

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 8ª Vara
Cível do Foro Regional de Santo Amaro – SP.**

Ação de Cumprimento de Sentença
Autos nº 0009130-81.2018.8.26.0002 (0238/17)

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 de Sentença**, promovida por **Joaquim Lima Ribeiro**, em face de **Walflor Comércio de Bebidas Ltda. – ME e outra**, que se processa perante este r. Juízo, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Í N D I C E

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II - VISTORIA

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

IV - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

V - CONCLUSÃO

VI - ENCERRAMENTO

A N E X O S

Anexo I - Pesquisa de elementos comparativos e homogeneização.

Anexo II - Ilustração fotográfica.

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada do valor de mercado do imóvel localizado na Avenida Guarapiranga, nº 2463, Parque Guarapiranga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 24.366, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.

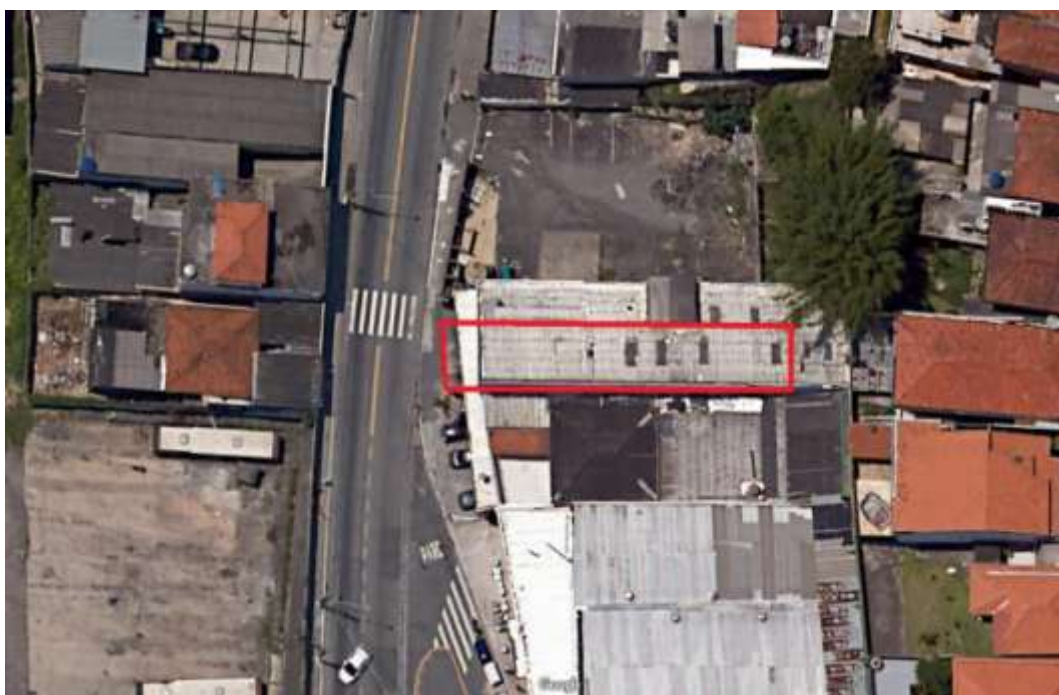
II - VISTORIA

Após enviar o comunicado de vistoria, conforme preconiza o CPC e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP de 2011, o signatário realizou diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, no dia 13 de Setembro de 2022 e no momento da vistoria, foi informado que não seria permitida a entrada nas áreas internas.

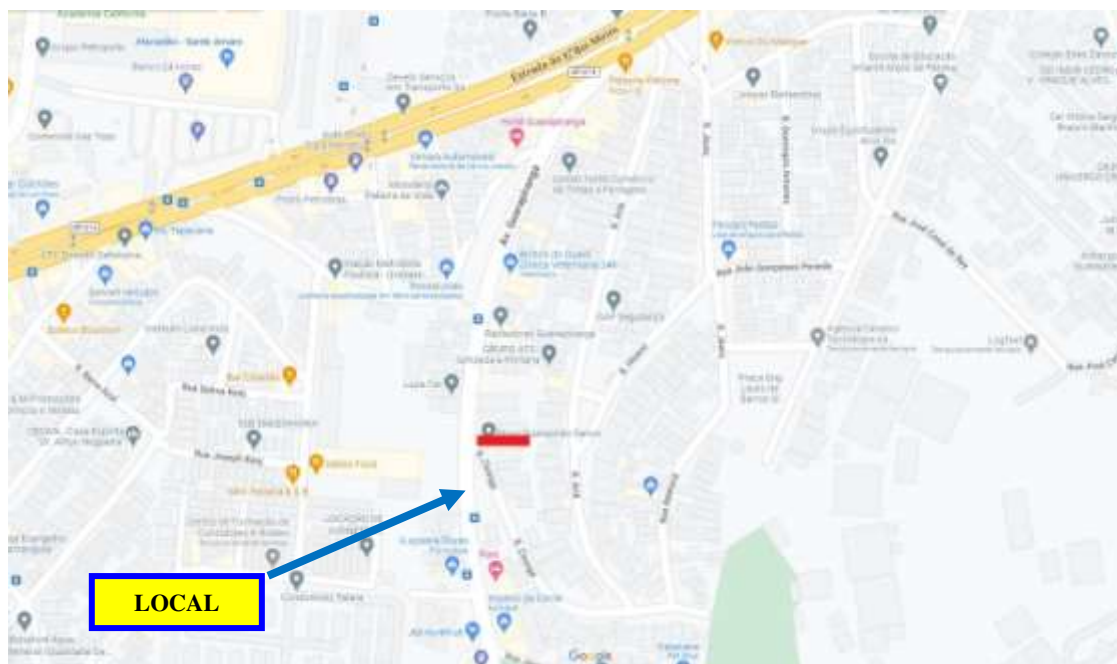
Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

2. LOCALIZAÇÃO:

2.1 A quadra onde se localiza o imóvel, objeto da ação, é delimitada pelas vias: Estrada do M'Boi Mirim, Rua Cininga e Rua Ariá, 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



2.2 - A entrada ao interior realiza-se pela testada principal pela Avenida Guarapiranga, nº 2.463, Parque Guarapiranga, e a construção, no geral, apresenta estado de conservação de “Reparos Simples”.

2.3 – O imóvel avaliando encontra-se unificado aos lotes de nº^{os} 84 e 28, e por essa razão será considerado nos cálculos avaliatórios que as benfeitorias apresentam a necessidade de “Reparos Importantes”, devido as obras necessárias para que o lote seja desmembrado dos demais.

Eng^o Paulo Palmieri Magri Avaliações e Perícias de Engenharia

3. CADASTRAMENTO FISCAL:

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

⇒ SETOR: 094 QUADRA: 238



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 094.238.0117-1

Local do Imóvel:
AV GUARAPIRANGA, 2463 - 2469/2479/2501/
2511 PQ ALVES DE LIMA GUARAPIRAO DANCE CEP 04902-015
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV GUARAPIRANGA, 2463 - 2469/2479/2501/
2511 PQ ALVES DE LIMA GUARAPIRAO DANCE CEP 04902-015

Contribuinte(s):
CPF 289.734.458-04 JOAQUIM DE LIMA RIBEIRO
CPF 282.209.348-24 ELAINE MARIA DE MELO

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.396	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.396		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	2.806	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.396	Uso: uso coletivo	
Ano da construção corrigido:	2003		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	706,00
- da construção:	1.596,00

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

- da área incorporada:	985.576,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	3.717.053,00
Base de cálculo do IPTU:	4.702.629,00

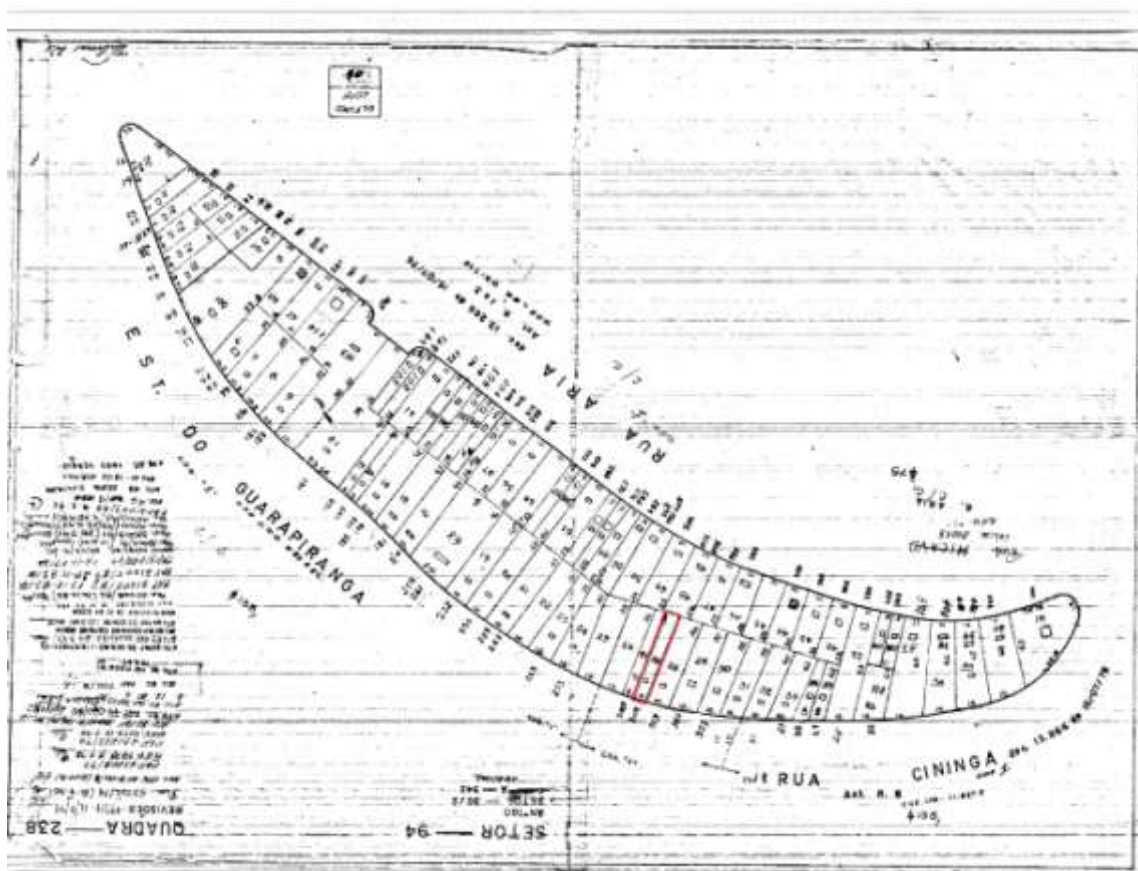
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/12/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 13/09/2022
Número do Documento: 2.2022.009277573-8
Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



Planta da Quadra.

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 24.366, no 11º CRI de São Paulo, e possui as seguintes medidas, vide figura:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula	ficha
24.366	1
São Paulo 10 de abril de 19 77	
<p>IMÓVEL:- PRÉDIO situado na Estrada do Guarapiranga nº 309, e seu TERRENO parte do lote 55 da quadra 4, do Terrenos do Guarapiranga, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 5m de frente, por 35,10 m da frente aos fundos, pelo lado direito de quem de dentro do imóvel olha para a Estrada do Guarapiranga, confrontando com a outra parte do lote 55, onde se acha construída a casa nº 303 da Estrada do Guarapiranga, que passa a constituir o quinhão de José Luiz de Souza e s/mulher 35 m também da frente aos fundos pelo lado esquerdo, confrontando com a casa nº 319, da Estrada do Guarapiranga (lote 56 da quadra 4), de propriedade de Ricardo Pereira da Silva, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando com parte dos fundos do lote 26, com a área de 175,25 m2. - - - - -</p> <p>Contribuinte:- 094-238-0085-8.-</p>	

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Área Total: 175,25 m².

5.2 – Possui formato irregular, topografia plana, com acesso no 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, encontram-se edificada uma casa com características de uso comercial, a idade constatada é de 19 anos, e a área construída é 350,50 m².

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

III - 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

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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.
- **INVOLUTIVO:** Utilizado no caso de inexistência direta de dados amostrais semelhantes ao avaliando ou de terrenos para incorporação, em que suas dimensões se diferenciam do restante dos lotes próximos.
- **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado exclusivamente para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis, ou imóveis similares que possuem rentabilidade,

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

- ⇒ **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 na junção do Método Evolutivo e Comparativo Direto, sendo este último indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

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, com o uso 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".

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

- 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 referente ao padrão construtivo e depreciação;

3.8 – Segundo as referidas Normas, o terreno avaliando enquadra-se no ZC – Zona de Centralidade.

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

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

PRECISÃO III, em consonância com as atuais Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.

IV - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO : SP - Jardim Guarapiranga - Avenida Guarapiranga						DATA : 06/10/2022		
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO :								
Setor: 094								
Quadra: 238								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL SERVIÇOS POPULAR								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	0,20	1,10	10,00	30,00	0,50	100,00	1,00	80,00
FATORES								
FATOR	ÍNDICE							
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	706,00							
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	5,00							
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	5,00							
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não							
<input type="checkbox"/> Área	5,00							
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano							
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco							
FATORES ADICIONAIS								
FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA						
<input checked="" type="checkbox"/> FA Fator Área	1,00	Terreno						

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

MATRIZ DE UNITÁRIOS

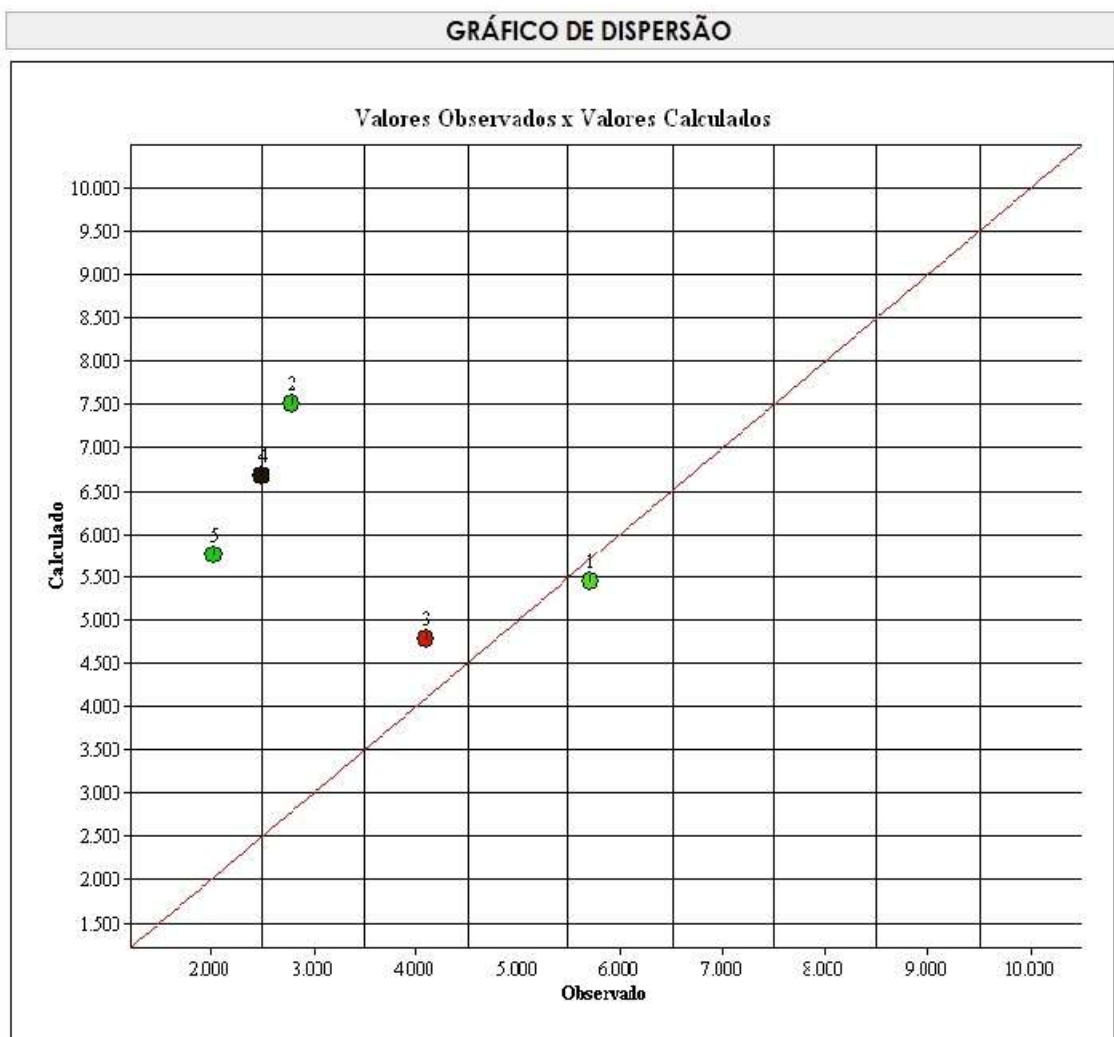
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Guarapiranga, .1993	5.709,37	5.448,41	0,9543	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Guarapiranga, .178	2.793,10	7.496,73	2,6840	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Guarapiranga, .2033	4.101,43	4.776,45	1,1646	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Avenida Guarapiranga, .510	2.488,48	6.677,55	2,6834	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Avenida Guarapiranga, .s/nº	2.025,00	5.749,47	2,8392	1,0009

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	5.709,37	5.448,41
2	2.793,10	7.496,73
3	4.101,43	4.776,45
4	2.488,48	6.677,55
5	2.025,00	5.749,47

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Avenida Guarapiranga 2463 Jardim Guarapiranga SAO PAULO - SP Data : 06/10/2022
 Cliente : Eng. Paulo Magri
 Área m² : 175,25 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.423,48
 Desvio Padrão : 1.492,67
 - 30% : 2.396,43
 + 30% : 4.450,52

Coefficiente de Variação : 43,6000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.030,26
 Desvio Padrão : 1.067,97
 - 30% : 4.221,18
 + 30% : 7.839,34

Coefficiente de Variação : 17,7100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
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 p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.030,26
 TESTADA: 0,0000
 FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE -0,0100
 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.298,08
 INTERVALO MÁXIMO : 6.762,44

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.942,48
 INTERVALO MÁXIMO : 6.987,98

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.

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

$$AT = 175,25 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 6.424,00/\text{m}^2$$

$$Ft = 1,00$$

$$Fp = 1,5341$$

$$Ffm = 1,00$$

$$Fa = 1,00$$

$$Vt = R\$ 6.030,26/\text{m}^2 \times 175,25 \text{ m}^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,5341 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

Valor Total do Terreno
Vt = R\$ 688.874,95
(Seiscentos e oitenta e oito mil, oitocentos e setenta e quatro reais e noventa e cinco centavos)
Base: Outubro/2022

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

⇒ **CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL:**

- ✓ Área total construída do imóvel = 350,50 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 1,903 a 2,355 de R₈N, conforme encartado na tabela anterior).
- ✓ Será adotado o valor médio correspondente a sua classificação, em função do estado de conservação, ou seja 2,154 de R₈N.
- ✓ O valor a ser considerado de R₈N publicado pela revista “A Construção” da Editora PINI”, perfaz R\$ 1.906,94/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:

Construção	
CUB (Sem desoneração) - R8-N	1908,14
Tipo	Comercial
Residencial	Casa Comercial Média
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos importantes
Idade	19
Área Construída (m²)	350,50
Resultados	
Valor da Benfeitoria	R\$ 740.136,05

Valor Total das Benfeitorias
Vb = R\$ 740.136,05
(Setecentos e quarenta mil, cento e trinta e seis reais e cinco centavos)
Base: Outubro/2022

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:

$$VI = Vt + Vb$$

$$VI = R\$ 688.874,95 + R\$ 740.136,05$$

$$VI = R\$ 1.429.011,01$$

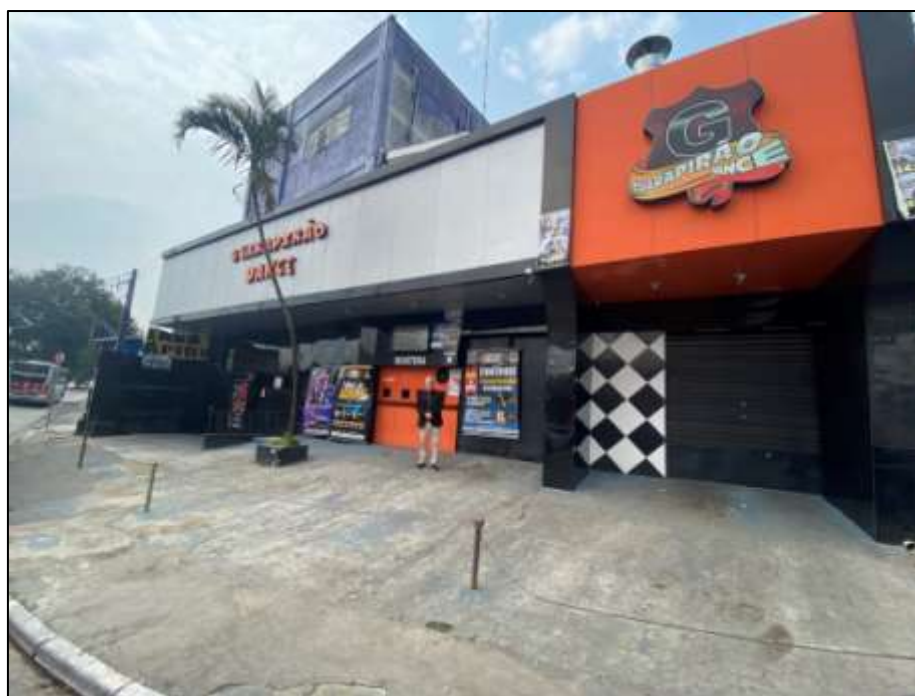
Valor Total do Imóvel
Vti = R\$ 1.430.000,00
(Hum milhão, quatrocentos e trinta mil reais)
Base: Outubro/2022

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Do anteriormente exposto, tem-se o **valor de mercado para o imóvel**, localizado na Avenida Guarapiranga, nº 2.463, Parque Guarapiranga, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 24.366, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo, nos Autos da **Ação de Cumprimento de Sentença**, promovida por **Joaquim Lima Ribeiro**, em face de **Walflor Comércio de Bebidas Ltda. – ME** e outra:

Valor do Imóvel
R\$ 1.430.000,00
(Hum milhão, quatrocentos e trinta mil reais)
Base: Outubro/2022



Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 24 (vinte e quatro) 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, 10 de Outubro de 2.022.

Eng.^o Paulo Palmieri Magri

Crea n.º 060.160117.0
Membro Titular do IBAPE/SP

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Anexo - I
Pesquisa de Elementos Comparativos e Homogeneização.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2022	
SETOR : 094	QUADRA : 238	ÍNDICE DO LOCAL : 706,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Guarapiranga.		NÚMERO : 1993	
COMP.: Ref.: SO1629	BAIRRO : Parque Guarapiranga	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:	156,00	TESTADA - (cf) m	6,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	156,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,791
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$): 1.906,94	
VALOR CALCULADO (R\$):	326.137,95	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,01	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\$) : 1.352.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	B E G IMOVEIS		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-47505988	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,01
TESTADA Cf :	0,14	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 : 5.709,37
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.430,57
		VARIAÇÃO : 1,1263
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2022	
SETOR : 094	QUADRA : 227	ÍNDICE DO LOCAL : 268,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Guarapiranga		NÚMERO : 178	
COMP.: Ref.: SVCT01	BAIRRO : Parque Guarapiranga	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:	435,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,89	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\$) : 1.350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	TOP-SHOW - IMÓVEIS	
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-999388400
O B S E R V A Ç Ã O :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,63	FT ADICIONAL 01 : 0,12
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 : 2.793,10
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.712,43
		VARIAÇÃO : 2.761,2
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2022	
SETOR : 094	QUADRA : 166	ÍNDICE DO LOCAL : 670,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Guarapiranga		NÚMERO : 2033	
COMP. : Ref.: REO608513	BAIRRO : Parque Guarapiranga	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:	280,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	em aclive acima de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,94	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\$) : 1.276.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LOPES		
CONTATO : Corretor		TELEFONE : (11)-56697070
O B S E R V A Ç Ã O :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05 FT ADICIONAL 01 : 0,06	VALOR UNITÁRIO : 4.101,43
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.307,38
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2940
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 :	0,18	

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2022	
SETOR : 094	QUADRA : 227	ÍNDICE DO LOCAL : 268,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Guarapiranga,		NÚMERO : 510	
COMP.: Ref.: TE0056	BAIRRO : Parque Guarapiranga	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:	434,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 43,40
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,89	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Brasisul Imoveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-55244157	
O B S E R V A Ç Ã O :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,63	FT ADICIONAL 01 :	0,12	VALOR UNITÁRIO : 2.488,48
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.870,85
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 2.7611
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006
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 : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/10/2022	
SETOR : 094	QUADRA : 227	ÍNDICE DO LOCAL : 268,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Guarapiranga		NÚMERO : s/nº	
COMP. : Alt. do nº 271 - Ref.: 6775:BAIRRO : Parque Guarapiranga		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:	600,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 60,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,86	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\$) : 1.350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Leardi Brooklin		
CONTATO : Corretor	TELEFONE : (11)-26596450	
O B S E R V A Ç Ã O :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,63	FT ADICIONAL 01 : 0,16 VALOR UNITÁRIO : 2.025,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.796,10
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 2,8623
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008
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 - II
Ilustração fotográfica.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

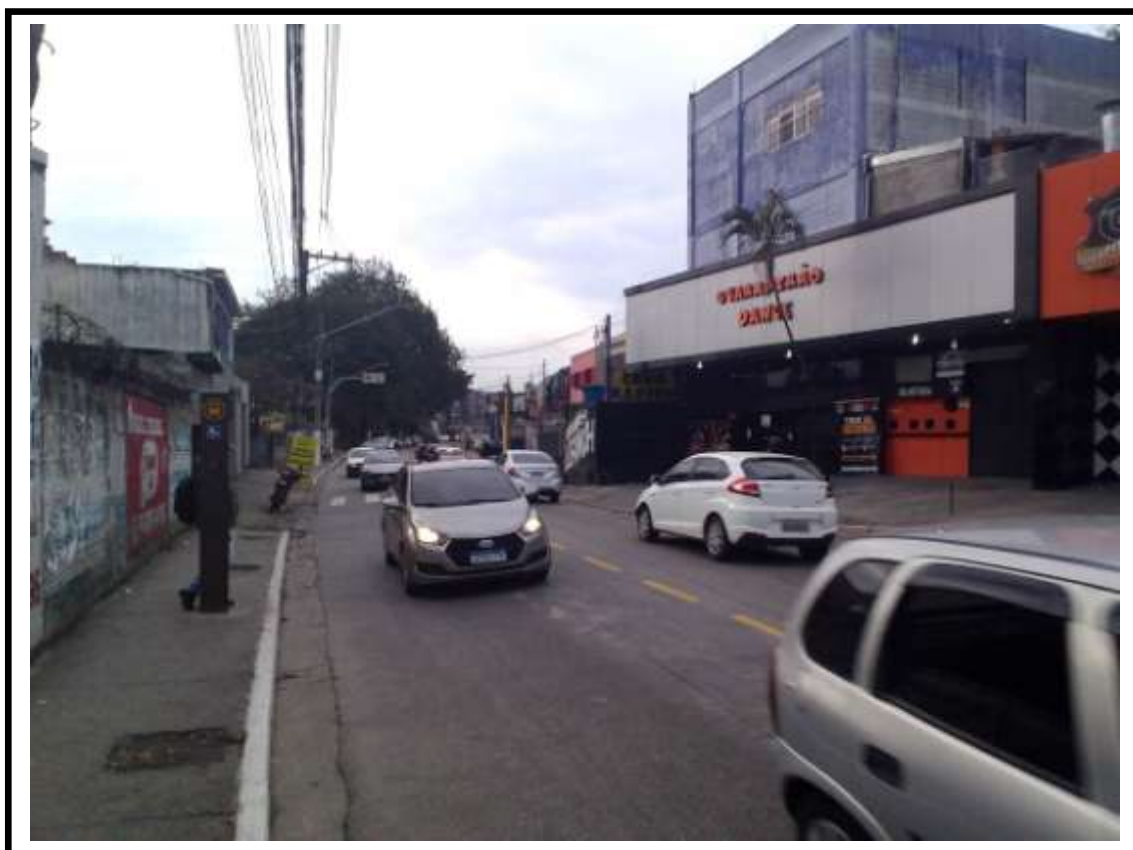


Foto nº 01: Vista da Avenida Guarapiranga. O observador encontra-se defronte ao imóvel sob nº 2463, olhando em direção a Estrada do M´Boi Mirim.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 02: Outra vista da Avenida Guarapiranga. 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

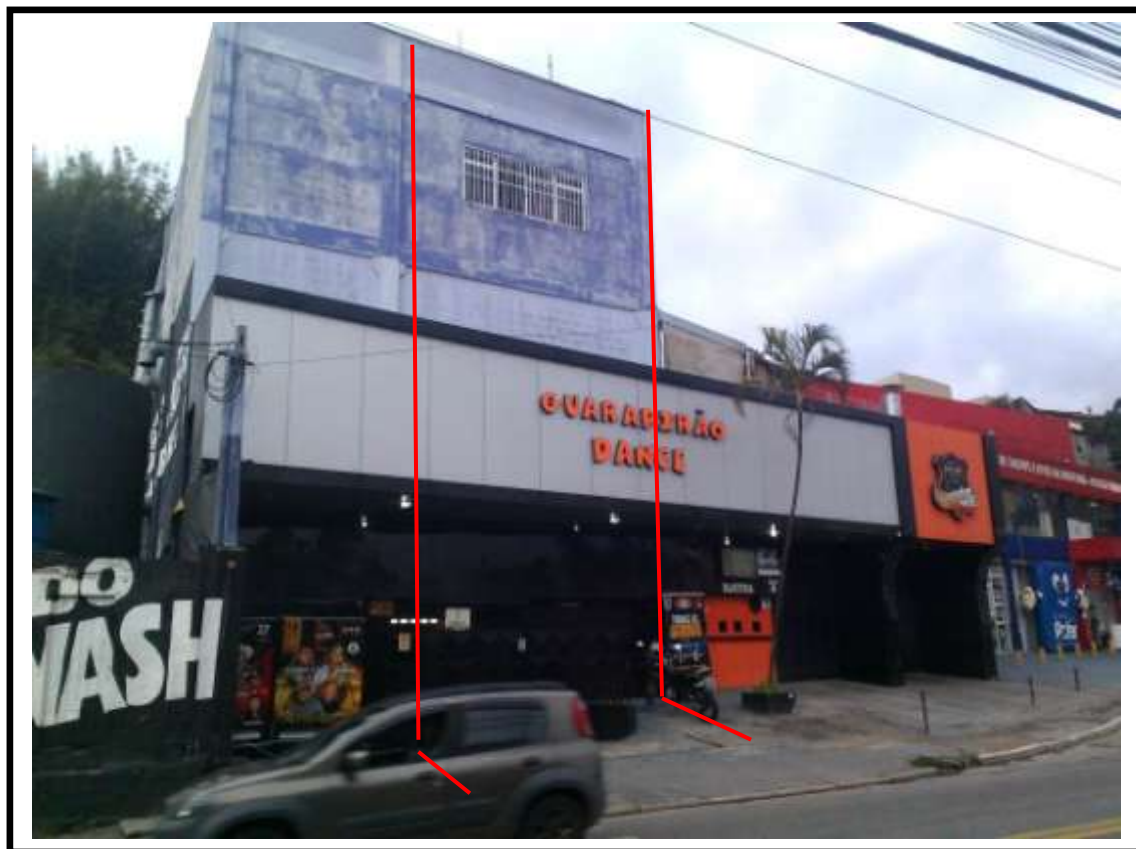


Foto nº 03: Vista da fachada do imóvel avaliando.

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

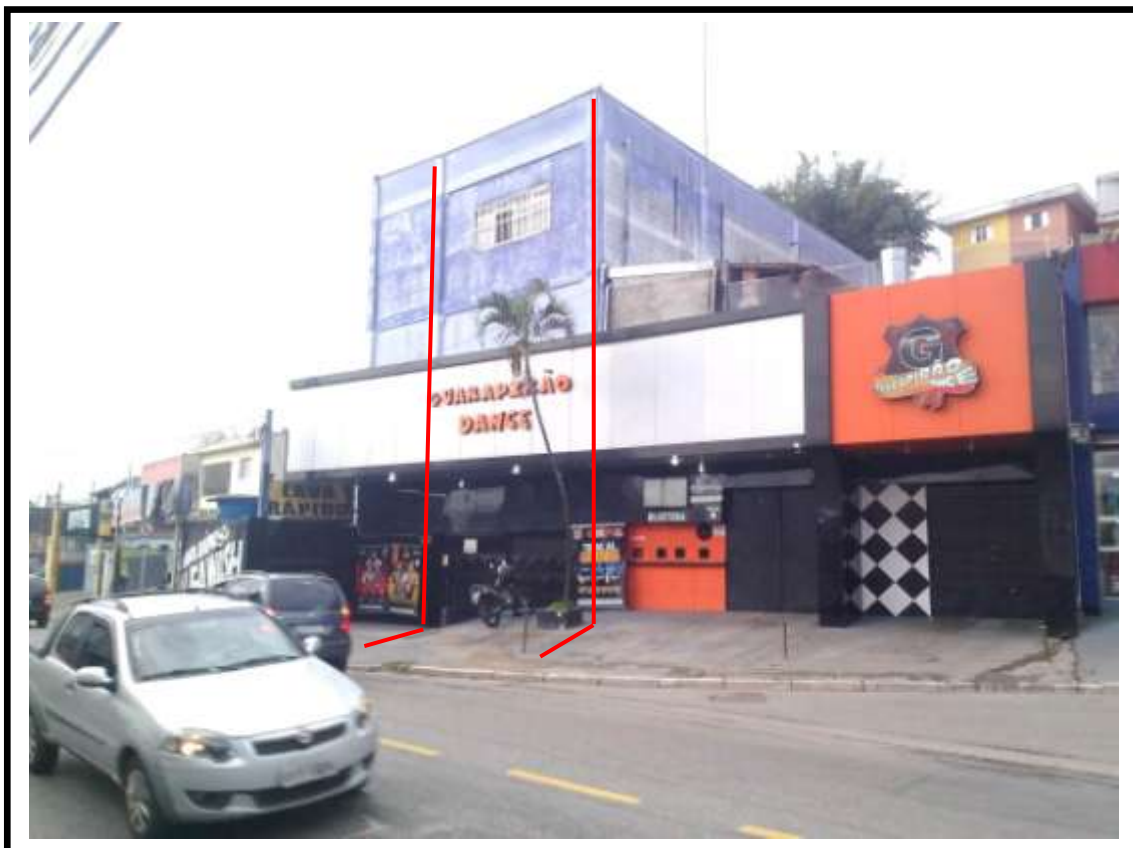


Foto nº 05: Vista das benfeitorias sobre o imóvel avaliando.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 06: Vista do corredor de entrada.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 07: Vista da construção