

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3^a Vara Cível
do Foro da Comarca de Osasco – SP.**

Ação de Cumprimento de Sentença
Autos nº 0016972-96.2020.8.26.0405

PAULO PALMIERI MAGRI, infra-assinado, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos de **Ação de Cumprimento de Sentença** promovida por **Gilberto Montoni e outros** em face de **Antonio Montoni Sobrinho e outros**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, 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 - TITULARIDADE DE DOMÍNIO**
- IV - AVALIAÇÃO**
- V - CONCLUSÃO**
- VI - ENCERRAMENTO**

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Matrícula nº 30.932 – 2º CRI Osasco/SP;
2. Levantamento do imóvel;
3. Pesquisa de Elementos Comparativos;
4. Resumo da Avaliação.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada de um imóvel situado à Rua Erasmo Braga, Lotes nº 36/p e 38/p da Quadra 018 – Presidente Altino – município de Osasco/SP, objeto das matrículas nº 30.932 e 30.933 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP e inserido na municipalidade sob nº 23224-23-33-0001-99-999-04.

2. Despacho Saneador - fls. 72 dos autos

2.1. O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia necessária a avaliar o imóvel descrito na certidão das matrículas nº 30.932 e 30.933 ambas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP – Anexo 01 e fls. 52/55 dos autos

2.2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 72 dos autos, para produção da prova pericial de engenharia, sendo facultado às partes indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

II – VISTORIA

No dia 17 do mês de maio do ano de 2.021, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o perfeito atendimento ao quanto preceitua o artigo 466 do novo CPC as partes foram convidadas a participar da diligência realizada por este perito signatário.

2.1. Localização:

O imóvel em estudo localiza-se à Rua Erasmo Braga, Lotes nº 36/p e 38/p da Quadra 018 – Presidente Altino – município de Osasco/SP, conforme croquis de localização a seguir:



Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2. Melhoramentos Públicos:

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

2.3. Zoneamento:

O imóvel está situado em zona urbana deste município de Osasco/SP.

2.4. Do Objeto em estudo:

Trata-se de um imóvel com área de terreno de 500,00 m² onde encontram-se edificadas 9 edificações, sendo 7 residenciais, 1 loja e área coberta com telhas de fibrocimento distribuídas em 2 (dois) pavimentos conforme ilustrado no corpo do presente Laudo Técnico e devidamente ilustrado em nosso Anexo 02.

2.5. Reportagem Fotográfica:

Para uma melhor visualização do imóvel em questão bem como a obra discutida no presente feito, este signatário obteve uma série de fotografias durante a vistoria cujas cópias passam a descrevê-las:

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 1 – Vista dos imóveis erigidos sobre parte dos Lotes 36 e 38 da quadra 018.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

CASA 1



FOTO 2 – Vista do número aparente no imóvel situado aos fundos dos lotes.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 3 – Vista do corredor de acesso ao imóvel de nº 164, aos fundos dos Lotes 36 e 38. Apresentando padrões construtivos de piso externo cimentado, alvenarias externas parcialmente revestidas em chapisco e outras partes com bloco aparente.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

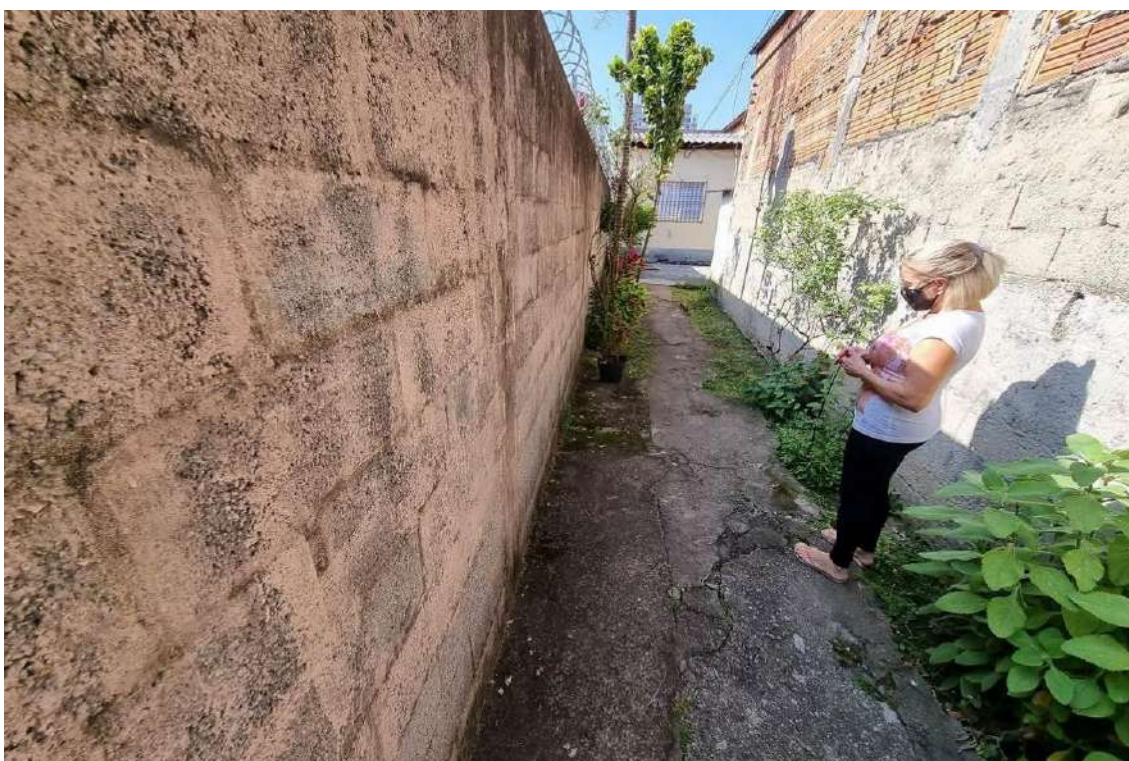


FOTO 4 – Vista do muro de divisa de fundos dos Lotes 36 e 38.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 5 - Vista do muro de divisa de fundos dos Lotes 36 e 38.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 6 – Vista da casa nº 164, erigida sobre os fundos dos lotes 36 e 38. Apresentando padrões construtivos de piso externo cimentado, alvenarias externas revestidas em pintura látex PVA sobre massa, telhas de fibrocimento, esquadrias em alumínio.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 7 - Vista do quintal e corredor de acesso a casa nº 164, erigida sobre os fundos dos lotes 36 e 38. Apresentando padrões construtivos de piso externo cimentado, alvenarias externas parcialmente revestidas em chapisco e outras partes com bloco aparente.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

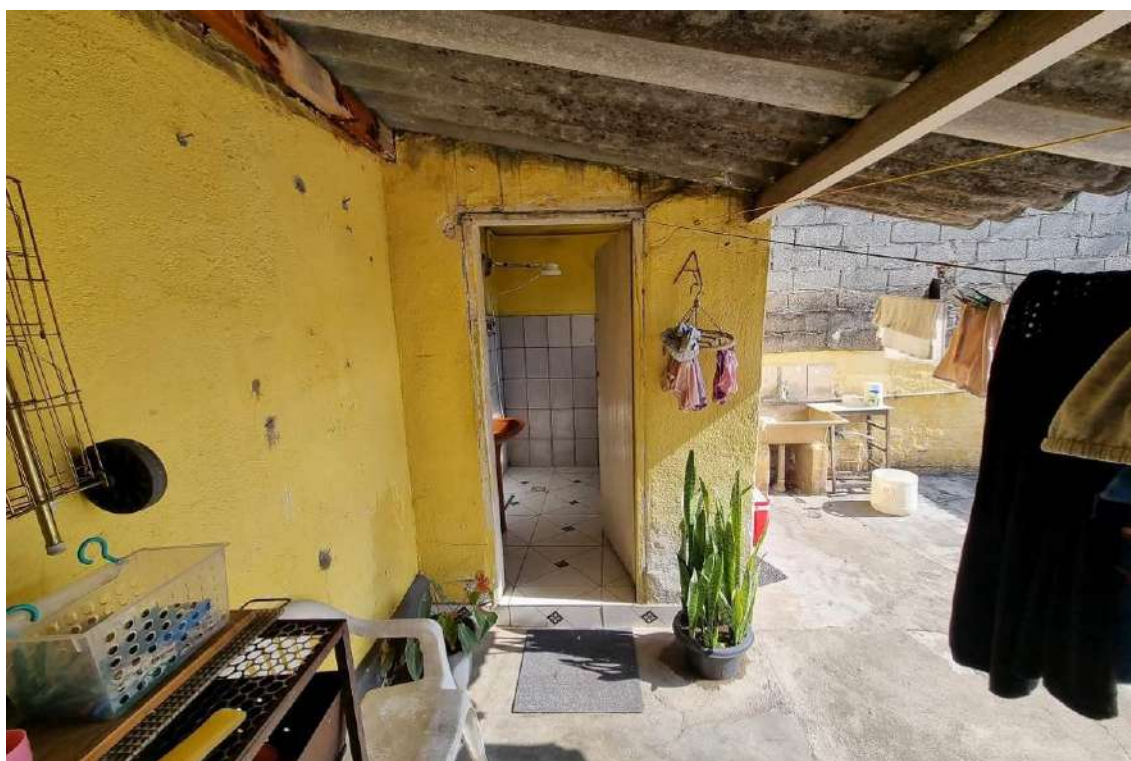


FOTO 8 – Vista do acesso ao banheiro externo do imóvel nº 164.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

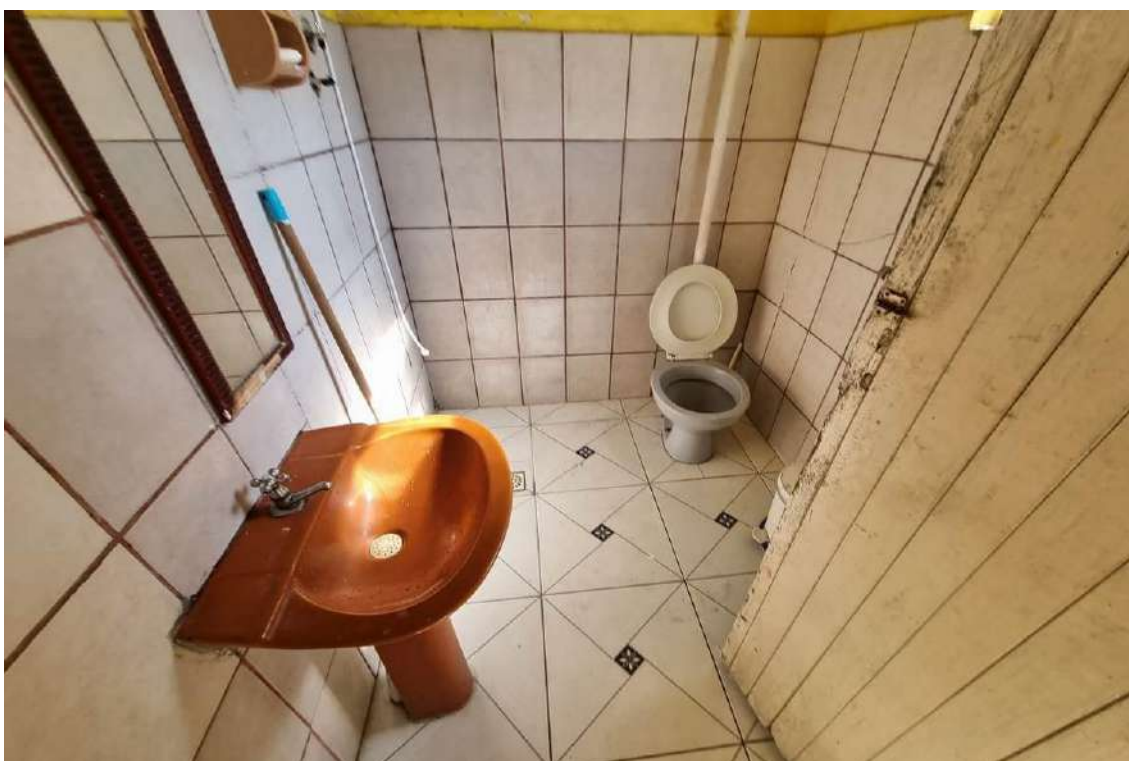


FOTO 9 - Vista interna do banheiro externo do imóvel nº 164. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com revestimento cerâmico em meia parede, telhas de fibrocimento sobre laje, esquadria em alumínio e porta de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 10 -Vista parcial da cozinha do imóvel nº 164. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias revestidas em pintura látex PVA sobre massa com revestimento cerâmico próximo a pia, telhas de fibrocimento com forro de madeira, esquadrias em alumínio e porta de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 11 - Vista parcial da cozinha do imóvel nº 164. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias revestidas em pintura látex PVA sobre massa com revestimento cerâmico próximo a pia, telhas de fibrocimento com forro de madeira, esquadrias em alumínio e porta de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 12 - Vista da sala de estar do imóvel nº 164. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias revestidas em pintura látex PVA sobre massa, telhas de fibrocimento com forro de madeira, esquadrias em alumínio e porta de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 13 - Vista do dormitório do imóvel nº 164. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias revestidas em pintura látex PVA sobre massa, telhas de fibrocimento com forro de madeira, esquadrias em alumínio e porta de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 14 – Vista do imóvel nº 168, erigido sobre parte do Lote 38. Apresentando fachada com pintura látex sobre chapisco.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 15 -Vista interna parcial do salão do imóvel nº 168. Apresentando padrões construtivos de piso cimentado, alvenarias revestidas em massa sem pintura, telhas metálicas sobre estrutura metálica exposta, esquadrias em aço e portas de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

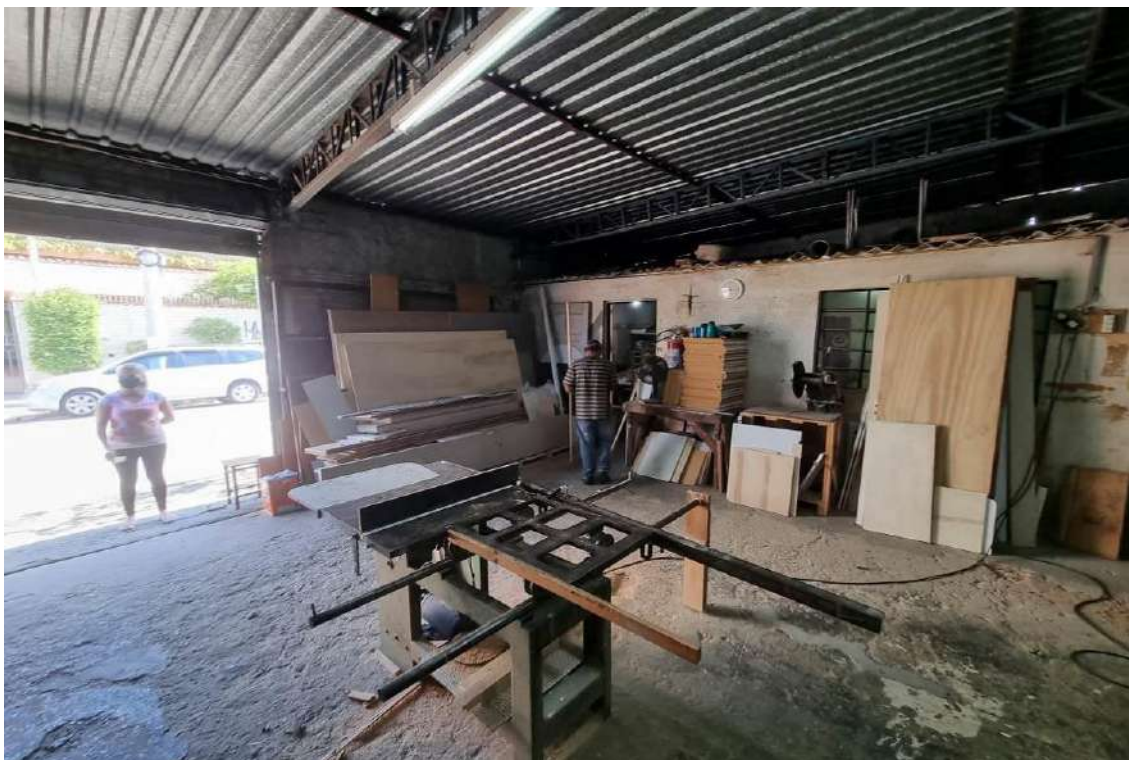


FOTO 16 - Vista interna parcial do salão do imóvel nº 168. Apresentando padrões construtivos de piso cimentado, alvenarias revestidas em massa sem pintura, telhas metálicas sobre estrutura metálica exposta, esquadrias em aço e portas de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 17 - Vista interna do depósito I do imóvel nº 168. Apresentando padrões construtivos de piso cimentado, alvenarias revestidas em pintura látex PVA sobre massa, forro de madeira, esquadrias em aço e portas de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 18 - Vista interna do depósito II do imóvel nº 168. Apresentando padrões construtivos de piso cimentado, alvenarias revestidas em pintura látex PVA sobre massa, forro de madeira, esquadrias em aço e portas de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 19 – Vista do acesso ao banheiro do imóvel nº 168.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

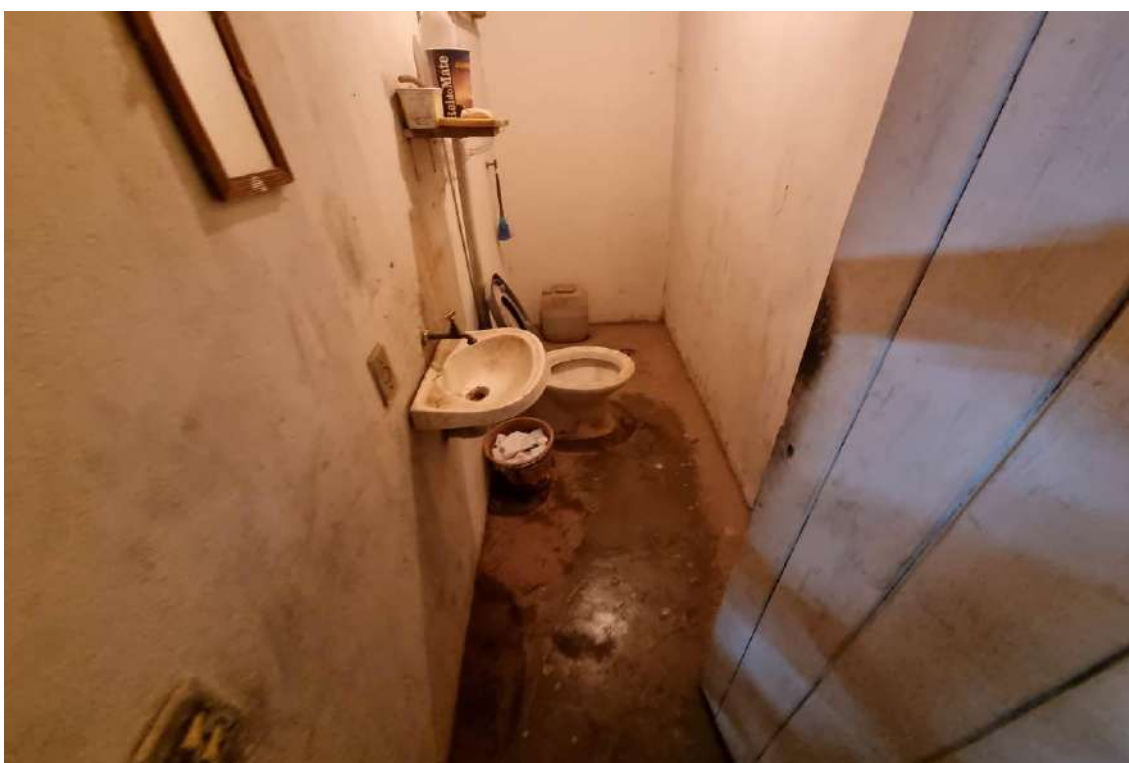


FOTO 20 - Vista do banheiro do imóvel nº 168. Apresentando padrões construtivos de piso cimentado, alvenarias revestidas em pintura látex PVA sobre massa, forro de madeira e portas de madeira.

CASA 3



FOTO 21 – Vista parcial da fachada do terreno de garagem nº 164, situado no meio do Lote 38.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 22 - Vista da fachada do terreno de garagem nº 164, situado no meio do Lote 38.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 23 - Vista parcial da fachada do terreno de garagem nº 164, situado no meio do Lote 38.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 24 - Vista interna parcial do terreno de garagem nº 164, situado no meio do Lote 38. Apresentando padrões construtivos com parte do piso cimentado e a outra em solo aparente, alvenarias revestidas em pintura látex PVA sobre massa e vagas de garagem com coberturas em telha de fibrocimento, possuindo estrutura em madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 25 - Vista interna parcial do terreno de garagem nº 164, situado no meio do Lote 38. Apresentando padrões construtivos com parte do piso cimentado e a outra em solo aparente, alvenarias revestidas em pintura látex PVA sobre massa e vagas de garagem com coberturas em telha de fibrocimento, possuindo estrutura em madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 26 - Vista interna do muro da fachada do terreno de garagem nº 164, situado no meio do Lote 38. Apresentando padrões construtivos com parte do piso cimentado e a outra em solo aparente, alvenarias revestidas em pintura látex PVA sobre massa e vagas de garagem com coberturas em telha de fibrocimento, possuindo estrutura em madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 27 – Vista parcial do imóvel erigido sobre o meio do Lote 36, com acesso por meio do terreno de garagem nº164 implantado no meio do Lote 38. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com revestimento cerâmico e muros revestidos em pintura látex PVA sobre massa, coberturas em telha de fibrocimento e esquadrias em alumínio.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 28 - Vista da área coberta existente.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 29 – Vista do depósito do imóvel erigido sobre o meio do Lote 36, com acesso por meio do terreno de garagem nº164 implantado no meio do Lote 38. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com revestimento em pintura látex PVA sobre massa texturizada, coberturas em telha de fibrocimento sobre laje e esquadrias em alumínio.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 30 - Vista da área de serviço do imóvel erigido sobre o meio do Lote 36, com acesso por meio do terreno de garagem nº164 implantado no meio do Lote 38. Apresentando padrões construtivos de pedra ardósia, alvenarias com revestimento em pintura látex PVA sobre massa texturiza e revestimentos cerâmicos próximo ao tanque e cobertura em telha metálica.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 31 - Vista do banheiro social do imóvel erigido sobre o meio do Lote 36, com acesso por meio do terreno de garagem nº164 implantado no meio do Lote 38. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com revestimento cerâmico, teto com pintura látex PVA sobre laje, esquadrias em alumínio e porta de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 32 - Vista da cozinha do imóvel erigido sobre o meio do Lote 36, com acesso por meio do terreno de garagem nº164 implantado no meio do Lote 38. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com revestimento cerâmico, teto com pintura látex PVA sobre laje, esquadrias em alumínio e porta de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 33 - Vista da sala de estar do imóvel erigido sobre o meio do Lote 36, com acesso por meio do terreno de garagem nº164 implantado no meio do Lote 38. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, teto com forro de madeira, esquadrias em alumínio e porta de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 34 - Vista do dormitório I do imóvel erigido sobre o meio do Lote 36, com acesso por meio do terreno de garagem nº164 implantado no meio do Lote 38. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, teto com forro de madeira, esquadrias em alumínio e porta de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 35 - Vista do dormitório II do imóvel erigido sobre o meio do Lote 36, com acesso por meio do terreno de garagem nº164 implantado no meio do Lote 38. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, teto com forro de madeira, esquadrias em alumínio e porta de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

LOJAS INFERIORES AO SOBRADO DA SRA ELIANA



FOTO 36 – Vista da loja inserida no pavimento térreo do sobrado na esquina do Lote 38, nº 152.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 37 – Vista do acesso ao depósito da loja nº 152.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 38 – Vista do depósito da loja nº 152. Apresentando padrões construtivos de piso cimentado, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, teto com estrutura em madeira e fechamento em madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 39 – Vista do mezanino da loja nº 152. Apresentando padrões construtivos de piso de madeira, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, teto com pintura látex e porta de aço.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

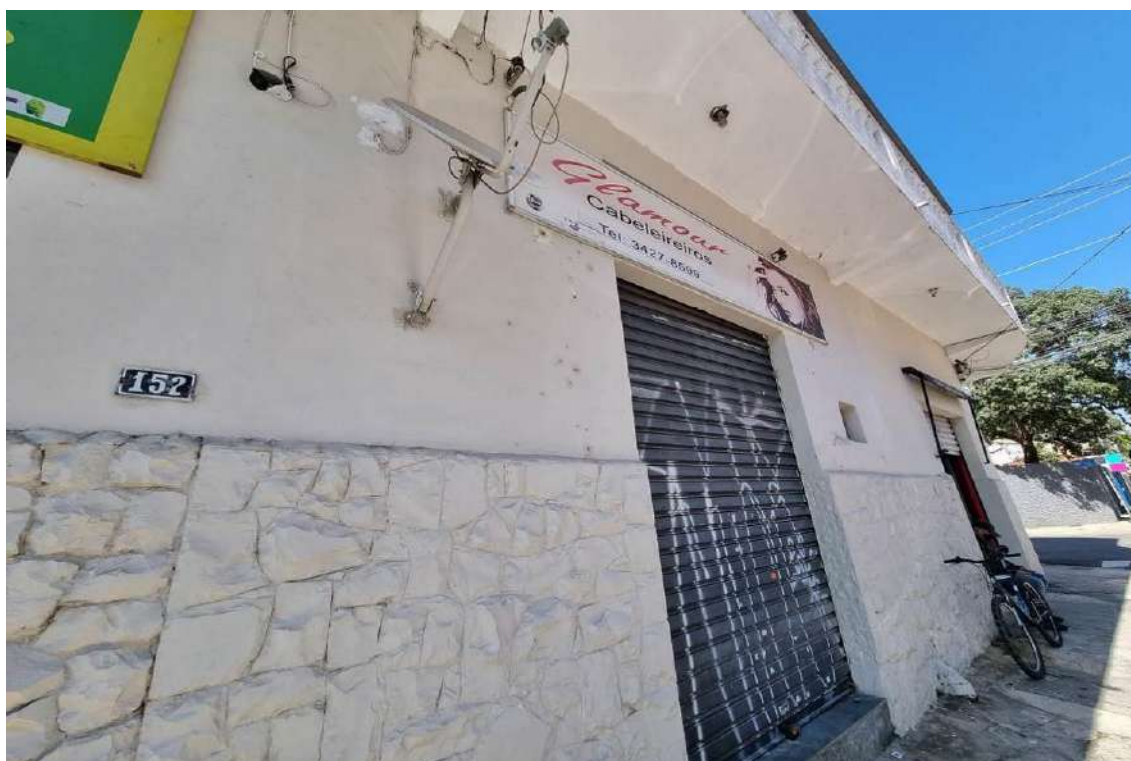


FOTO 40 – Vista da loja ao lado direito da loja nº 152, a qual não foi possível o acesso no dia da diligência.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 41 – Vista da loja da esquina nº 335, inserida em parte do lote 38.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 42 – Vista interna do salão da loja da esquina nº 335. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa texturizada em meia parede, teto com forro de gesso e portas de aço.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 43 – Vista da cozinha da loja de esquina nº 335. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com revestimento cerâmico em meia parede e teto com forro de gesso.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 44 - Vista do acesso ao banheiro da loja. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com revestimento cerâmico em meia parede e teto com forro de PVC.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 45 - Vista do banheiro da loja. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com revestimento cerâmico em meia parede e teto com forro de PVC.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

SOBRADO SRA ELIANA



FOTO 46 – Vista da numeração 341 e 818 do acesso ao imóvel superior as 3 lojas de esquina, erigidos no primeiro andar sobre a esquina do Lote 38.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

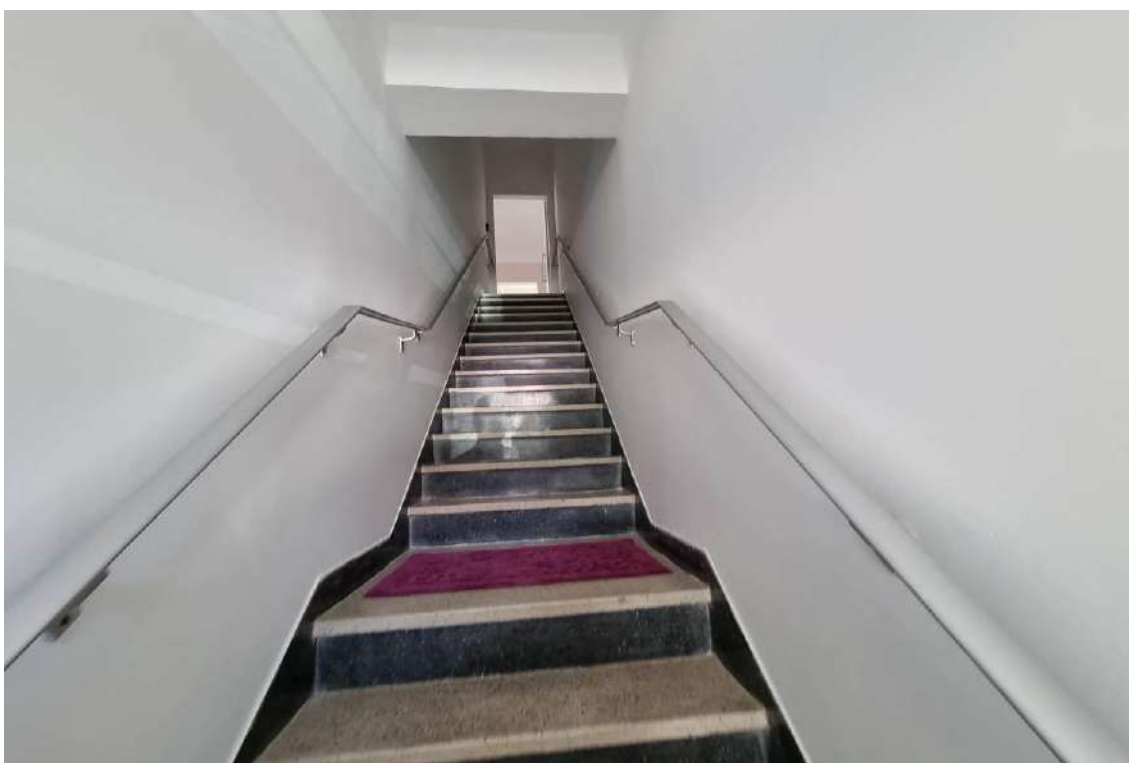


FOTO 47 – Vista do acesso ao imóvel nº 341 e 818.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 48 - Vista do acesso ao imóvel nº 341 e 818. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa corrida e parede principal com papel de parede, teto com pintura sobre laje, portas e janelas de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 49 - Vista do corredor de circulação do imóvel nº 341 e 818. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa corrida, teto com pintura sobre laje, portas e janelas de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 50 - Vista do dormitório I do imóvel nº 341 e 818. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa corrida, teto com pintura sobre laje, portas e janelas de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

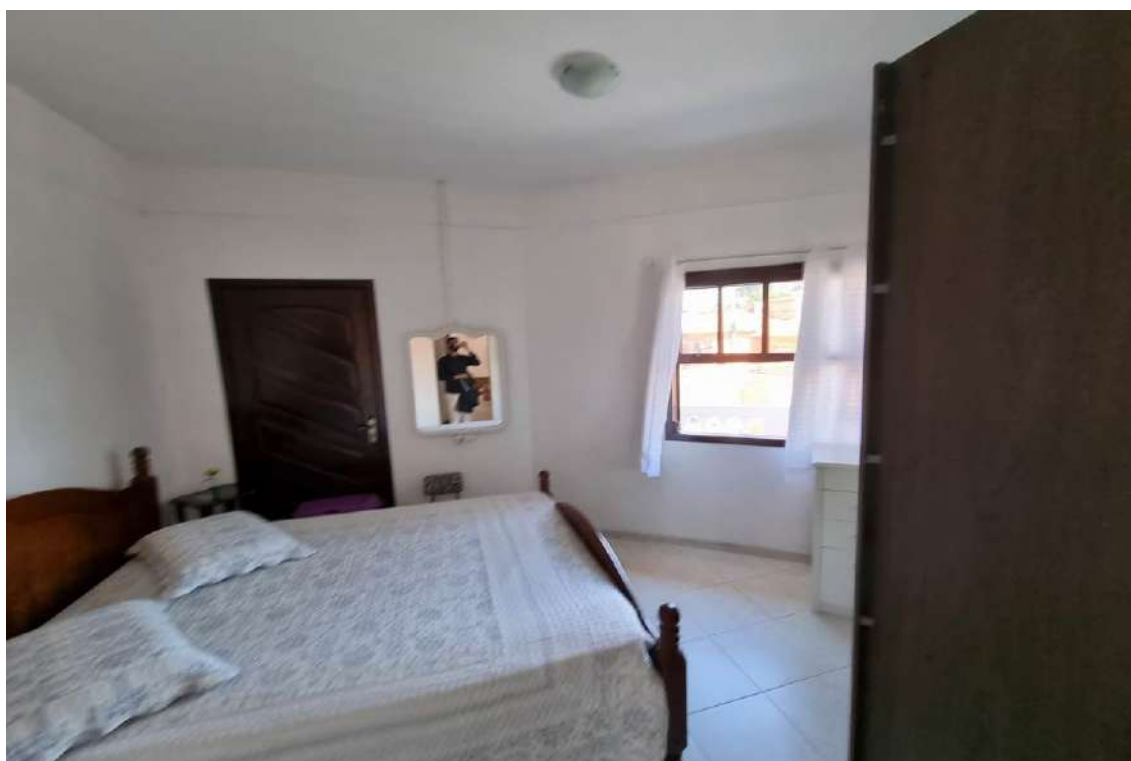


FOTO 51 - Vista do dormitório II do imóvel nº 341 e 818. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa corrida, teto com pintura sobre laje, portas e janelas de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

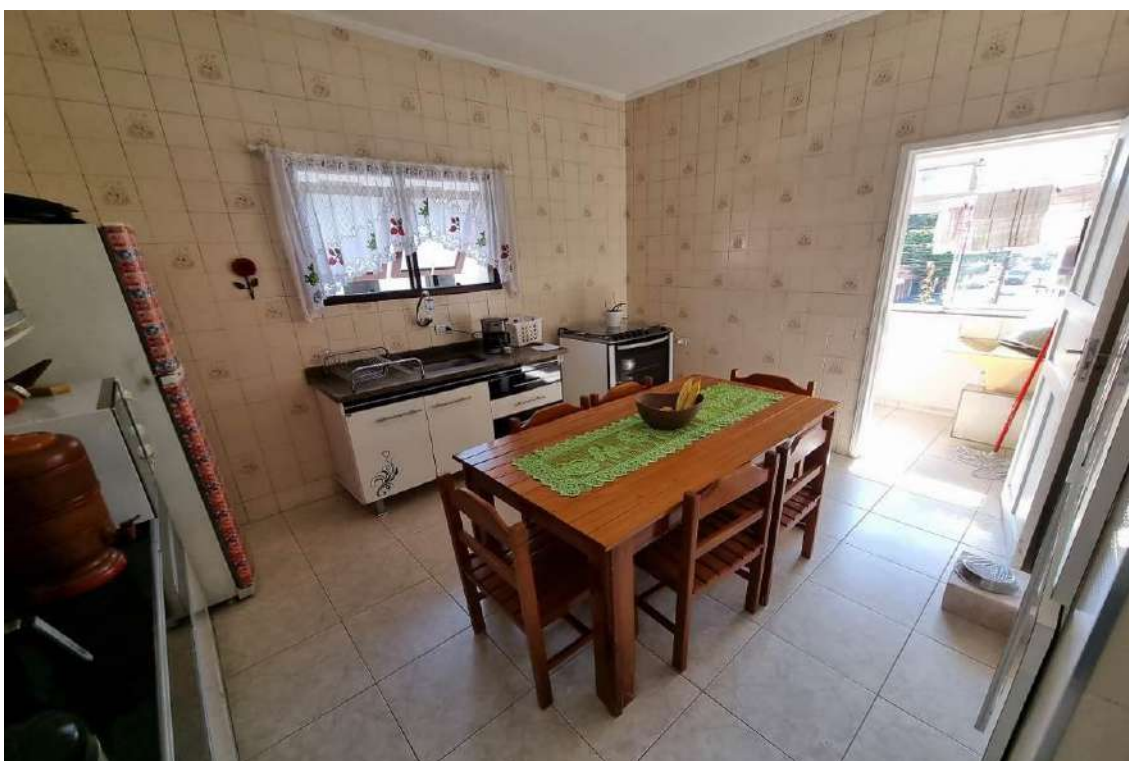


FOTO 52 - Vista da cozinha do imóvel nº 341 e 818. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com revestimento cerâmico, teto com pintura sobre laje, portas e janelas de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

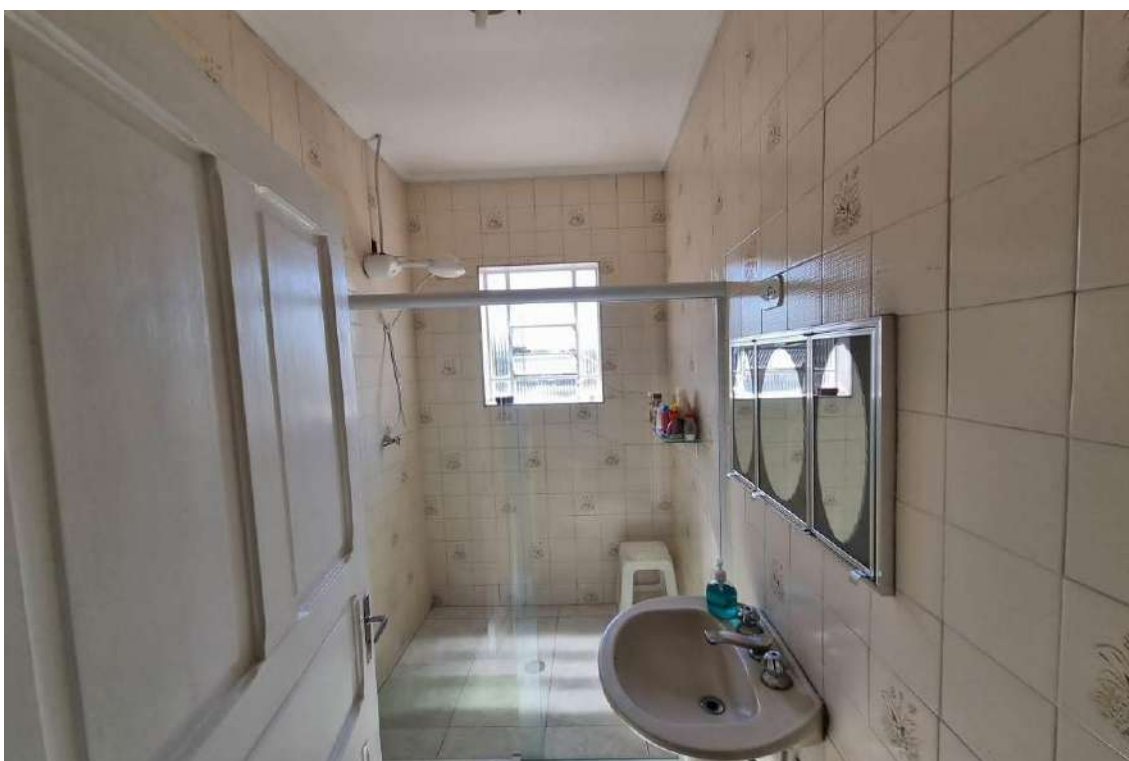


FOTO 53 - Vista da cozinha do imóvel nº 341 e 818. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com revestimento cerâmico, teto com pintura sobre laje, porta de madeira e janela de aço.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 54 - Vista da área de serviço do imóvel nº 341 e 818. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa texturizada, teto com pintura sobre laje, portas de madeira e janela de alumínio.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

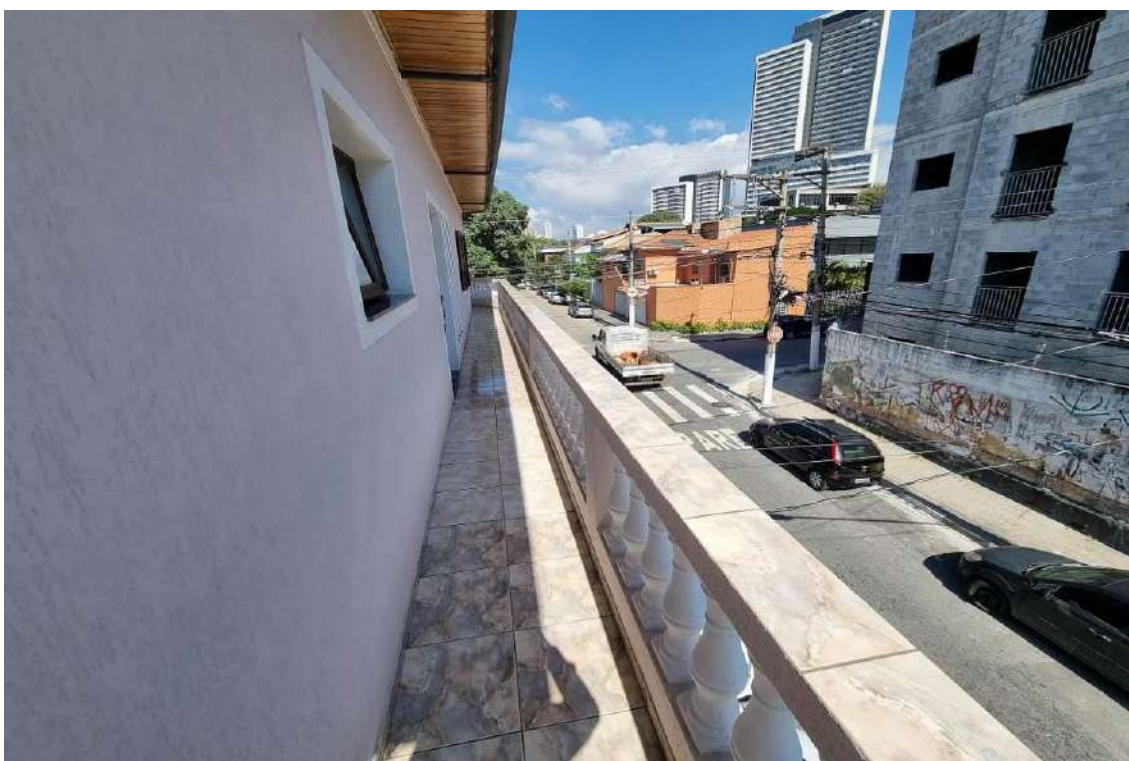


FOTO 55 - Vista da sacada do imóvel nº 341 e 818. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico e alvenarias com pintura látex PVA sobre massa texturizada.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

LOJA SOB O SOBRADO DO SR ANTONIO



FOTO 56 - Vista da loja inserida no pavimento térreo do sobrado erigido sobre a esquina do Lote 38, nº 353 e 814.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 57 - Vista interna do salão da loja inserida no pavimento térreo do sobrado erigido sobre a esquina do Lote 38, nº 353 e 814. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, teto com pintura látex PVA sobre laje e porta de aço.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 58 – Vista do acesso ao banheiro da loja numeração 353 e 814.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

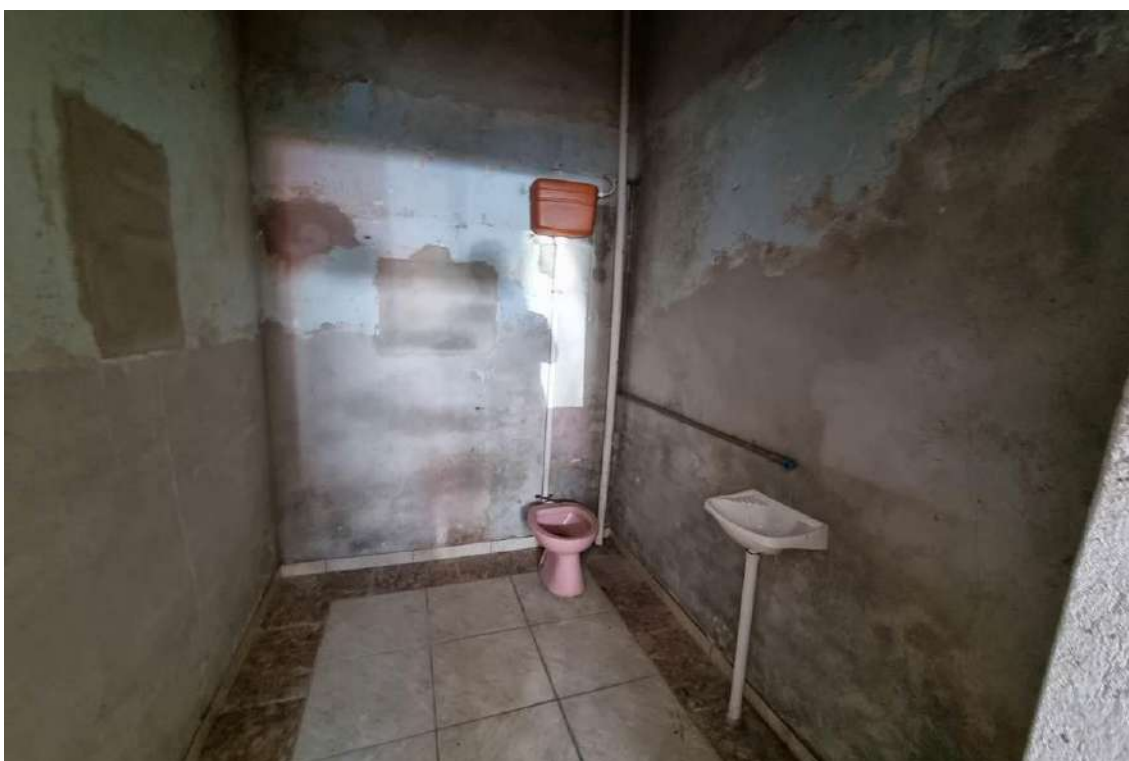


FOTO 59 - Vista interna do banheiro social da loja inserida no pavimento térreo do sobrado erigido sobre a esquina do Lote 38, nº 353 e 814. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, teto com pintura látex PVA sobre laje e porta de aço.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

SOBRADO SR ANTONIO



Foto 60 - Vista externa do imóvel nº 347 e 816, no primeiro andar do sobrado erigido sobre a esquina do Lote 38, o qual não foi possível adentrar na vistoria realizada.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 61 - Vista externa do imóvel nº 347 e 816, no primeiro andar do sobrado erigido sobre a esquina do Lote 38. Apresentando padrões construtivos de alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, telhado cerâmico e esquadrias de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

CASA 4



FOTO 62 - Vista externa do imóvel nº 357 e 810, erigido sobre parte da frente do Lote 36.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 63 - Vista externa do imóvel nº 357 e 810, erigido sobre parte da frente do Lote 36. Apresentando padrões construtivos de alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, telhado de fibrocimento e portão de aço.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 64 - Vista da garagem do imóvel nº 357 e 810. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, telhado de fibrocimento, esquadrias de madeira com gradil e portão em aço.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

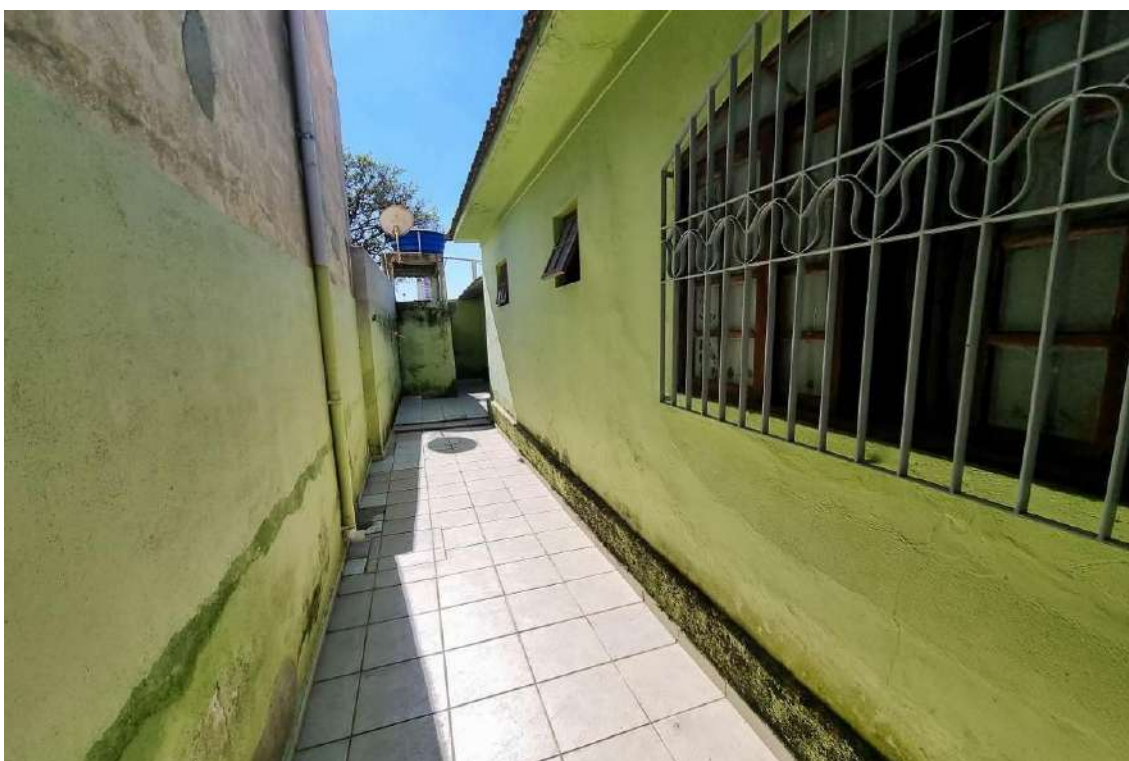


FOTO 65 - Vista do recuo lateral esquerdo do imóvel n^o 357 e 810. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, telhado de fibrocimento, esquadrias de madeira com gradil em aço.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 66 - Vista da área de serviço no recuo lateral esquerdo do imóvel nº 357 e 810. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, telhado de fibrocimento.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 67 - Vista da área de serviço no recuo lateral esquerdo do imóvel nº 357 e 810. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, telhado de fibrocimento.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

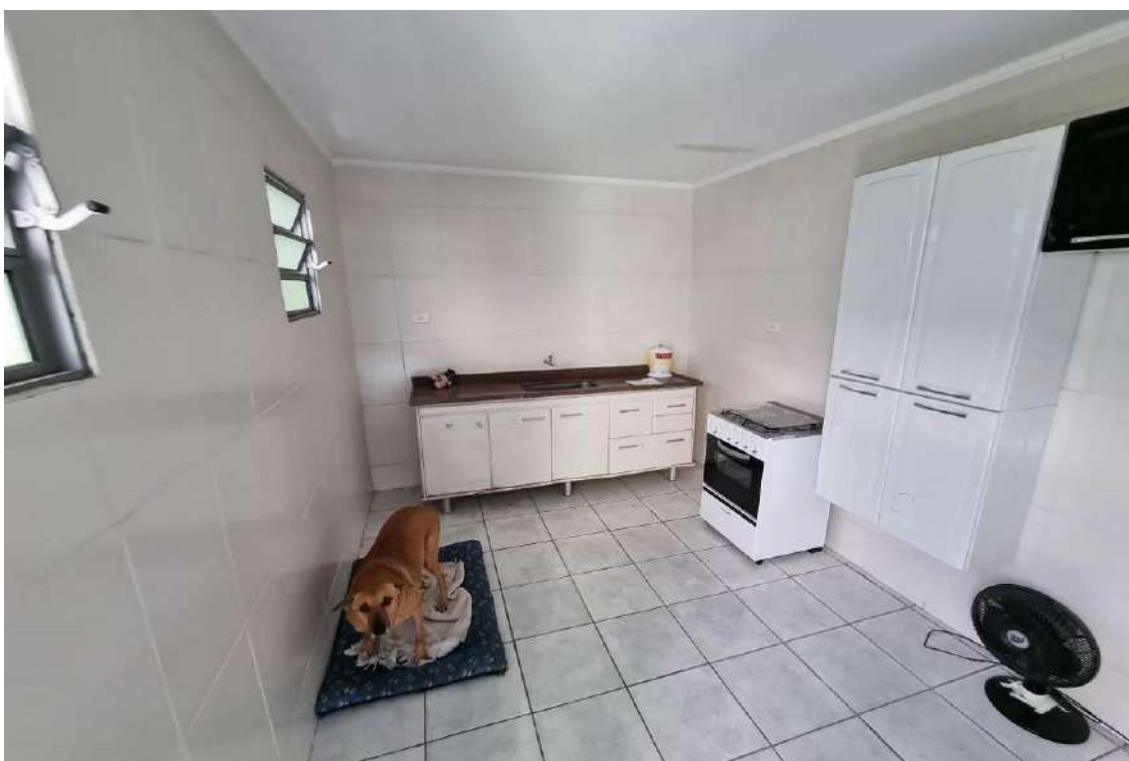


FOTO 68 - Vista da cozinha do imóvel nº 357 e 810. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com revestimento cerâmico, pintura látex PVA sobre laje, esquadrias em aço e porta de alumínio.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 69 - Vista da sala de jantar do imóvel nº 357 e 810. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex sobre massa corrida, forro de gesso, esquadrias em madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 70 - Vista do banheiro social do imóvel nº 357 e 810. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com revestimento cerâmico em meia parede, pintura látex PVA sobre laje, esquadrias em madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 71 - Vista da sala de estar do imóvel nº 357 e 810. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex sobre massa corrida, forro de gesso, esquadrias em madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 72 - Vista do dormitório do imóvel nº 357 e 810. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex sobre massa corrida, pintura látex PVA sobre laje, esquadrias em madeira.

CASA 5



FOTO 73 - Vista externa do imóvel nº 802, erigido sobre parte da frente do Lote 36.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 74 - Vista da garagem do imóvel nº 802. Apresentando padrões construtivos de piso cimentado com pintura látex PVA, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, telhado de fibrocimento, esquadrias de madeira e portão em alumínio.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 75 - Vista do recuo lateral direito do imóvel nº 802. Apresentando padrões construtivos de piso cimentado com pintura látex PVA, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa e esquadrias de madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 76 - Vista da sala de estar. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias revestidas com cerâmica ao topo em meia parede com pintura látex PVA sobre chapisco, forro de madeira e esquadrias em madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 77 - Vista do dormitório I do imóvel. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, forro de madeira e esquadrias em madeira.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

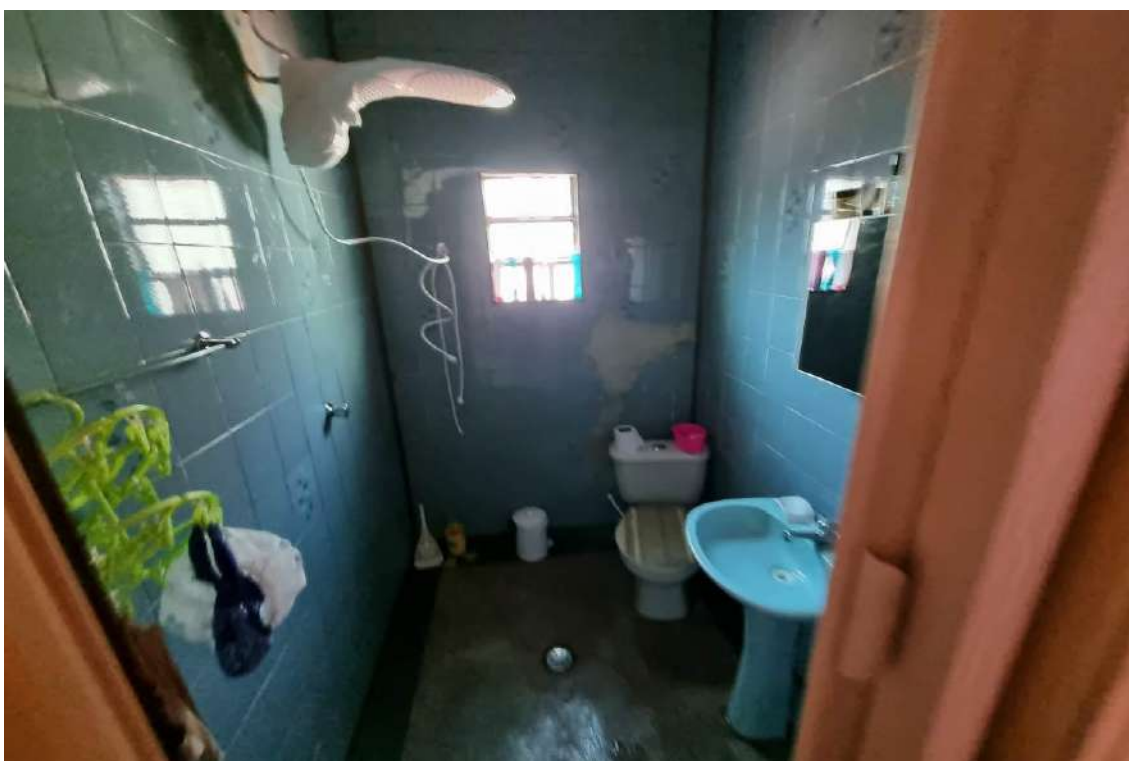


FOTO 78 - Vista do banheiro social. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias revestidas com cerâmica, forro de madeira, esquadrias em aço e porta em PVC sanfonado.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

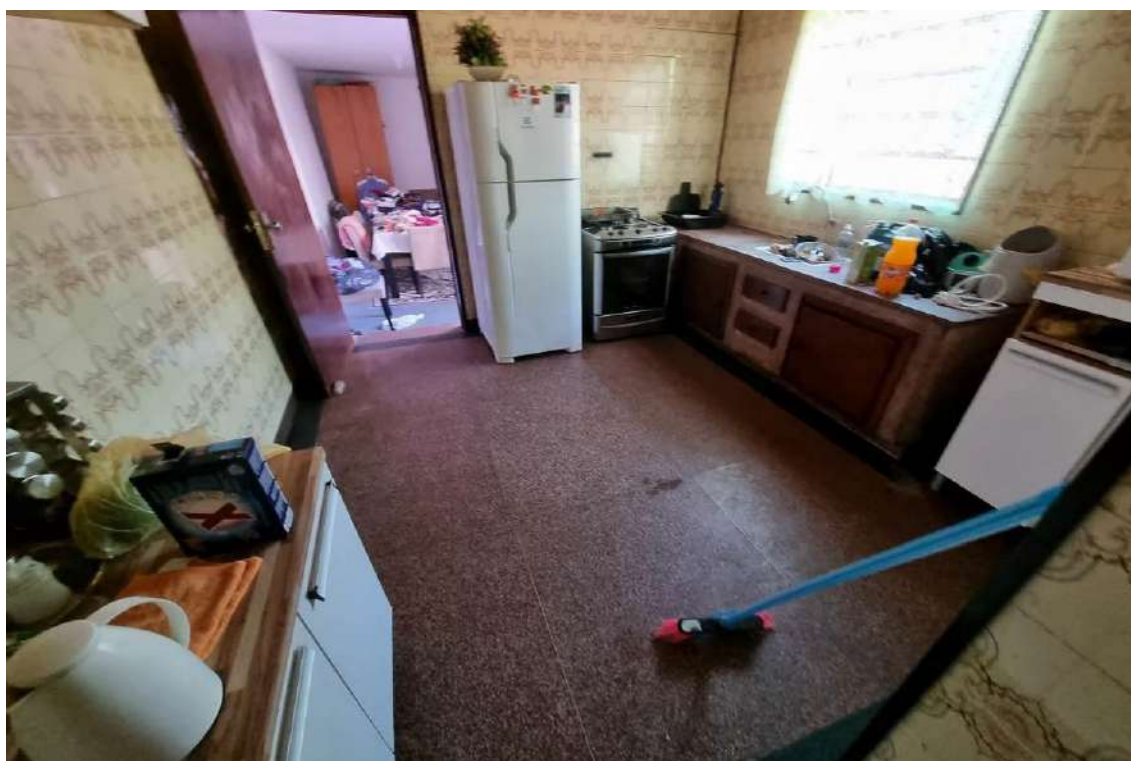


FOTO 79 - Vista da cozinha do imóvel. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias revestidas com cerâmica, forro de madeira e esquadrias em aço.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 80 - Vista da sala de jantar. Apresentando padrões construtivos de piso cerâmico, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, laje com pintura em látex PVA e esquadrias em alumínio.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 81 - Vista da área de serviço. Apresentando padrões construtivos de piso cimentado, alvenarias com pintura látex PVA sobre massa, forro de madeira e porta em PVC sanfonado.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

III - DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo do documento acostado ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ **Documento 01:**

Fonte: **ANEXO 01**

Data: 16/12/1949

Doc.: Certidão do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco – S.P.

Matrícula nº 30.932 (Registro anterior: Tr. Nº 6.024, feita em 16/12/1949 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital).

Proprietário: Gilberto Montoni e outros

Imóvel:

IMÓVEL: Duas casas as quais tem os nºs. 802 e 804 da Rua Erasmo Braga, constituído pelo lote nº. 36 da quadra nº. 18 da Rua Erasmo Braga, em Presidente Altino, na Cidade de Osasco, São Paulo, medindo 10,00m., de frente, por 50,00m., da frente aos fundos, confinando de um lado com propriedade de Otorino Dal-Gé e de outro lado com Francisco Rivaldo e nos fundos com Mario M. Guerra, encerrando a área de 500,00m².

CONTRIBUINTES: 23224-23-33-0031-00-000-01; 23224-23-33-0540-0000-04 e 23224-23-33-0545-00-000-04.

Observação: Trata-se da matrícula de onde se situam os imóveis objetos da presente ação.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

→ **Documento 02:**

Fonte: fls. 52/55

Data: 21/08/1947

Doc.: Certidão do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco – S.P.

Matrícula nº 30.933 (Registro anterior: Tr. Nº 3.321, feita em 21/08/1947 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital).

Proprietário: Gilberto Montoni e outros

Imóvel:

IMÓVEL: Um terreno, constituído de parte do lote nº. 38 da quadra nº. 18, situado na Rua Erasmo Braga, em Presidente Altino, na Cidade de Osasco, São Paulo, fazendo esquina com a Rua Dois Córregos, medindo 10,00m., de frente por 48,00m., da frente aos fundos, confinando de um lado com terreno da Companhia de Cerâmica Industrial de Osasco e pelos fundos com José Montoni, encerrando a área de 480,00m².
CONTRIBUINTE: 23224-23-33-0001-99-999-04.

Observação: Trata-se da matrícula de onde se situam os imóveis objetos da presente ação.

IV – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

No presente caso, tem-se que a presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado do imóvel urbano inserido nas Matrículas nº 30.932 e 30.933, registrado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco situado à Rua Erasmo Braga, Lotes nº 36/p e 38/p da Quadra 018 – Presidente Altino – município de Osasco/SP.

IV.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

IV.1.1 - DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL DA RUA ERASMO BRAGA, LOTES Nº 36/P E 38/P DA QUADRA 018

IV.1.1.1 - DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E DOS ESTUDOS REALIZADOS

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em apreço.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 03, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo 04 deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 2.094,82/\text{m}^2$$

IV.1.1.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$$V_T = A \times V \times C_{\text{TEST.}} \times C_{\text{PROF.}}, \text{ onde:}$$

V_T = Valor do terreno;

A = Área do terreno = 500,00 m²

O imóvel está inserido parcialmente sobre os lotes descritos nas Matrículas nº 30.932 e 30.933 do 2º CRI de Osasco/SP com área total ocupada de 500,00 m² conforme depreendeu-se da diligência realizada e devidamente ilustrada no Anexo 02.

V = Valor básico unitário, em R\$ / m². = R\$ 2.094,82 / m²

$C_{\text{TEST.}}$ = Coeficiente de testada;

C_{AREA} = Coeficiente de área

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.1.1.3. – COEFICIENTES

a. Coeficiente de testada.

O coeficiente de testada (IBAPE) é dado por:

$$C_{\text{test}} = (20 / 10)^{0,20} = 1,15$$

b. Coeficiente de área.

De acordo com a área ocupada pelos elementos de pesquisa em comparação com a área ocupada pelo objeto avaliando. Para compensar eventuais diferenças de área em relação aos elementos amostrais, foi adotado o fator de correção denominado Fator Área, obtido a partir do estudo elaborado pelo Eng. Sérgio Abunaman publicado no livro “Homogeneização de Áreas para Avaliação de Imóveis Urbanos”, sendo:

Fórmula: $A_h = (A_c/A_a)^{\text{exp}}$, onde:

A_h = Área Homogeneizada

A_c = Área do Imóvel Comparativo

A_a = Área do Imóvel Avaliando

A fixação do valor do expoente ocorrerá da seguinte forma:

Se $A_c - A_a < 30\%$ então $\text{exp} = 1/4$

Se $A_c - A_a > 30\%$ então $\text{exp} = 1/8$

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.1.1.4. – VALOR DA ÁREA

O valor do terreno será dado por:

$$V_T = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.094,82/\text{m}^2 \times 1,15 \times (500,00/250,00)^{(1/8)}$$

Em numeros redondos:

$V_T = \text{R\$ } 1.313.540,00 - 06/2021 - (\text{Hum milhão, trezentos e treze mil e quinhentos e quarenta reais}).$

IV.1.2 – DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Da vistoria realizada ao local verificou-se a existência das seguintes benfeitorias:

- Benfeitoria 1: Edificação residencial ergida em alvenaria
- Benfeitoria 2: Edificação residencial ergida em alvenaria
- Benfeitoria 3: Edificação residencial ergida em alvenaria
- Benfeitoria 4: Edificação residencial ergida em alvenaria
- Benfeitoria 5: Edificação residencial ergida em alvenaria
- Benfeitoria 6: Edificação residencial ergida em alvenaria
- Benfeitoria 7: Edificação residencial ergida em alvenaria
- Benfeitoria 8: Edificação comercial ergida em alvenaria
- Benfeitoria 9: Cobertura com telhas de fibrocimento

IV.1.3 – DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será dado por:

$$V_B = A_c \times v_c \times (1-D), \text{ onde:}$$

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V_B = Valor da benfeitoria

A_c = Área de construção

v_c = valor unitário de venda da construção, em R\$ / m²

(1-D) = Depreciação

IV.1.3.1. - ÁREAS DE CONSTRUÇÃO

Consoante dados obtido no decorrer de nossas diligências ao local – vide Anexo 02, tem-se que:

$$A_{c1} = 63,69 \text{ m}^2$$

$$A_{c2} = 126,51 \text{ m}^2$$

$$A_{c3} = 105,24 \text{ m}^2$$

$$A_{c4} = 93,74 \text{ m}^2$$

$$A_{c5} = 106,90 \text{ m}^2$$

$$A_{c6} = 106,94 \text{ m}^2$$

$$A_{c7} = 90,80 \text{ m}^2$$

$$A_{c8} = 170,44 \text{ m}^2$$

$$A_{c9} = 68,52 \text{ m}^2$$

IV.1.3.2. - VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Basear-se-á no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP, trabalho este revisto para o exercício de 2019, aceito na generalidade dos trabalhos avaliatórios e previstos na Norma de Avaliações do IBAPE quando a mesma cita em seu item 9.6, acerca do Método do Custo o quanto abaixo se transcreve:

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

“Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo. Estão previstos os seguintes critérios para identificação do custo de reedição do imóvel:

- Método da quantificação do custo – **por custos unitários** ou por orçamentos analíticos
- Método comparativo direto de custo”

Sendo assim, considerando-se os padrões de acabamentos da edificação classificar-se-á as Benfeitorias 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 como sendo “Casa Padrão Simples – limite médio” a Benfeitoria 8 como “Escritório Padrão Simples sem elevador – limite médio” e a Benfeitoria 9 como “Cobertura Padrão Simples – limite médio”, cujos valores de venda serão obtidos através das seguintes fórmulas:

$$V_{c1} = V_{c2} = V_{c3} = V_{c4} = V_{c5} = V_{c6} = V_{c7} = 1,056 \times R_8N$$

$$V_{c8} = 1,206 \times R_8N$$

$$V_{c9} = 0,120 \times R_8N$$

IV.1.3.3. – DEPRECIÇÃO

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 35 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,50 ou 50%.

Para o estado de conservação adotar-se-á a classificação “e – necessitando de reparos simples” em face do que se verificou no local.

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

$$FOC = 0,2 + 0,512 \times (1-0,2) = 0,610$$

IV.1.3.4 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será dado por:

BENFEITORIA 1			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Simplex
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			1,056
Área total da edificação em m ² :	63,69	Ae - Área atingida da edificação em m ² :	63,69
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	35	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	50%
Estado de conservação:	e	entre regular e nec. Rep. Simplex	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,512	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,6096
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em Maio/2021	1658,43	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 67.995,05

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

BENFEITORIA 2			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Simples
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			1,056
Área total da edificação em m ² :	126,51	Ae - Área atingida da edificação em m ² :	126,51
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	35	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	50%
Estado de conservação:	e	entre regular e nec. Rep. Simples	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,512	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,6096
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em Maio/2021	1658,43	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 135.061,29

BENFEITORIA 3			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Simples
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			1,056
Área total da edificação em m ² :	105,24	Ae - Área atingida da edificação em m ² :	105,24
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	35	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	50%
Estado de conservação:	e	entre regular e nec. Rep. Simples	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,512	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,6096
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em Maio/2021	1658,43	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 112.353,57

BENFEITORIA 4			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Simples
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			1,056
Área total da edificação em m ² :	93,74	Ae - Área atingida da edificação em m ² :	93,74
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	35	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	50%
Estado de conservação:	e	entre regular e nec. Rep. Simples	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,512	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,6096
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em Maio/2021	1658,43	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 100.076,24

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

BENFEITORIA 5			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Simples
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			1,056
Área total da edificação em m ² :	106,90	Ae - Área atingida da edificação em m ² :	106,90
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	35	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	50%
Estado de conservação:	e	entre regular e nec. Rep. Simples	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,512	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,6096
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em Maio/2021	1658,43	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 114.125,77

BENFEITORIA 6			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Simples
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			1,056
Área total da edificação em m ² :	106,94	Ae - Área atingida da edificação em m ² :	106,94
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	35	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	50%
Estado de conservação:	e	entre regular e nec. Rep. Simples	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,512	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,6096
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em Maio/2021	1658,43	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 114.168,48

BENFEITORIA 7			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Simples
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			1,056
Área total da edificação em m ² :	90,80	Ae - Área atingida da edificação em m ² :	90,80
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	35	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	50%
Estado de conservação:	e	entre regular e nec. Rep. Simples	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,512	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,6096
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em Maio/2021	1658,43	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 96.937,51

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

BENFEITORIA 8			
Grupo:	Escritório	Padrão construtivo:	Simple
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			1,212
Área total da edificação em m ² :	170,44	Ae - Área atingida da edificação em m ² :	170,44
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	35	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	50%
Estado de conservação:	e	entre regular e nec. Rep. Simple	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,512	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,6096
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em Maio/2021	1658,43	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 208.841,23

BENFEITORIA 9			
Grupo:	Cobertura	Padrão construtivo:	Simple
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			0,120
Área total da edificação em m ² :	68,52	Ae - Área atingida da edificação em m ² :	68,52
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	10	Ir - Vida útil referencial em anos:	20
R - Valor residual:	10%	Ie / Ir:	50%
Estado de conservação:	e	entre regular e nec. Rep. Simple	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,512	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,5608
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em Maio/2021	1658,43	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 7.647,22

IV.1.4 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno acrescido do valor das benfeitorias, ou seja:

- Valor do terreno.....	R\$ 1.313.540,00
- Valor da benfeitoria 1.....	R\$ 67.995,00

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

- Valor da benfeitoria 2.....	R\$	135.060,00
- Valor da benfeitoria 3.....	R\$	112.355,00
- Valor da benfeitoria 4.....	R\$	100.075,00
- Valor da benfeitoria 5.....	R\$	114.125,00
- Valor da benfeitoria 6.....	R\$	114.170,00
- Valor da benfeitoria 7.....	R\$	96.940,00
- Valor da benfeitoria 8.....	R\$	208.840,00
- Valor da benfeitoria 9.....	R\$	<u>7.650,00</u>
- Valor do imóvel	R\$	2.270.750,00

– (Dois milhões, duzentos e setenta mil e setecentos e cinquenta reais) – 06/2021.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia. o valor do:

**“Imóvel situado na Rua
Erasmus Braga, nº 347 –
Presidente Altino – Osasco/
SP”.**

em: **R\$ 2.270.750,00 – (Dois milhões,
duzentos e setenta mil e setecentos e
cinquenta reais) – Junho de 2021.**

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V I – ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 101 (cento e uma) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

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

São Paulo, 28 de junho de 2021.

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

Matrícula nº 30.932 – 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de
Osasco/SP

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

MATRÍCULA	FOLHA
30.932	01
	-VERSO-

R. 2 de 16 de Outubro de 2002.

Nos termos do formal de partilha adiante mencionado, extraído dos autos de arrolamento (processo nº. 2.267/2.001) dos bens deixados pelo falecimento de ALNIZIA CREPALDI MONTONI, era brasileira, RG. nº. 7.429.725, CIC. nº. 160.927.928-00, casada no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515-77 com Antonio Montoni (desde 19.07.1941), tendo como última residência na Rua Erasmo Braga, nº. 845, Presidente Altino, Osasco São Paulo, faleceu no dia 02.12.1996 com 76 anos de idade, coube ao viúvo meeiro: ANTONIO MONTONI, brasileiro, aposentado RG. nº. 2.433.692, CIC. nº. 112.439.968-20, residente e domiciliado na Rua Erasmo Braga, nº. 845 - Presidente Altino - Osasco - São Paulo, 7/42 avos do imóvel (avaliado em R\$ 11.568,81), couberam aos herdeiros filhos: 1) GILBERTO MONTONI, brasileiro, aposentado, RG. nº. 4.469.313, CIC. nº. 129.098.908-72, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515-77 com LEONICE APARECIDA MONTONI, brasileira, do lar, RG. nº. 19.428.390, CIC. nº. 123.913.138-02, residentes e domiciliados na Rua Erasmo Braga, nº. 845/A, Presidente Altino, Osasco, São Paulo; 2) EDSON TOMAS MONTONI, brasileiro, comprador, RG. nº. 4.421.452-2, CIC. nº. 454.476.838-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515-77 com ELIZABETE TEIXEIRA MONTONI, brasileira, do lar, RG. nº. 19.428.384, CIC. nº. 139.836.978-01, residentes e domiciliados na Rua Luis Camaroto, nº. 225, Vila Yolanda, Osasco, São Paulo; 3) EDNA MONTONI ROMERO, brasileira, do lar, RG. nº. 8.401.932, CIC. nº. 213.541.728-92, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515-77, com CARLOS DE JESUS ROMERO, brasileiro, empresário, RG. nº. 3.154.431-9, CIC. nº. 304.632.628-91, residentes e domiciliados na Avenida Santino Faraone, nº. 815, Iate Clube de Campinas, Município de Americana, Estado de São Paulo; 4) EDIR MONTONI DE MELO, brasileira, do lar, RG. nº. 13.186.097, CIC. nº. 140.790.308-00, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515-77 com ALCIDES FRANCISCO DE MELO, brasileiro, motorista, RG. nº. 3.758.097, CIC. nº. 397.359.408-25, residentes e domiciliados na Rua Erasmo Braga, nº 845/A, Presidente Altino, Osasco, São Paulo; 5) ELENICE MONTONI, brasileira, solteira, bancária, RG. nº. 8.401.931, CIC nº 009.458.058-88, residente e domiciliada na Rua Erasmo Braga, nº.

* segue às fls. 02 -

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

MATRÍCULA	FOLHA
30.932	02
	VERSO

P.1.143 *Fls*
Francisco Firmino da Silva
0 Oficial Designado
Emol:R\$ 260,50 Estado:R\$ 70,33 Cart. Serv:R\$ 52,10 Sinoreg:R\$ 13,03
:.....

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO
 Titulos e Documentos
 Rosely Chacon Tirado
 Escrevente

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO
CERTIDÃO
 Titulos e Documentos
 Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel da ficha a que se refere, extraída por processo reprográfico nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6015/73. Certifico mais que o imóvel objeto do presente, anteriormente a 1º de fevereiro de 1977, pertenceu ao 1º Oficial de Registro de imóveis de Osasco/SP.
 Osasco, **01 AGO 2006** de 20____
[Assinatura]

EMOLUMENTOS	
Oficial	R\$ 46,62
Estado	R\$ 4,70
Carteira	R\$ 3,50
R. Civil	R\$ 0,88
Trib. Just.RS	0,88
Total	R\$ 56,61

Salos pagos por verbas

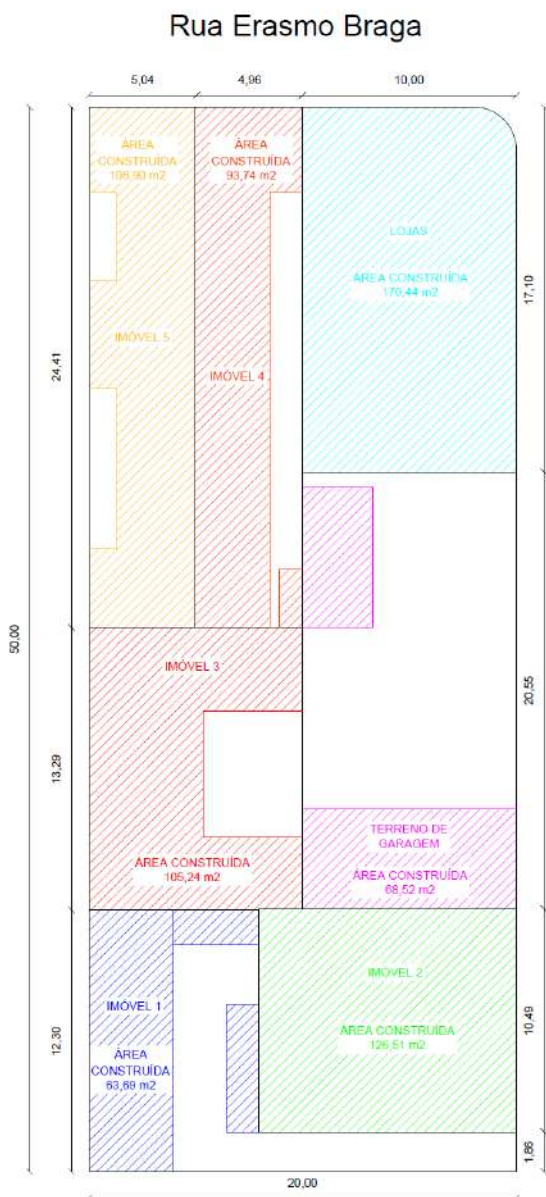
Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - II

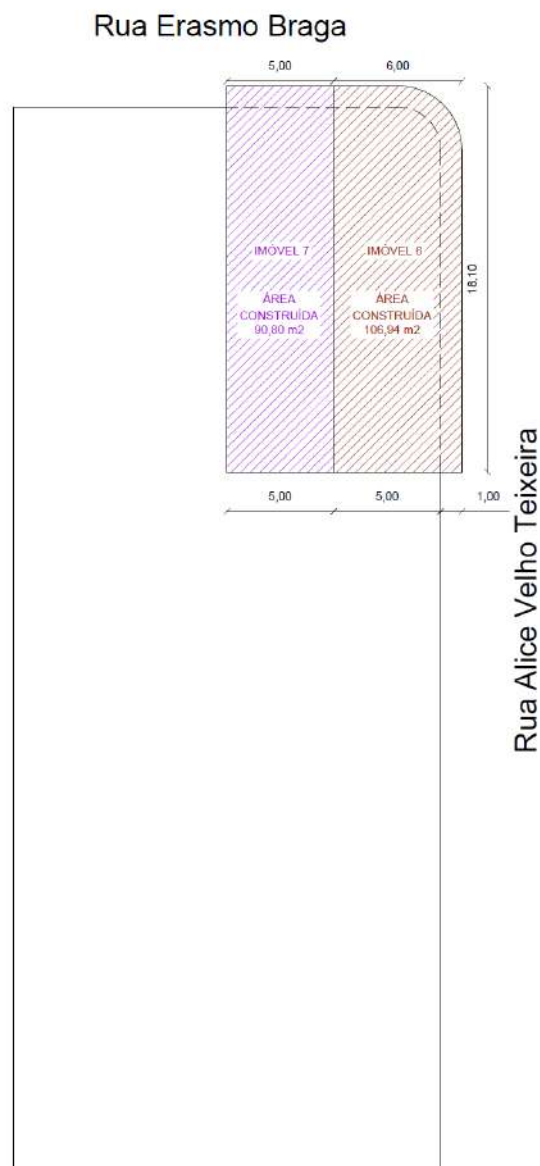
Levantamento do imóvel

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Alice Velho Teixeira



Rua Alice Velho Teixeira

ÁREAS DOS IMÓVEIS

	IMÓVEL 1	63,89 m ²
	IMÓVEL 2	126,51 m ²
	IMÓVEL 3	105,24 m ²
	IMÓVEL 4	93,74 m ²
	IMÓVEL 5	106,90 m ²
	IMÓVEL 6	106,94 m ²
	IMÓVEL 7	90,80 m ²
	LOJAS	170,44 m ²
	TERRENO DE GARAGEM	68,52 m ²

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - III

Pesquisa de Elementos Comparativos

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2021
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Dicran Echrelian NÚMERO : 22
 COMP. : BAIRRO : Presidente Altino CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (RS): 1.658,43
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS) : 159.981,45 VALOR ARBITRADO (RS) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Oliver Marques
 CONTATO : TELEFONE : (11)-37685000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.750,04
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.750,04
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 Fi : 0,00		

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 18/06/2021

SETOR : 1 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2021
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Amaldo de Oliveira Barreto NÚMERO : 151
 COMP. : BAIRRO : Presidente Altino CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 350,00 TESTADA - (cf) m 17,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 1.050.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : JRS Imoveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-43269714
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.700,00
TESTADA CI :	-0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.414,10
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8941
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



REGISTRO FOTOGRÁFICO

D A D O S D A F I C H A

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 18/06/2021

SETOR : 1 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **3**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 18/06/2021
SETOR : 1 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Agop Guzellan **NÚMERO :** 430
COMP.: **BAIRRO :** Presidente Altino **CIDADE :** OSASCO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00 **TESTADA - (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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\$) :** 900.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Imobiliária Oliver Marques
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-958730036
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.025,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.025,00
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



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 18/06/2021

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 18/06/2021
SETOR : 1 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ana Zozí Toni **NÚMERO :** SN
COMP.: localizada entre os nºs 4: **BAIRRO :** Presidente Altino **CIDADE :** OSASCO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 **TESTADA - (cf) m** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 500,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) :** 900.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Imobiliária Oliver Marques
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-37685000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	VALORES	FATORES ADICIONAIS	VALORES	VALORES/VARIAÇÃO	VALORES
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.620,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.860,89
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/06/2021 às 17:52, sob o número WOCO21701776391. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016972-96.2020.8.26.0405 e código IJSDKGI5.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 18/06/2021

SETOR : I

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2021
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Carlos da Costa Ramalho Junior NÚMERO : 144
 COMP. : BAIRRO : Presidente Allino CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : 1- entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.658,43
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 69.211,46 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\$): 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA : Iira Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-46650633
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	1.931,58
TESTADA CI :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	1.931,58
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



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 18/06/2021

SETOR : 1 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2021
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Lourenço Collino NÚMERO : 33
 COMP. : BAIRRO : Presidente Altino CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (ct) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 41,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 470,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.658,43
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 708.063,37 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\$) : 1.378.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Vida Imóveis Jaguaré
 CONTATO : TELEFONE : (11)-36295555
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 29/06/2021 às 17:52, sob o número WOCO2101776391. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016972-96.2020.8.26.0405 e código IJSDKGI5.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



REGISTRO FOTOGRÁFICO

D A D O S D A F I C H A

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 18/06/2021

SETOR : | QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2021
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Lourenço Collino NÚMERO : 916
 COMP. : BAIRRO : Presidente Afonso CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 71,43
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Gerd Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-36811237
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	1.980,00
TESTADA Cf :	0,07 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	2.126,40
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0739
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



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 18/06/2021

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2021
 SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Oswaldo Collino NÚMERO : 272
 COMP. : BAIRRO : Presidente Altino CIDADE : OSASCO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (ct) m 12,20 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,98
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k) : 0,609 CUSTO BASE (RS) : 1.658,43
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 106.654,30 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\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : AUTHENTICA IMOVEIS
 CONTATO : TELEFONE : (11)-36851715
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.486,69
TESTADA Ct :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.389,74
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9610
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	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/06/2021 às 17:52 , sob o número WOCO21701776391. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016972-96.2020.8.26.0405 e código IJSDKGI5.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 18/06/2021

SETOR : 1 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9	
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2021
SETOR : 1 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Sanazar Mardiros	NÚMERO : 27
COMP. :	BAIRRO : Presidente Altino CIDADE : OSASCO - 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 type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) m ² : 360,00	TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano	
CONSISTÊNCIA : seco	
S E M C O N S T R U Ç Ã O	

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\$) : 850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Aldo (Cariatti) Teixeira		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-982288011
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.125,00
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.048,91
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



REGISTRO FOTOGRÁFICO

D A D O S D A F I C H A

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 18/06/2021

SETOR : 1 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA		10			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2021		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Zuma de Sa Fernandes			NÚMERO : 250		
COMP. :	BAIRRO : Presidente Altino		CIDADE : OSASCO - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	100,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,054	IDADE REAL : 35 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,609	CUSTO BASE (RS): 1.658,43
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (RS) :	106.654,30	VALOR ARBITRADO (RS) :		0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 1.400.000,00		VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	Max Lider Imoveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-41981099				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.306,69
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.306,69
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 Cd :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 18/06/2021

SETOR : 1 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - IV
Resumo da Avaliação

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Erasmo Braga, 347

DATA : 25/06/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

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 type="checkbox"/> Localização	0,01
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliarPro[®]

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Praça Dicran Echrelian ,22	1.750,04	1.750,04	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 R. Amaldo de Oliveira Barreto ,151	2.700,00	2.414,10	0,8941	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Agop Guzelian ,430	2.025,00	2.025,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Ana Zózi Toni ,5N	1.620,00	1.860,89	1,1487	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Carlos da Costa Ramalho Junior ,144	1.931,58	1.931,58	1,0000	1,0000
<input type="checkbox"/>	6 Rua Lourenço Collino ,33	1.064,27	1.026,16	0,9642	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Lourenço Collino ,916	1.980,00	2.126,40	1,0739	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Oswaldo Collino ,272	2.486,69	2.389,74	0,9610	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Sanazar Mardiros ,27	2.125,00	2.048,91	0,9642	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Zuma de Sa Fernandes ,250	2.306,69	2.306,69	1,0000	1,0000

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliarPro[®]**ADERÊNCIA**

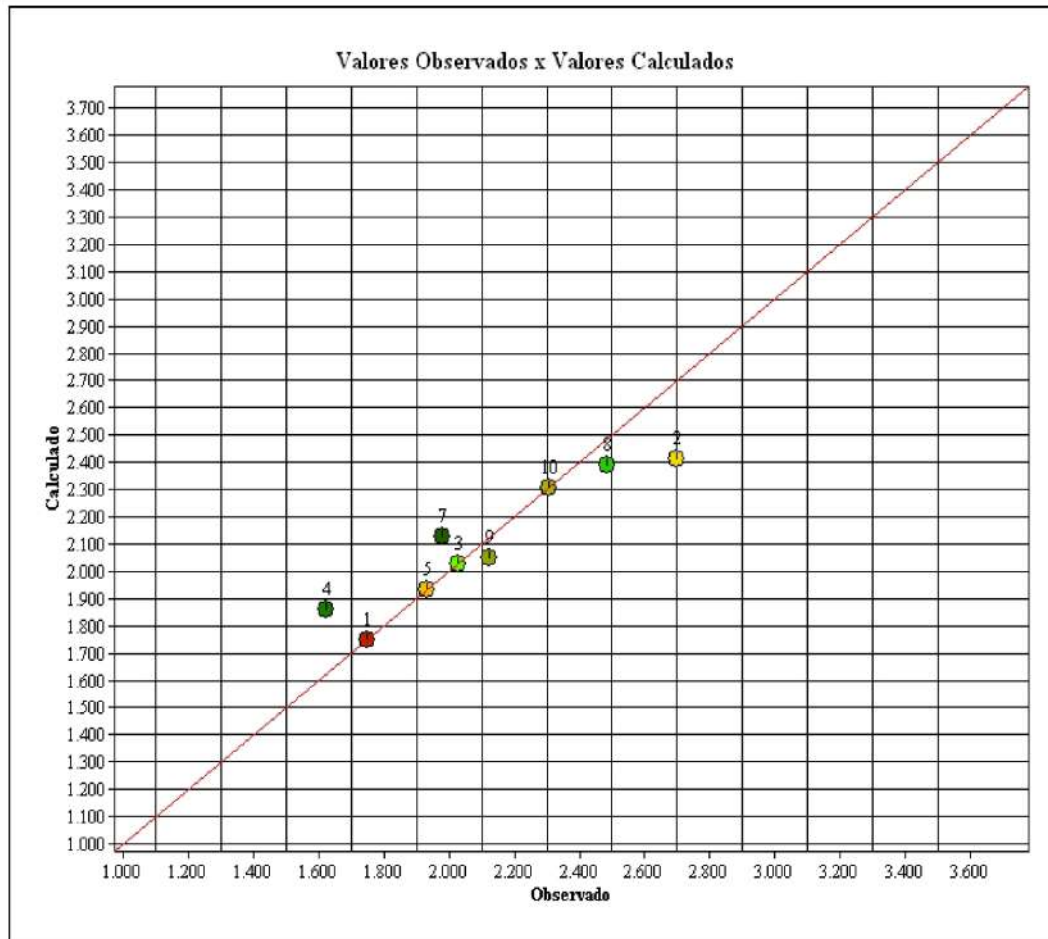
Núm.	Observado	Calculado
1	1.750,04	1.750,04
2	2.700,00	2.414,10
3	2.025,00	2.025,00
4	1.620,00	1.860,89
5	1.931,58	1.931,58
6	1.064,27	1.026,16
7	1.980,00	2.126,40
8	2.486,69	2.389,74
9	2.125,00	2.048,91
10	2.306,69	2.306,69

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3^a Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco – SP.

Ação de Cumprimento de Sentença
Autos nº 0016972-96.2020.8.26.0495

PAULO PALMIERI MAGRI, infra-assinado, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos de **Ação de Cumprimento de Sentença** promovida por **Gilberto Montoni e outros** em face de **Antonio Montoni Sobrinho e outros**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, após a entrega do Laudo Técnico, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa, **requerer o levantamento dos honorários depositados às fls. 82/83 dos autos no valor de R\$ 7.000,00 (Sete mil reais) – MLE, em anexo.**

São Paulo, 28 de junho de 2021.

Eng.º Paulo Palmieri Magri

Crea n.º 060.160117.0
Membro Titular do IBAPE/SP

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3^a Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco – SP.

Ação de Cumprimento de Sentença
Autos nº 0016972-96.2020.8.26.0405

PAULO PALMIERI MAGRI, infra-assinado, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos de **Ação de Cumprimento de Sentença** promovida por **Gilberto Montoni e outros** em face de **Antonio Montoni Sobrinho e outros**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, tendo tomado ciência da petição de fls. 231/235 dos autos vimos pela presente, apresentar a seguinte:

MANIFESTAÇÃO

I – DA MANIFESTAÇÃO DA PARTE AUTORA - FLS. 231/235

1. Consta às fls. 231/235 dos autos manifestação da parte Autora em que alega que a avaliação realizada pela perícia fora procedida valendo-se da área da Matrícula nº 30.932 e sobre a totalidade das benfeitorias não considerando a área da Matrícula nº 30.933.
2. Segue seu petitório solicitando ainda a apresentação de Laudos individualizados para cada processo, qual seja o de nº 0016972-96.2020.8.26.0405 e o de nº 0017752-36.2020.8.26.0405.
3. No tocante ao *quantum* manifesto no item 1 temos a informar que conforme diligência realizada o imóvel em questão com área tabular de 980,00 m² equivale ao somatório da área abarcada pelas matrículas 30.932 e 30.933 2º CRI Osasco/SP e que conforme cálculos e conceitos já atribuídos no Laudo Técnico Pericial passamos a seguir a reproduzi-las.
4. Há que se informar ainda que a situação aqui demonstrada se fez possível após a documentação comprobatória apresentada quando da vistoria realizada (I.P.T.U, Certidão de dados cadastrais) razão pela qual retificamos o Laudo Técnico Pericial conforme segue.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$V_T = A \times V \times C_{TEST.} \times C_{PROF.}$, onde:

V_T = Valor do terreno;

A = Área do terreno = 980,00 m²

V = Valor básico unitário, em R\$ / m² = R\$ 2.094,82 / m²

C_{TEST.} = Coeficiente de testada;

C_{AREA} = Coeficiente de área

COEFICIENTES

a. Coeficiente de testada

O coeficiente de testada (IBAPE) é dado

por:

$$C_{\text{test}} = (20 / 10)^{0,20} = 1,15$$

b. Coeficiente de área

De acordo com a área ocupada pelos elementos de pesquisa em comparação com a área ocupada pelo objeto avaliando. Para compensar eventuais diferenças de área em relação aos elementos amostrais, foi adotado o fator de correção denominado Fator Área, obtido a partir do estudo elaborado pelo Eng. Sérgio Abunahman publicado no livro "Homogeneização de Áreas para Avaliação de Imóveis Urbanos", sendo:

Fórmula: $A_h = (A_c/A_a)^{\text{exp}}$, onde:

A_h = Área Homogeneizada

A_c = Área do Imóvel Comparativo

A_a = Área do Imóvel Avaliando

A fixação do valor do expoente ocorrerá da seguinte forma:

Se $A_c - A_a < 30\%$ então $\text{exp} = 1/4$

Se $A_c - A_a > 30\%$ então $\text{exp} = 1/8$

VALOR DA ÁREA DAS MATRÍCULAS 30.932 E 30.933 – CRI OSASCO

O valor do terreno será dado por:

$$V_T = 980,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.094,82/\text{m}^2 \times 1,15 \times (1.000,00/250,00)^{(1/8)}$$

Em numeros redondos:

$V_T = R\$ 2.807.555,00 - 06/2021 -$ (Dois milhões, oitocentos e sete mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais).

DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

De acordo os cálculos ínsitos no Laudo Técnico Pericial o valor das benfeitorias erigidas sobre o terreno contíguo é de: R\$ 957.210,00 (Novecentos e cinquenta e sete mil e duzentos e dez reais) – 06/2021.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

De acordo os cálculos ínsitos no Laudo Técnico Pericial e na presente Manifestação o valor total do imóvel abarcado pelas Matrículas nº 30.932 e 30.933 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP é de:

- Valor do terreno.....R\$ 2.807.555,00

- Valor das benfeitorias.....R\$ 957.210,00

- **Valor do imóvelR\$ 3.764.765,00**

– (Três milhões, setecentos e sessenta e quatro mil e setecentos e sessenta e cinco reais) – 06/2021.

5. No tocante ao pleito de Laudos individualizados para cada processo tem-se que a situação pretendida é inviável posto que **o terreno descrito nas matrículas se trata de um terreno contíguo e unificado fisicamente pelas benfeitorias descritas e avaliadas no Laudo Técnico Pericial.**

6. Diante da situação encontrada *in loco*, com as benfeitorias erigidas no terreno como um todo (área de 980,00 m² descrita em registro tabular) temos que a forma viável de avaliação é a retratada no Laudo Técnico Pericial e confirmada na presente manifestação.

II – ENCERRAMENTO

A presente **MANIFESTAÇÃO** é constituída de 5 (cinco) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

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

São Paulo, 26 de agosto de 2021.



Eng.º Paulo Palmieri Magri

Crea n.º 060.160117.0
Membro Titular do IBAPE/SP