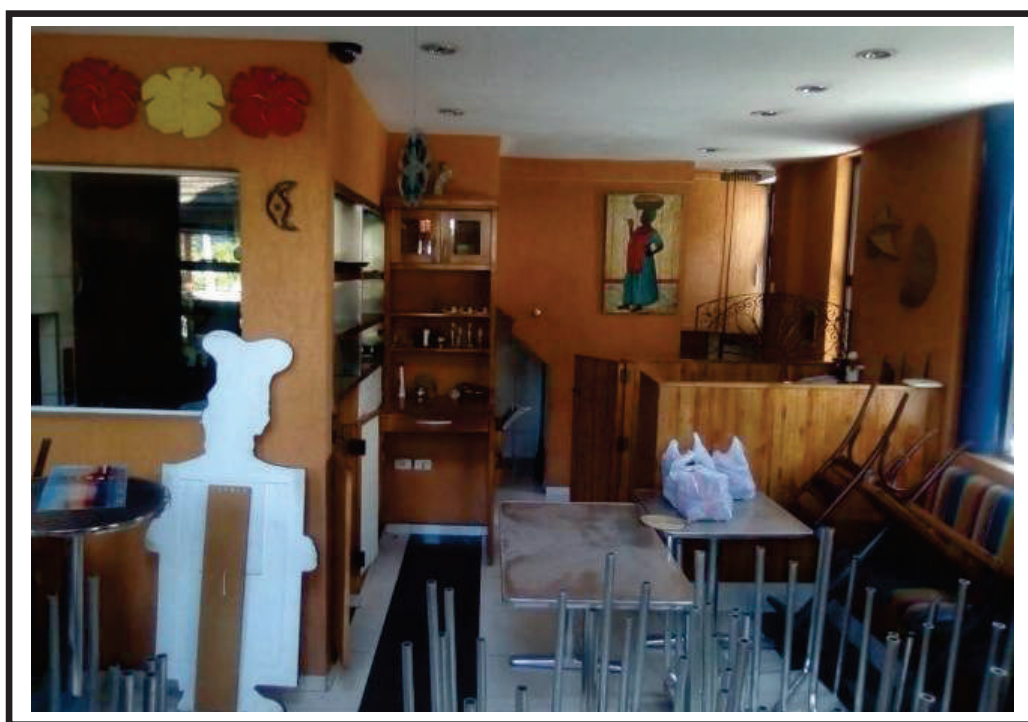


Foto nº 05: Vista interna da loja comercial.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 06: Vista da entrada para os pavimentos superiores do imóvel avaliando. O observador encontra-se na lateral do imóvel, defronte ao nº 120 na Calçada das Orquídeas.