

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

---

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3.ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos – São Paulo.**

Ação de Procedimento Sumário  
 Autos n.º 4031995-19.2013.8.26.0224

**Paulo Palmieri Magri**, engenheiro civil e de segurança, inscrito no CREA nº 060.160117.0, perito judicial nomeado nos autos supra da **Ação de Procedimento Sumário**, promovida por **Condomínio Residencial Lilian** em face de **Ronaldo Delizio**, que se processa perante esse r. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível vêm após a realização de diligências e estudo necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO TÉCNICO**



MEMBRO TITULAR  
 I B A P E / S P – nº1019

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

---

Í N D I C E

- I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
  
- II - VISTORIA
  
- III - AVALIAÇÃO
  
- IV - CONCLUSÕES
  
- V - ENCERRAMENTO

ANEXOS

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



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

---

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada de um imóvel, sendo o mesmo um apartamento nº33 - bloco II, integrante do "Condomínio Residencial Lilian" localizado na Rua Valentin Savioli nº 38, Guarulhos, São Paulo.
2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do imóvel, às fls.113 dos autos.

## II - VISTORIA

### 1. LOCALIZAÇÃO:

1.1- Trata-se de uma unidade residencial, de número 33, localizada no 3.º andar bloco II, com vaga de garagem, sendo parte integrante do "Condomínio Residencial Lilian", localizado na Rua Valentin Savioli nº38, Guarulhos, SP.

1.2- O "Condomínio Residencial Lilian" é constituído de um conjunto de 7(sete) blocos, compostos cada um com 04(quatro) pavimentos tipo , sendo 04 (quatro) unidades por andar , perfazendo 112 apartamentos. Os apartamentos são constituídos de 2(dois) dormitórios .

1.3- A referida unidade nº33, possui área útil de 53,205m<sup>2</sup>, área comum de 25,139m<sup>2</sup>, totalizando 78,344m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,89286% do terreno e das coisas comuns do condomínio.

# **Engº Paulo Palmieri Magri**

**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

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

## **2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

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

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

---

### 3. DO IMÓVEL EM ESTUDO

#### 3.1 Características do imóvel.

Cabe lembrar que estivemos diversas vezes no local e, não logramos êxito em encontrar alguém no imóvel, sendo assim procedemos à avaliação de forma indireta com todos os elementos de convicção suficientes para a realização do mister.

Adentramos para tanto no apartamento paradigma nº04 bloco 3 do “Condomínio Residencial Lilian” sendo que o mesmo compõe-se de: sala, 02(dois) dormitórios , cozinha e área de serviço.

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

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

**banheiro social :** piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo até o teto, janela de alumínio.

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

**área de serviço:** piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo, janela de alumínio.

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

---

### III - AVALIAÇÃO

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

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

3. - **Método Comparativo Direto:** será considerado para a determinação do valor total do imóvel, a fixação do valor de venda do imóvel avaliando, ou seja, **a unidade habitacional de n.33 bloco II do "Condomínio Residencial Lilian"**, com área útil construída e respectiva fração ideal de terreno.

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

## **Engº Paulo Palmieri Magri**

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

---

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

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

- |                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| - a localização        | <i>no mesmo condomínio</i>       |
| - o seu tamanho        | <i>projeto construção "tipo"</i> |
| - o padrão construtivo | <i>apartamento padrão médio</i>  |
| - a idade aparente     | <i>20 (vinte) anos.</i>          |
| - a data da oferta     | <i>pesquisado em maio/2015</i>   |
| - a condição pagamento | <i>à vista</i>                   |
| - o valor ofertado     | <i>unidade quitada</i>           |
| - conservação          | <i>em bom estado</i>             |

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

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

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

---

**3.4.** - A unidade habitacional em questão, localizada no 3.º andar bloco 2 do "Condomínio Residencial Lilian" com entrada pelo n.º38 da Rua Valentin Savioli tem as seguintes características:

* padrão	uso residencial.
* idade aparente	20 (vinte) anos
* valor base	maio/2015
* valor à vista	método comparativo
* área útil	53,205 m <sup>2</sup>

**3.5. - Pesquisa de valores unitários:**

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

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

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



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

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

**4.– Apartamento n.º33 bloco 2 do “ Cond. Res. Lilian”.**

Assim sendo, o valor de mercado da unidade n.º33 bloco 2, com área útil de 53,205 m<sup>2</sup>; será o resultado entre a multiplicação do valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) homogeneizado constante de nosso anexo-I, pela área útil da unidade.

$$\text{Valor da unidade} = \text{R\$ } 3.650,00 \text{ m}^2 * 53,205\text{m}^2$$

$$\text{Valor da unidade n.º 33} = \text{R\$ } 194.198,25$$

*Em números redondos*

<b>Unidade n.º33 bloco 2 “Cond. Res. Lilian ”</b>
<b>Valor da unidade = R\$ 194.200,00</b>
<b>(cento e noventa e quatro mil e duzentos reais);</b>
<b>base maio/2015.</b>

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

**IV - CONCLUSÕES**

Assim sendo, o valor do imóvel a ser considerado é, finalmente aquele determinado pelo método comparativo direto, pois é o que melhor representa a realidade de mercado e seu estado de conservação, ou seja, **R\$194.200,00 (cento e noventa e quatro mil e duzentos reais), válido para o mês de maio de 2015**, da unidade n.º33, localizada no bloco 2 do "Cond. Res. Lilian", na Valentin Savioli n.º38, Guarulhos, São Paulo, contendo área útil de 53,205 m<sup>2</sup>.

<b>UNIDADE n.º 33 bloco 2 do "Cond. Res. Lilian".</b>
<b>Valor da unidade = R\$194.200,00</b>
<b>(Cento e noventa e quatro mil e duzentos reais);</b>
<b>válido para o mês de maio/2015.</b>

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

---

**V - ENCERRAMENTO**

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

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

São Paulo, 08 de junho de 2015.

**Eng.º Paulo Palmieri Magri**

Crea n.º 060.160117.0  
Membro Titular do IBAPE/SP

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

---

**Anexo - I**  
**pesquisa de elementos comparativos e homogeneização.**

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

**Elemento n.º 01**

*Local:* "Condomínio Residencial Lilian" localizado na Rua Valentin Savioli n.º38  
 - Guarulhos - São Paulo

*Apto:* 21 bloco 7

*Fonte ofertante:* Zelador

*Informante:* Sr. Rogério

*Dimensões:* área útil = 53,205 m<sup>2</sup>

*Valor da unidade:* R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais )

*Condições de pagamento:* á venda.

*Data:* base maio de 2015.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 200.000,00}}{53,205 \text{ m}^2} * 0,9$$

<b>q1 = R\$ 3.383,13 / m<sup>2</sup></b>
--

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

---

**Elemento n.º 02**

*Local:* "Condomínio Residencial Lilian" localizado na Rua Valentin Savioli n.º38  
- Guarulhos - São Paulo

*Apto:* 31 bloco 3

*Fonte ofertante:* Zelador

*Informante:* Sr. Rogério

*Dimensões:* área útil = 53,205 m<sup>2</sup>

*Valor da unidade:* R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais )

*Condições de pagamento:* á venda.

*Data:* base maio de 2015.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ } 210.000,00}{53,205 \text{ m}^2} * 0,9$$

$q2 = \text{R\$ } 3.552,29 / \text{m}^2$
--

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

---

**Elemento n.º 03**

*Local:* "Condomínio Residencial Lilian" localizado na Rua Valentin Savioli n.º38  
 - Guarulhos - São Paulo

*Apto:* 23 bloco 6

*Fonte ofertante:* Zelador

*Informante:* Sr. Rogério

*Dimensões:* área útil = 53,205 m<sup>2</sup>

*Valor da unidade:* R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais )

*Condições de pagamento:* vendido há pouco tempo.

*Data:* base maio de 2015.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 200.000,00}}{53,205 \text{ m}^2}$$

**q3 = R\$ 3.759,04 / m<sup>2</sup>**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BARBOSA COELHO JUNIOR, liberado nos autos em 12/06/2015 às 09:56. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4031995-19.2013.8.26.0224 e código 7CF93D.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

## Elemento n.º 04

*Local:* "Condomínio Residencial Lilian" localizado na Rua Valentin Savioli n.º38

- Guarulhos - São Paulo

*Apto:* 11 bloco 4

*Fonte ofertante:* Zelador

*Informante:* Sr. Rogério

*Dimensões:* área útil = 53,205 m<sup>2</sup>

*Valor da unidade:* R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais )

*Condições de pagamento:* vendido há pouco tempo.

*Data:* base maio de 2015.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 200.000,00}}{53,205 \text{ m}^2}$$

$$q4 = \text{R\$ 3.759,04 / m}^2$$



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

Avaliações e Perícias de Engenharia

---

## Elemento n.º 05

*Local:* "Condomínio Residencial Lilian" localizado na Rua Valentin Savioli n.º38

- Guarulhos - São Paulo

*Apto:* 31 bloco 4

*Fonte ofertante:* Zelador

*Informante:* Sr. Rogério

*Dimensões:* área útil = 53,205 m<sup>2</sup>

*Valor da unidade:* R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais )

*Condições de pagamento:* vendido há pouco tempo.

*Data:* base maio de 2015.

$$\text{TRATAMENTO} = \frac{\text{R\$ 200.000,00}}{53,205 \text{ m}^2}$$

$q5 = \text{R\$ 3.759,04 / m}^2$
----------------------------------

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

---

**R E S U M O**

Elemento comparativo n.º 01 - R\$ 3.383,13  
 Elemento comparativo n.º 02 - R\$ 3.552,29  
 Elemento comparativo n.º 03 - R\$ 3.759,04  
 Elemento comparativo n.º 04 - R\$ 3.759,04  
 Elemento comparativo n.º 05 - R\$ 3.759,04

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

Somatório será = R\$18.212,54 : 5 ..... média - R\$ 3.642,50/m<sup>2</sup>.

E, no entender do signatário, de acordo com consultas feitas à corretoras que trabalham na área e pesquisa junto a jornais, o valor básico unitário, por metro quadrado do local em apreço, e que melhor representa a realidade, em números redondos totaliza a R\$3.650,00 (três mil seiscentos e cinquenta reais), por metro quadrado.

**Em números redondos**

<b>Valor básico unitário calculado = R\$3.650,00 / m<sup>2</sup></b>
<b>(três mil seiscentos e cinquenta reais) por metro quadrado;</b>
<b>válido para maio de 2015.</b>

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

---

**Anexo - II**  
**Ilustração fotográfica.**

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

---



**Foto 01 – Vista da entrada do condomínio.**

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

---



**Foto 02- Vista das fachadas do blocos.**

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

---



**Foto 03- Vista da entrada do bloco 2.**

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

---



**Foto 04- Vista da sala do apartamento paradigma.**

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

---



**Foto 05- Vista da cozinha.**



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

---



**Foto 06- Vista do banheiro.**

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

---



**Foto 07- Vista de um dos dormitórios.**