

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Ação de Execução de Título Extrajudicial

Autos nº 1006064-73.2018.8.26.0003

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 Execução de Título Extrajudicial** promovida por **Hernani Paiva Ferreira** em face de **Pedro Luiz Belmudes**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, tendo tomado ciência da R. Decisão de fls. 1591 dos autos, vem à presença de V. Exa., oferecer para a oportuna juntada aos autos os seguintes:

ESCLARECIMENTOS

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

I – DA MANIFESTAÇÃO DE FLS. 1589/1590

Consta às fls. 1589/1590 dos autos, manifestação da parte Requerente em que impugna nosso Laudo de Avaliação sob a justificativa de que voltamos a avaliar a totalidade do imóvel da Matrícula nº 112.715 do 14º CRI de São Paulo/SP, sem considerar a existência da Matrícula 261.466 que acabou por diminuir a área do imóvel penhorado.

NOSSAS CONSIDERAÇÕES:

À priori esclarecemos que, de fato, consta manifestação do leiloeiro às fls. 1471/1473, em que é informado que há uma averbação registrada na matrícula nº 112.715, que menciona que parte da área foi usucapida nos autos da ação nº 0045193-15.2012.8.26.0100, com trâmite pela 1ª Vara de Registro Público do Foro Central desta Comarca, e se encontra ocupada por terceiro estranho a lide.

Esclarecemos que, nas duas diligências realizadas, não foi facultado acesso à perícia para a vistoria interna do imóvel, impossibilitando a verificação da individualização da área, a identificação da linha divisória dos terrenos e, sobretudo, a análise da exata demarcação da área construída sobre o lote, necessária para a adequada caracterização do imóvel e de sua porção remanescente, retratada na Matrícula aberta nº 261.466.

No entanto, apresentaremos os 2 cenários de avaliação¹ para o bem, considerando a área já avaliada e retratada em nosso Laudo de fls. 1533/1555 e a avaliação do bem, sopesando a área remanescente indicada pelo Sr. Leiloeiro às fls. 1471/1473.

¹ Norma Técnica ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – item 0.2: A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

II – AVALIAÇÃO

II.1. ÁREA DO TERRENO

A área total do imóvel objeto da Matrícula nº 112.715 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP é de 445,00 m².

Tendo em vista a área usucapida de 129,94 m², temos que, a área remanescente objeto da presente avaliação é de:

$$A_T = (445,00 - 129,94) = 315,06 \text{ m}^2$$

II.2. 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:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 4.273,63/\text{m}^2$$

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 4.255,26	Média Unitários : 4.273,63
Desvio Padrão : 831,44	Desvio Padrão : 835,59
- 30% : 2.978,68	+ 30% : 2.991,54
+ 30% : 5.531,83	+ 30% : 5.555,72
Coefficiente de Variação : 19,5400	Coefficiente de Variação : 19,5500

O valor unitário foi obtido para um imóvel considerado paradigma situado na 2ª Zona Residencial Padrão Médio, segundo a Norma de Avaliações do IBAPE/SP, vide a seguir:

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela 1 – Grupos I e II										
ZONA		Fatores de Ajuste							Características	
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área		
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima						
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”	C _e	C _a		
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000

II.3. ESPECIFICIDADE DA AVALIAÇÃO

Conforme Norma Técnica², 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.

² ABNT NBR 14.653-1: Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$):		4.273,63					
TESTADA:		0,0000		PROFUNDIDADE		0,0000	
FRENTES MULTIPLAS:		0,0000		FATOR ÁREA:		0,0000	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):		4.273,63000					
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 3.855,60				INTERVALO MÍNIMO : 3.857,69			
INTERVALO MÁXIMO : 4.691,66				INTERVALO MÁXIMO : 4.689,57			
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							

II.4. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$$V_T = V_u \times A_T \times C_{TEST} \times C_{PROF} \times C_{AREA}$$

V_T = Valor do terreno

A_T = Área do terreno

V = Valor básico unitário, em R\$/m²

Fatores:

C_{TEST} = Coeficiente de testada: Função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

$$C_{TEST} = (8,90/10)^{0,20} = 0,98$$

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

C_{PROF} = Coeficiente de profundidade: Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$
- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$
- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$
- Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

$$\text{Profundidade Equivalente} = 50,00 \text{ m} - C_{PROF} = 1 / [(40/50) + \{[1 * (40/50)] \times (40/50)^{0,50}\}] = 1,02$$

$$C_{AREA} = (250,00/315,06)^{1/4} = 0,94$$

$$V_T = 315,06 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.273,63/\text{m}^2 \times 0,98 \times 1,02 \times 0,94$$

Em numeros redondos:

$V_T = \text{R\$ } 1.265.155,00$ – (Hum milhão, duzentos e sessenta e cinco mil, cento e cinquenta e cinco reais)

II.5. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

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

V_B = Valor da benfeitoria

A_c = Área de construção

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

(1-D) = Depreciação

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

II.5.1. ÁREAS DE CONSTRUÇÃO

A área de construção a ser adotada é a área remanescente do imóvel objeto da Matrícula nº 112.715 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, deduzida a área construída usucapida de 150,00 m², resultando em:

$$A_c = (350,00 - 150,00) = 200,00 \text{ m}^2$$

II.5.2. 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 esterevisto 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:

“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 a benfeitoria como sendo “Casa Padrão Simples – limite médio”, cujo valor de venda será obtido através da seguinte fórmula:

$$V_c = 1,497 \times R_8N = 1,497 \times R\$ 2.067,04/\text{m}^2$$

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

II.5.3. DEPRECIAÇÃO

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso (Casa Padrão Simples), a vida referencial corresponde a 70 e o valor residual equivale a 20%.

A edificação possui a idade estimada aparente de 49 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,70 ou 70%.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo			
Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%

Para o estado de conservação adotar-se-á a classificação “f – Entre Necessitando de reparos simples a importantes”.

Engº Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

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%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
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%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
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%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
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%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

II.5.4. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será dado por:

Benfeitoria: Casa			
Grupo:	Casa	Padrão construtivo:	Simplex
Coef - Coeficiente unitário do padrão construtivo:			1,497
Área total da edificação em m ² :			200,00
Ie - Idade aparente da edificação em anos:	49	Ir - Vida útil referencial em anos:	70
R - Valor residual:	20%	Ie / Ir:	70%
Estado de conservação:	f	entre nec. Rep. Simples a Importantes	
k - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,271	Foc - Fator de obsolescência e conservação (= R + k*(1-R)):	0,4168
R8N em R\$ apurado pelo Sinduscon em julho/2025	2067,04	Valor da Edificação em R\$ (= Ae * Coef * R8N * Foc):	R\$ 257.945,76

V_b = R\$ 257.945,00 – (Duzentos e cinquenta e sete mil, novecentos e quarenta e cinco reais)

II.6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno acrescido do valor da benfeitoria, ou seja:

- Valor do terreno.....R\$ 1.265.155,00
 - Valor da benfeitoria.....R\$ 257.945,00
- Valor do imóvelR\$ 1.523.100,00

Em numeros redondos:

R\$ 1.523.100,00 – (Hum milhão, quinhentos e vinte e três mil e cem reais)

DATA BASE: JULHO DE 2025

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

III – CONCLUSÃO

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

**“IMÓVEL: RUA DOS CACIQUES, Nº 571 – SAÚDE –
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO”**

VALOR DE MERCADO ARBITRADO³ PARA FINS DE ALIENAÇÃO:

**MATRÍCULA Nº 112.715 – 14º CRI SÃO PAULO/SP,
CONSIDERANDO A ÁREA TOTAL DE 445,00 M²:**

**em: R\$ 2.219.340,00 – (Dois milhões, duzentos e
dezenove mil, trezentos e quarenta reais)**

**MATRÍCULA Nº 112.715 – 14º CRI SÃO PAULO/SP,
CONSIDERANDO A ÁREA REMANESCENTE DE 315,06 M²:**

**em: R\$ 1.523.100,00 – (Hum milhão, quinhentos e vinte
e três mil e cem reais)**

DATA BASE: JULHO DE 2025.

³ 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.º Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV – ENCERRAMENTO

A presente **MANIFESTAÇÃO** é constituída de 13 (treze) páginas 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, 15 de setembro de 2025.

Eng.º Paulo Palmieri Magri

Crea n.º 060.160117.0
Membro Titular do IBAPE/SP