

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

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3<sup>a</sup>  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA – SP.**

Ação de Cumprimento de Sentença  
**Autos nº 0001212-81.2022.8.26.0003**

**PAULO PALMIERI MAGRI**, infra assinado, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos da **Ação de Cumprimento de Sentença**, promovida por **Eli Maria Meirelles** em face de **Nathalia Rocha Santos**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 3<sup>o</sup> Ofício Cível, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

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

---

## SUMÁRIO

<b>I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>3</b>
<b>II – VISTORIA .....</b>	<b>4</b>
II.1. LOCALIZAÇÃO .....	4
II.2. ZONEAMENTO .....	5
II.3. DO OBJETO EM ESTUDO .....	5
II.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS .....	6
II.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....	6
<b>III – TITULARIDADE DE DOMÍNIO .....</b>	<b>12</b>
<b>IV – AVALIAÇÃO.....</b>	<b>13</b>
IV.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO .....	13
IV.2. ÁREA DO IMÓVEL.....	15
IV.3. DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E ESTUDOS REALIZADOS .....	15
IV.4. ESPECIFICIDADE DA AVALIAÇÃO .....	16
IV.5. PADRÃO CONSTRUTIVO.....	17
IV.6. DEPRECIAÇÃO.....	18
IV.7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	21
<b>V – CONCLUSÃO.....</b>	<b>22</b>
<b>VI – ENCERRAMENTO .....</b>	<b>23</b>

## RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Pesquisa de Elementos Comparativos.
2. Resumo da Avaliação.

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

## I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada do imóvel urbano denominado apartamento nº 43 do Bloco 6 do Condomínio Residencial Jardim Botânico, situado à Rua Isabel de Gois, nº 8 – Jardim Botucatu – município de São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 167.801 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, vide a seguir:

<p>REGISTRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 167.801</p> <p>ficha: 01</p>	<p><b>14º Oficial de Registro de Imóveis</b> de São Paulo</p> <p>São Paulo, 19 de novembro de 2.003</p>
<p><b>IMÓVEL:</b> APARTAMENTO nº 43, localizado no 4º pavimento do Bloco 06, integrante do Condomínio Residencial JARDIM BOTÂNICO, situado na Rua Isabel de Gois nº 08, na Saúde - 21º Subdistrito.</p>	
<p><b>UM APARTAMENTO</b> contendo a área privativa de 63,4230m<sup>2</sup>, área de uso comum de 27,5855m<sup>2</sup>, área total de 91,0085m<sup>2</sup>, com a fração ideal do terreno de 0,1754386% equivalente a 51,992438m<sup>2</sup>. A este apartamento corresponde uma vaga para estacionamento de veículo, descoberta, em local indeterminado, sujeita ao uso de manobrista, cuja área está incluída na área comum do apartamento.</p>	
<p><b>PROPRIETÁRIA:</b> COOPERATIVA HABITACIONAL POMPEIA, CNPJ nº 01.033.955/0001-08, com sede em Santana de Parnaíba/SP, na Avenida Doutor Yojiro Takaoka nº 4384, 9º andar.</p>	
<p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> R.1/Matr. 97.475 deste Registro.</p>	
<p><b>CONTRIBUINTE:</b> 049.466.0082-5.</p>	

## 2. Despacho Saneador – fls. 168

2.1. O mérito da causa é a produção da prova pericial necessária para determinação do valor de mercado para fins de alienação do imóvel descrito na certidão da matrícula sob nº 167.801 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP de fls. 201/205 dos autos.

2.2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 168 dos autos, para a produção da prova técnica pericial, sendo facultado às partes indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

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

---

## II – VISTORIA

No dia 08 de agosto de 2025, 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 – fls. 257, no entanto, não havia ninguém no imóvel de modo a franquear o acesso deste perito.

Sendo assim, nos termos do artigo 7.3.5.2<sup>1</sup> da Norma de Avaliação ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, procedemos à vistoria externa do Condomínio e do imóvel paradigma, ante a impossibilidade de acesso ao interior do imóvel sem prejuízo da apuração do justo valor de mercado do bem avaliado.

### **II.1. LOCALIZAÇÃO**

Trata-se do apartamento nº 43 do Bloco 6 do Condomínio Residencial Jardim Botânico, situado à Rua Isabel de Gois, nº 8 – Jardim Botucatu – município de São Paulo/SP, vide a seguir:

---

<sup>1</sup> **7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria**

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

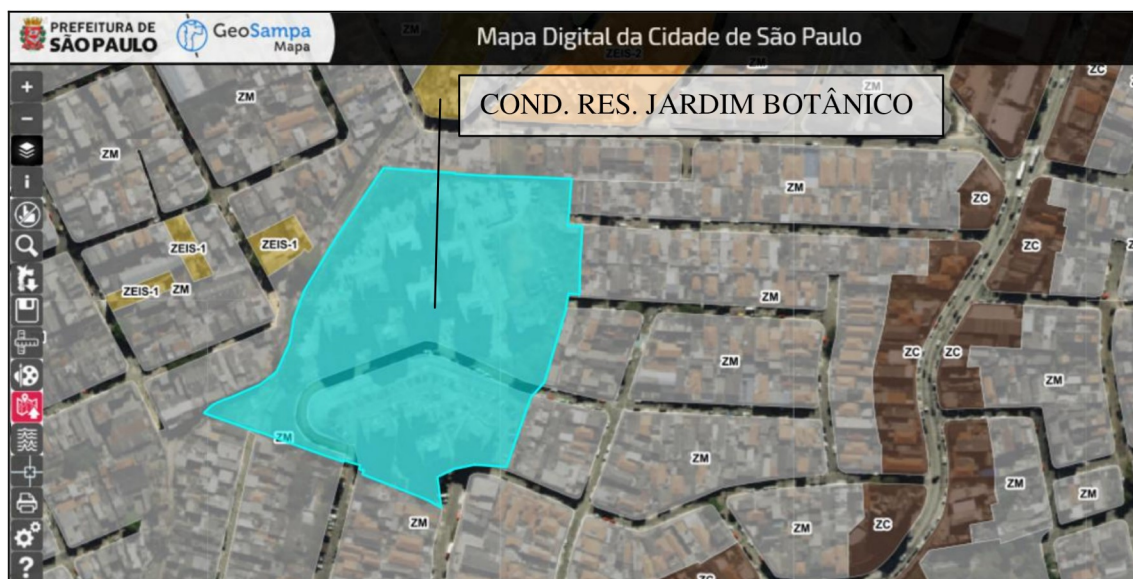
a) descrição interna; b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;  
c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

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



**II.2. ZONEAMENTO**

O Condomínio Residencial Jardim Botânico está situado em Zona Mista – ZM, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 18.177/24, vide:



**II.3. DO OBJETO EM ESTUDO**

Trata-se do apartamento nº 43 com área privativa de 63,4230m<sup>2</sup>, área comum de 27,5855m<sup>2</sup>, área total de 91,0085m<sup>2</sup>, com a fração ideal do terreno de 0,174386%, inclusa 01 (uma) vaga de garagem descoberta.

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

---

O Condomínio Residencial Jardim Botânico é composto de 12 blocos com 9 andares tipo, sendo 4 apartamentos por andar, totalizando 36 apartamentos por bloco e 432 apartamentos em todo o Condomínio.

Externamente aos edifícios está localizada a quadra e playground.

A fachada contempla estilo arquitetônico definido com revestimento em pintura látex.

#### **II.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

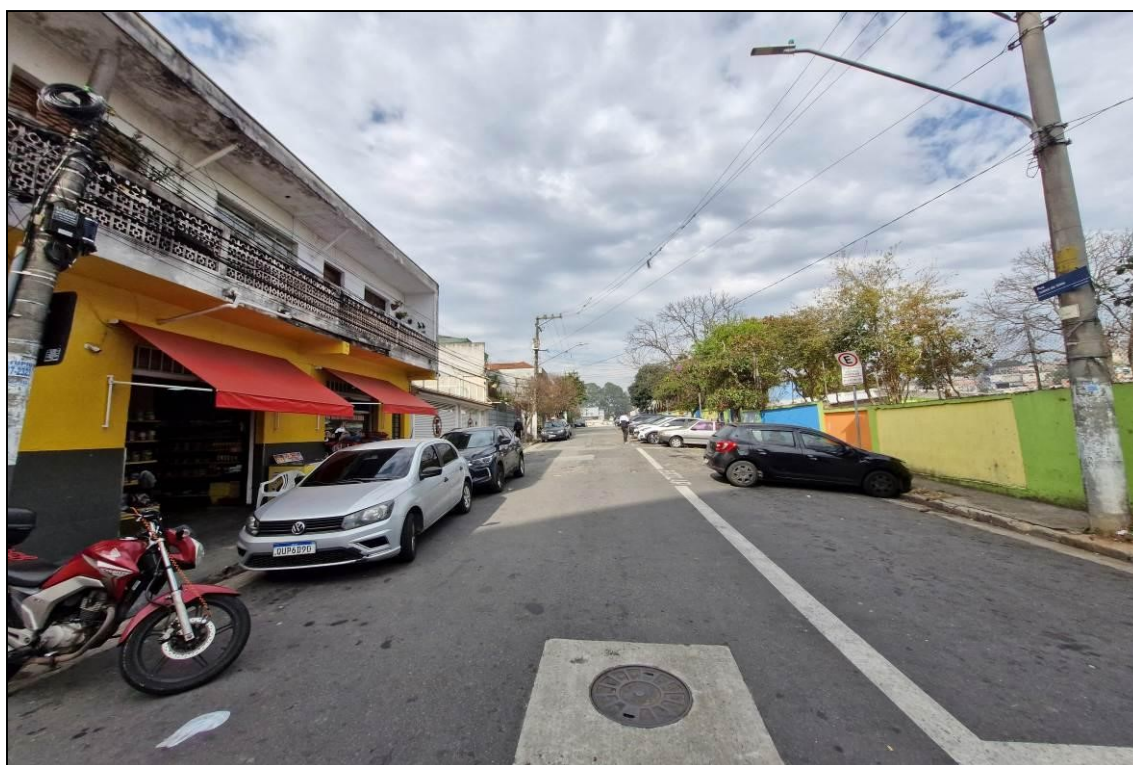
A região onde o Condomínio está localizado é dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: iluminação pública, redes de água potável, esgoto, energia elétrica domiciliar, coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação com guias, sarjetas e linhas de transporte coletivo nas imediações.

#### **II.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<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---



**Foto nº 1:** Vista da Rua Isabel de Gois. O observador se encontra defronte ao Condomínio Residencial Jardim Botânico, onde se localiza a unidade<sup>2</sup> em estudo, olhando em direção à Rua Geraldo Santos.

---

<sup>2</sup> Objeto da Matrícula nº 167.801 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - SP

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

---



**Foto nº 2:** Vista da fachada do Condomínio Jardim Botânico, sob nº 8 da Rua Isabel de Gois.

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

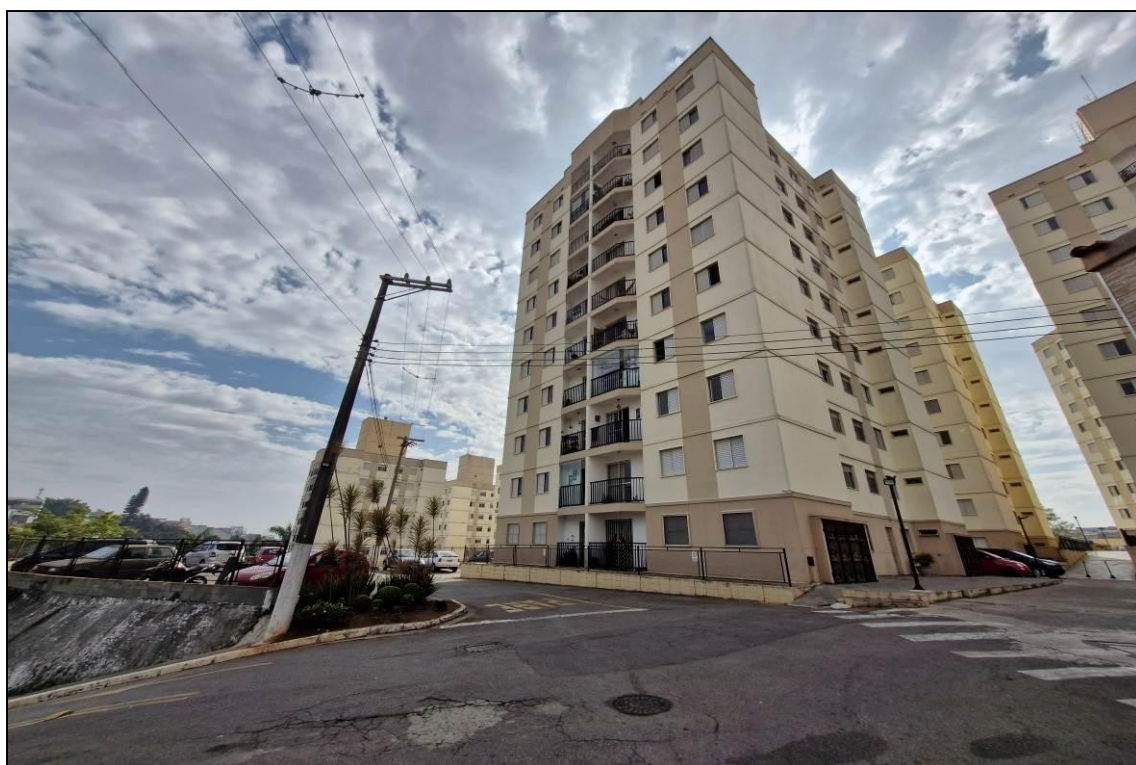
---



**Foto nº 3:** Detalhe da placa indicativa do Condomínio.

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

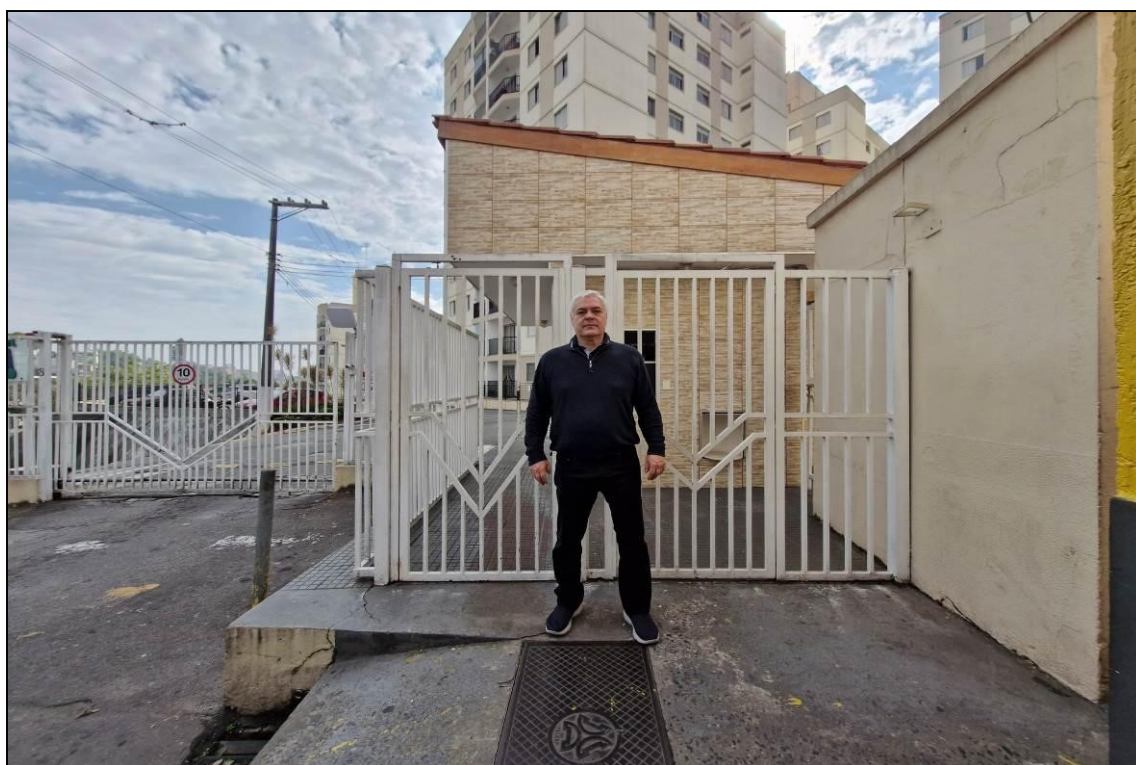
---



**Foto nº 4:** Vista interna geral do Condomínio composto por 12 blocos.

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

---



**Foto nº 5:** Detalhe do acesso ao Condomínio.

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

### III – TITULARIDADE DE DOMÍNIO

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

→ **Documento 01:**

Fonte: fls. 201/205

Data: 19 de novembro de 2003

Doc.: Certidão do 14<sup>o</sup> Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP

Matrícula nº 167.801 (Registro Anterior: R.1/ Matr. 97.475 deste Registro)

Proprietário: Marcia Regina da Silva

**IMÓVEL:**

<p>REGISTRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>Matrícula: <b>167.801</b></p> <p>ficha: <b>01</b></p>	<p><b>14<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis</b> de São Paulo</p> <p>São Paulo, 19 de novembro de 2.003</p>
<p><b>IMÓVEL:</b> APARTAMENTO nº 43, localizado no 4º pavimento do Bloco 06, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO", situado na Rua Isabel de Góes nº 08, na Saúde - 21º Subdistrito.</p>	
<p><b>UM APARTAMENTO</b> contendo a área privativa de 63,4230m<sup>2</sup>, área de uso comum de 27,5855m<sup>2</sup>, área total de 91,0085m<sup>2</sup>, com a fração ideal do terreno de 0,1754386% equivalente a 51,992438m<sup>2</sup>. A este apartamento corresponde uma vaga para estacionamento de veículo, descoberta, em local indeterminado, sujeita ao uso de manobrista, cuja área está incluída na área comum do apartamento.</p>	
<p><b>PROPRIETÁRIA:</b> COOPERATIVA HABITACIONAL POMPEIA, CNPJ nº 01.033.955/0001-08, com sede em Santana de Parnaíba/SP, na Avenida Doutor Yojiro Takaoka nº 4384, 9º andar.</p>	
<p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> R.1/Matr. 97.475 deste Registro.</p>	
<p><b>CONTRIBUINTE:</b> 049.466.0082-5.</p>	

Observação: Trata-se da matrícula de onde se situa o apartamento objeto da presente ação.

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

---

## 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<sup>3</sup> do imóvel denominado apartamento nº 43 do Bloco 6 do Condomínio Residencial Jardim Botânico, situado à Rua Isabel de Gois, nº 8 – Jardim Botucatu – município de São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 167.801 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

### **IV.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO**

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de dados de mercado situados na mesma região geoeconômica e com características mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliando.

#### **IV.1.1. CRITÉRIO DE CÁLCULO**

Para o atendimento as Normas de Avaliações de Imóveis e para a determinação do valor unitário de venda do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

---

<sup>3</sup> Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – **3.1.47. valor de mercado:** quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

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

---

- ⇒ **FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Para o atendimento a este item este signatário adotou o deságio já consagrado de 10% (dez por cento).
- ⇒ **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a variação do fator padrão construtivo este signatário aferiu a correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP. A edificação em apreço enquadra-se na Classe Residencial, grupo Apartamento Padrão Médio - limite superior.
- ⇒ **FATOR DE DEPRECIAÇÃO:** Para verificarmos a correlação entre os fatores de depreciação do imóvel avaliando e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, utilizamo-nos do estudo supracitado do IBAPE/SP”.
- ⇒ **FATOR LOCALIZAÇÃO:** Para a localização efetuou-se a transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo – 2025, apresentando para a Rua Isabel de Gois (Setor 049/Quadra 466) o índice fiscal R\$ 1.322,00/m<sup>2</sup>.
- ⇒ **FATOR ÁREA:** Para o cálculo do valor unitário básico valemo-nos das prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio

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

Abunahman, publicado pela Editora Pini, através de uma situação considerada "paradigma" com a área privativa de 63,4230 m<sup>2</sup> em face da homogeneização com os elementos de pesquisa obtidos:

$$Fa = \left( \frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left( \frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

#### IV.2. ÁREA DO IMÓVEL

Depreende-se da Matrícula nº167.801 do 14<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que o imóvel avaliando, possui a área privativa de:

$$A_{\text{PRIVATIVA}} = 63,4230 \text{ m}^2$$

#### IV.3. DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E ESTUDOS REALIZADOS

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas na região geoeconômica em que se situa o imóvel avaliando e com características próximas ao imóvel em apreço.

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 01, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo 02 deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 4.446,87/\text{m}^2$$

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

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 4.446,55	Média Unitários : 4.446,87
Desvio Padrão : 319,43	Desvio Padrão : 319,45
- 30% : 3.112,58	- 30% : 3.112,81
+ 30% : 5.780,51	+ 30% : 5.780,93
Coefficiente de Variação : 7,1800	Coefficiente de Variação : 7,1800

### **IV.4. ESPECIFICIDADE DA AVALIAÇÃO**

Conforme Norma Técnica<sup>4</sup>, a especificação do Laudo é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado.

Os Laudos de Avaliação podem ser especificados quanto a fundamentação ou a precisão, sendo:

- ✓ O Grau de Fundamentação está diretamente relacionado ao aprofundamento do trabalho, dependendo da metodologia aplicada, da quantidade e qualidade dos dados pesquisados e da confiabilidade das informações coletadas. Quanto maior o nível de detalhes do trabalho, maior o seu Grau de Fundamentação.
- ✓ O Grau de Precisão está relacionado à conjuntura de mercado e deve ser estabelecido em métodos de comparação direta, quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável para o valor do bem avaliando.

Sendo assim, temos que a especificação do Laudo Técnico em função do grau de fundamentação e precisão atingidos é de:

<sup>4</sup> ABNT NBR 14.653-1: Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos

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

### Avaliações e Perícias de Engenharia

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11	
1 Carac. do imóvel avaliando	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 dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II</b>							
<b>FORMAÇÃO DOS VALORES</b>							
MÉDIA SANEADA (R\$): 4.446,87							
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.446,87000							
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 4.254,38			INTERVALO MÍNIMO : 4.254,37				
INTERVALO MÁXIMO : 4.639,36			INTERVALO MÁXIMO : 4.639,37				
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>							
<b>GRAU DE PRECISÃO: III</b>							

### IV.5. PADRÃO CONSTRUTIVO

Para avaliação do objeto em questão, este perito realizou o levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias e utilizou do EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que adota como referencial o CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil fornecido pelo SindusCon-SP; sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Ross Heideck, sendo:

**“Apartamento Padrão Médio”, sendo adotado o nível superior de valorização do intervalo de índices (Pc).**

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:

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

### **Avaliações e Perícias de Engenharia**



**INDICE – UNIDADES PADRONIZADAS**

**1.1.3 PADRÃO MÉDIO**

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



## **IV.6. DEPRECIAÇÃO**

De acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. (Maior a depreciação = Menor a avaliação “Ross- Heideck”).

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

### **Avaliações e Perícias de Engenharia**

#### **Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação:**

O fator de adequação ao obsolescência 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

No presente caso a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%, possuindo o imóvel a idade real de 22 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,37 ou 37%.

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino	50	20%			

Para o estado de conservação adotar-se-á para o imóvel a classificação “**d – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples**”.

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

### Avaliações e Perícias de Engenharia

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6827	0,6810	0,6650	0,6270	0,5595	0,4554	0,3238	0,1694

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

$$FOC = 0,2 + 0,686 \times (1-0,2) = 0,7488$$

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

---

O valor unitário médio apurado assim o foi considerando a depreciação demonstrada.

#### **IV.7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

Isto posto, o valor do imóvel será dado por:

$$V = A_{\text{PRIVATIVA}} \times V_{\text{unit}}, \text{ onde:}$$

V = Valor do imóvel;

$A_{\text{PRIVATIVA}}$  = Área privativa;

$V_{\text{unit}}$  = Valor básico unitário, em R\$/m<sup>2</sup>

Diante de todo o exposto, temos que o valor do imóvel será dado por:

$$V = 63,4230 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.446,87/\text{m}^2 = \text{R\$ } 282.033,83$$

Em numeros redondos:

**V = R\$ 282.035,00 – (Duzentos e oitenta e dois mil e trinta e cinco reais)**

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

---

**V – CONCLUSÃO**

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

**“IMÓVEL: “APARTAMENTO Nº 43 DO BLOCO 6 DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO SITUADO À RUA ISABEL DE GOIS, Nº 8 – JARDIM BOTUCATU – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP”**

**VALOR DE MERCADO ARBITRADO <sup>5</sup> PARA FINS DE ALIENAÇÃO:**

**MATRÍCULA Nº 167.801 – 14º CRI SÃO PAULO/SP:**

**em: R\$ 282.035,00 – (Duzentos e oitenta e dois mil e trinta e cinco reais)**

**DATA BASE: AGOSTO DE 2025.**

---

<sup>5</sup> Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens: item 3.70 valor arbitrado: valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido nesta norma.

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

---

**VI – ENCERRAMENTO**

O presente Laudo de Avaliação é constituído de 23 (vinte e três) folhas digitalizadas e assinadas digitalmente para todos os fins de Direito.

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

São Paulo, 18 de setembro de 2025.

**Eng.<sup>o</sup> Paulo Palmieri Magri**

Crea n.º 060.160117.0  
Membro Titular do IBAPE/SP

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

---

**ANEXO I**

**Pesquisa de Elementos Comparativos**

**ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O**
**D A D O S D A F I C H A 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025

SETOR : 49 QUADRA : 466 ÍNDICE DO LOCAL : 1.322,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O**

ENDEREÇO : Rua Isabel de Goiás

NÚMERO : 8

COMP. : BAIRRO : Jardim Botânica

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

**D A D O S D A R E G I Ã O**
**M E L H O R A M E N T O S :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**D A D O S D O T E R R E N O**

ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUÍV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

**D A D O S D O A P A R T A M E N T O**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**C A R A C T E R I S T I C A S**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 5,583 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,751 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**D I M E N S Õ E S**

A. PRIVATIVA M² : 63,42 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 63,42

**E D I F Í C I O**

 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

**F A T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

**D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO :

TELEFONE : (11)-402019

OBSERVAÇÃO :

**R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,28	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.831,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.831,00
		VARIÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 16:50. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001212-81.2022.8.26.0003 e código obTsMD7z.

## REG ISTR O FO TO G R Á F I C O

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 18/09/2025

SETOR : 49 QUADRA : 466

CHAVE GEOGRÁFICA :



FO TO N ° 1



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025

SETOR : 49 QUADRA : 466 ÍNDICE DO LOCAL : 1.322,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Isabel de Goiás

NÚMERO : 8

COMP. : BAIRRO : Jardim Botânica

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 5,583 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,751 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 63,42 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 63,42

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00  
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO :

TELEFONE : (11)-402019

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,33	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.541,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.541,11
		VARIÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 16:50. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001212-81.2022.8.26.0003 e código obTsMD7z.

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 18/09/2025

SETOR : 49 QUADRA : 466

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O**
**DADOS DA FICHA**      3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025

SETOR : 49      QUADRA : 466      ÍNDICE DO LOCAL : 1.322,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Isabel de Góis

NÚMERO : 8

COMP. :      BARRIO : Jardim Botucatu

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :      UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS       REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO : Original      FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)      COEF. PADRÃO : 5,583      CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,751      IDADE : 22 anos      FRAÇÃO : 0,00      TAXA : 0,00      VAGAS COB. : 1      VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M² : 63,42      ÁREA COMUM M² : 0,00      GARAGEM M² : 0,00      TOTAL M² : 63,42

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3      SUÍTES : 1      W.C. : 1      QUARTO EMPREGADAS : 0      PISCINA : 0      SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0      PLAYGROUND : 1      SUPERIORES : 0      APTO/ANDAR : 0      SUB-SOLOS : 0

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 310.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO :

TELEFONE : (11)-402019

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,32	FTADICIONAL01 : 0,00      VALOR UNITÁRIO : 4.399,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00      HOMOGENEIZAÇÃO : 4.399,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00      VARIÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAO PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 16:50. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001212-81.2022.8.26.0003 e código obTsMD7z.

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 18/09/2025

SETOR : 49

QUADRA : 466

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025

SETOR : 49 QUADRA : 466 ÍNDICE DO LOCAL : 1.322,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Isabel de Goiás

NÚMERO : 8

COMP. : BAIRRO : Jardim Botânica

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 5,583 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,751 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 63,42 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 63,42

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00

ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO :

TELEFONE : (11)-402019

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,34	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.683,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.683,33
		VARIÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAO PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 16:50. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001212-81.2022.8.26.0003 e código obTsMD7z.

## REGISTRO FOTOGRAFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 18/09/2025

SETOR : 49 QUADRA : 466

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025

SETOR : 49 QUADRA : 466 ÍNDICE DO LOCAL : 1.322,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Isabel de Góis

NÚMERO : 8

COMP.: BAIRRO : Jardim Botânica

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 5,583 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,751 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 63,42 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 63,42

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO :

TELEFONE : (11)-402019

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,33	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.541,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.541,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAO PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 16:50. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001212-81.2022.8.26.0003 e código obTsMD7z.

## REGISTRO FOTOGRAFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 18/09/2025

SETOR : 49 QUADRA : 466

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2025

SETOR : 49 QUADRA : 466 ÍNDICE DO LOCAL : 1.322,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Isabel de Goiás

NÚMERO : 8

COMP.: BARRO : Jardim Botânica

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQU. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 5,583 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,751 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 63,42 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 63,42

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO :

TELEFONE : (11)-402019

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,34	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.683,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.683,33
		VARIÇÃO : 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAO PAULO PALMIERI MAGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2025 às 16:50. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001212-81.2022.8.26.0003 e código obTsMD7z.

## REGISTRO FOTOGRAFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 18/09/2025

SETOR : 49 QUADRA : 466

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

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

---

**ANEXO II**  
Resumo da Avaliação

**M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A**

DESCRIPÇÃO : Rua Isabel de Góis, 8

DATA : 18/09/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITARIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

**FA T O R E S**

FA T O R	Í N D I C E
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.322,48
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 22 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

FA T O R	Í N D I C E	Í N C I D Ê N C I A
<input type="checkbox"/> Valor Arbitrado	1,00	Parcela de Benefitárias

Fa t o r Á r e a

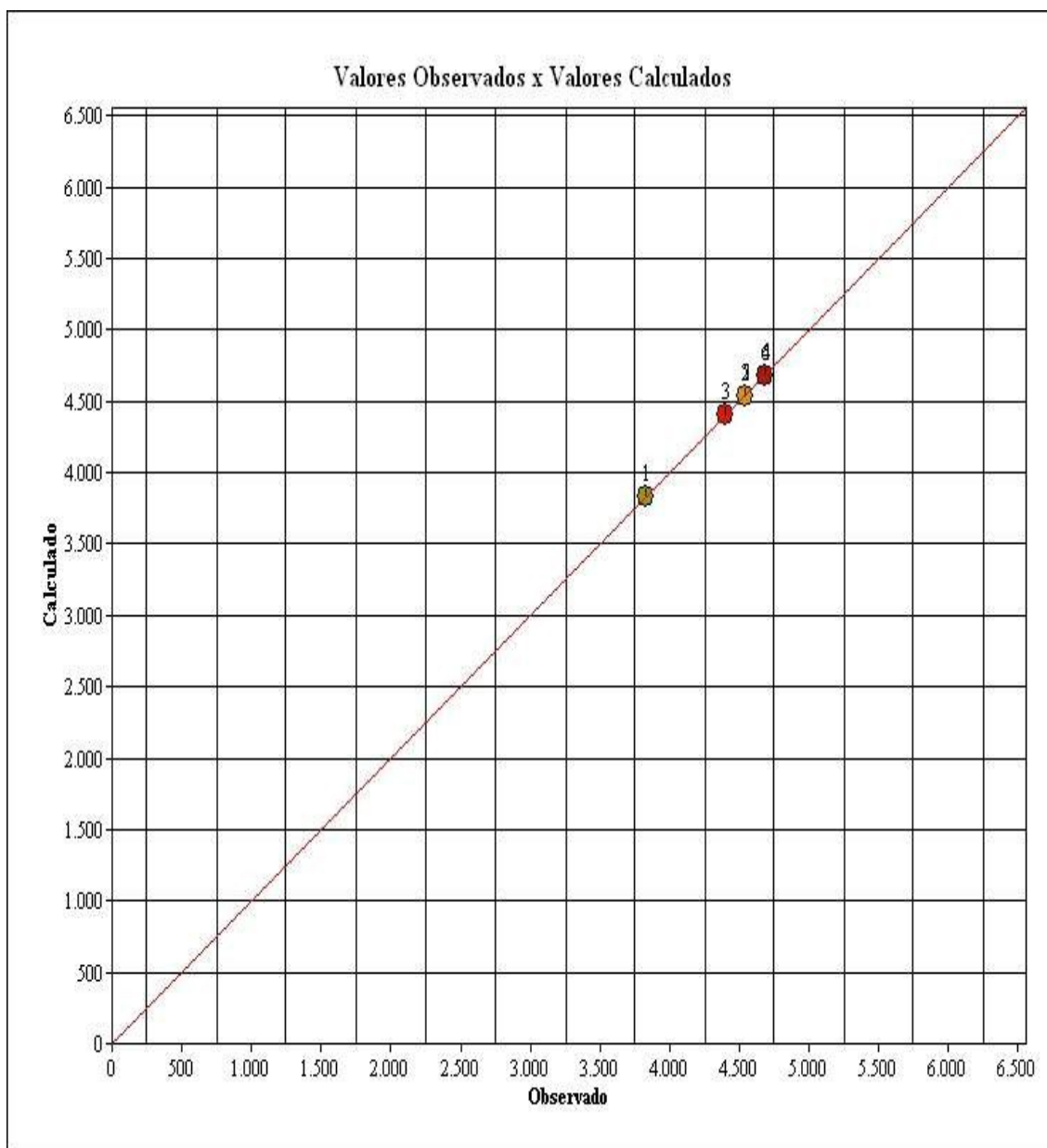
**MA TRIZ DE UNITÁ RIO S**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Isabelde Gois,8	3.831,60	3.831,88	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Isabelde Gois,8	4.541,15	4.541,48	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Isabelde Gois,8	4.399,24	4.399,56	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Isabelde Gois,8	4.683,07	4.683,41	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Isabelde Gois,8	4.541,15	4.541,48	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Isabelde Gois,8	4.683,07	4.683,41	1,0001

**G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O**

Núm.	X	Y
1	3.831,60	3.831,88
2	4.541,15	4.541,48
3	4.399,24	4.399,56
4	4.683,07	4.683,41
5	4.541,15	4.541,48
6	4.683,07	4.683,41

## G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O



**A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**
**DADOS DO AVALIANDO**
**Tipo :** Apartamento      **Local :** Rua Isabel de Góis 8 Jardim Botucatu SAO PAULO - SP      **Data :** 18/09/2025

**Cliente :** 3ª Vara Cível do Jabaquara / SP

**Área terreno m² :** 1,00

**Edificação m² :** 63,42

**Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**
**VALORES UNITÁRIOS**
**Média Unitários :** 4.446,55

**Desvio Padrão :** 319,43

**- 30% :** 3.112,58

**+ 30% :** 5.780,51

**Coefficiente de Variação :** 7,1800

**VALORES HOMOGENEIZADOS**
**Média Unitários :** 4.446,87

**Desvio Padrão :** 319,45

**- 30% :** 3.112,81

**+ 30% :** 5.780,93

**Coefficiente de Variação :** 7,1800

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
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"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todas as caractdos dados refa os fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :** II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**
**MÉDIA SANEADA (R\$):** 4.446,87

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 4.446,87000

**VALOR TOTAL (R\$):** 282.020,50

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%):** Paradigma

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%):** Avaliando

**INTERVALO MÍNIMO :** 4.254,38

**INTERVALO MÍNIMO :** 4.254,37

**INTERVALO MÁXIMO :** 4.639,36

**INTERVALO MÁXIMO :** 4.639,37

**GRAU DE PRECISÃO**
**GRAU DE PRECISÃO :** III

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

FOTO N° 1