

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex^{mo}. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV
DA LAPA/SP**

Processo nº. 0004898-49.2020.8.26.0004

Requerente: FÁBIO GUACY DE LÚCIO

Requerido: ELPÍDIO BERCE ALÍPIO E OUTROS

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^o. Civil,
CREA nº. 119756-SP, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** vem, com o devido
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,
apresentar a este Digno Juízo a sua

AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

Sumário.....	2
1 – PRELIMINARES	3
2 - VISTORIA	3
2.1 – Do Local	3
2.2 - Do Cadastro Municipal	Erro! Indicador não definido.
2.3 - Do Terreno	7
2.3.1 - Do Condomínio	7
2.3.2 - Da Classificação do Condomínio	13
2.4 - Do Apartamento Avaliando	15
2.4.1 - Do Estado de Conservação.....	32
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	33
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas	33
3.1.1 - Fatores Utilizados	34
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)	35
3.2 - Valor do Imóvel (V.I.) – Matrícula nº 94.859	37
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO	39

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisas de Valores

Anexo 02 – Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 – PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a avaliação
do Imóvel de Matrícula nº: 94.859, descrito abaixo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DA 10ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca da Capital do Estado de São Paulo
matrícula 94859	ficha 1	
São Paulo, 29 MAR. 2000		
Imóvel: O APARTAMENTO nº 313-B, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO ADELINO GASPAR, à Rua AIBI s/nº, no 14º subdistrito, Lapa, com a área útil de 88,685m², a área comum de 19,861m², totalizando a área de 108,546m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,84660% no terreno descrito na inscrição de condomínio 738 deste Cartório.		

2 – VISTORIA

2.1 – Do Local

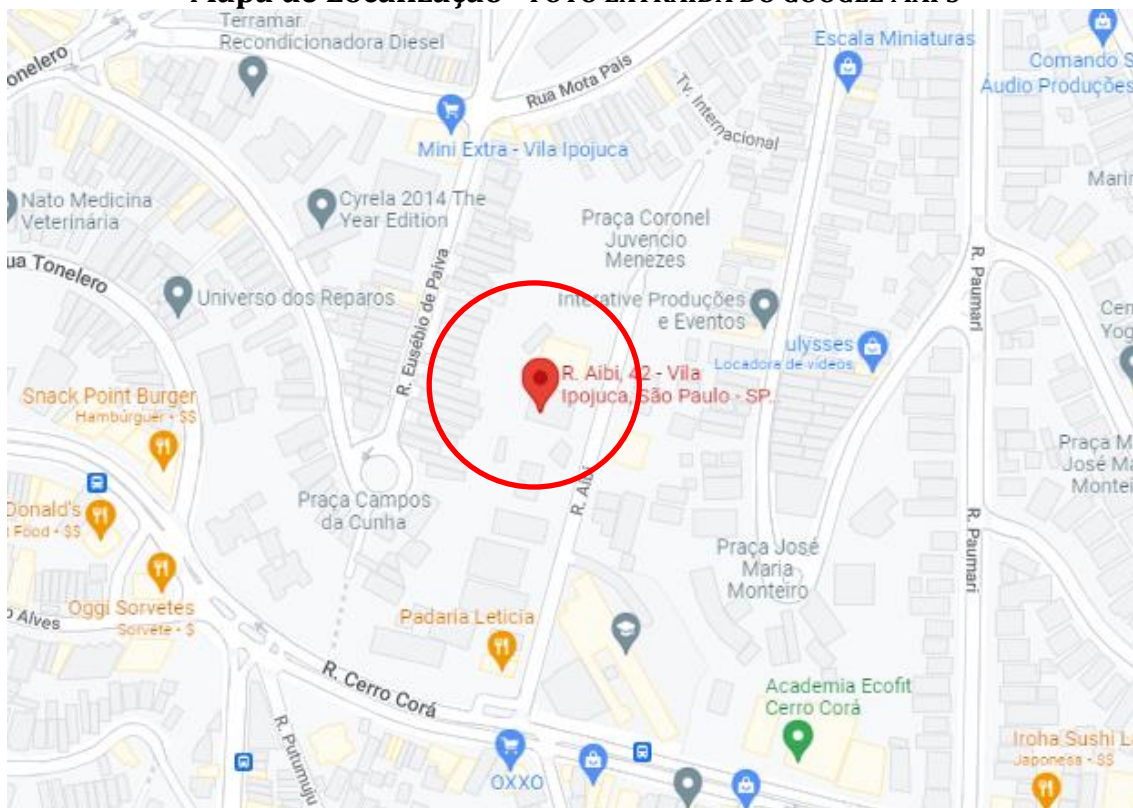
Em dia e hora marcada com o
Condomínio autor, o signatário dirigiu-se ao endereço, Rua Aibi, verificando
as condições do local, terreno e sua circunvizinhança.

Procedeu à vistoria geral no condomínio,
verificando as áreas internas, comuns e áreas de lazer.

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local. Apresenta como principal via de acesso a Marginal Pinheiros.

Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS



De acordo com a Lei de Zoneamento nº16.042/16 o avaliando está situado em uma ZM (Zona Mista), com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

2.2 - Do Cadastro Municipal

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P, situa-se na Rua Aibi, Bloco B, Apartamento 313 do Condomínio Edifício Adelino Gaspar.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 024, quadra 071, cujo índice local é de 1.686,00/22.

Abaixo apresentamos a Certidão de dados Cadastrais do imóvel em questão:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 024.071.0122-7

Local do Imóvel:

R AIBI, 16 - APTO 313 AND 3
 VL IPOJUCA CEP 05054-010
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R AIBI, 16 - APTO 313 AND 3
 VL IPOJUCA CEP 05054-010

Contribuinte(s):

CPF 137.211.464-50 AMELIA GUSMAO ALIPIO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.287	Testada (m):	54,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0085
Área total (m²):	2.287		

Dados cadastrais da construção:

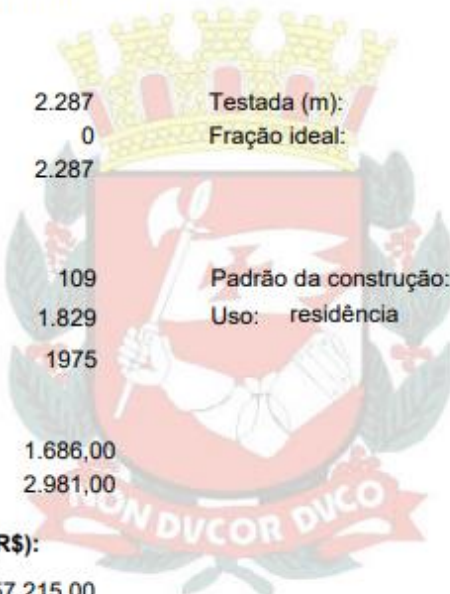
Área construída (m²):	109	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.829	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1975		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.686,00
- da construção:	2.981,00

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

- da área incorporada:	57.215,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	142.969,00
Base de cálculo do IPTU:	200.184,00



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o Condomínio

Edifício Adelino Gaspar, possui as seguintes características:

Área: 2.287,00 m²

Testada: 54,00 m

Formato: Regular

2.3.1 - Do Condomínio

O Condomínio Edifício Adelino Gaspar está situado na Rua Aibi e é circundado por outros imóveis comerciais.

Segue abaixo algumas fotos do condomínio:



Recepção do Condomínio

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



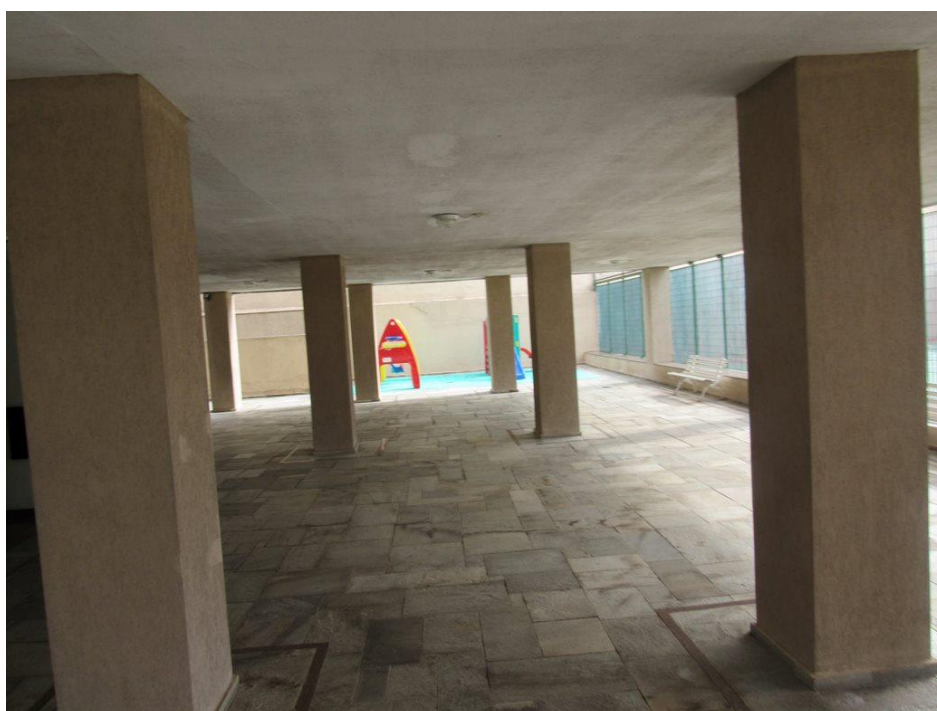
Área externa do condomínio



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Quadra Esportiva



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.2 - Da Classificação do Condomínio

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

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.



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4 – Da Vaga de garagem

O apartamento utiliza-se de uma vaga de garagem no subsolo do edifício.



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.5 - Do Apartamento Avaliando

O apartamento possui 2 (dois) dormitórios, uma suíte, banheiro, sala, cozinha, área de serviço e dependência de empregada.

Abaixo apresentamos algumas fotos do apartamento avaliando.

Cozinha.



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Área de Serviço

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Dependência de Empregada

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



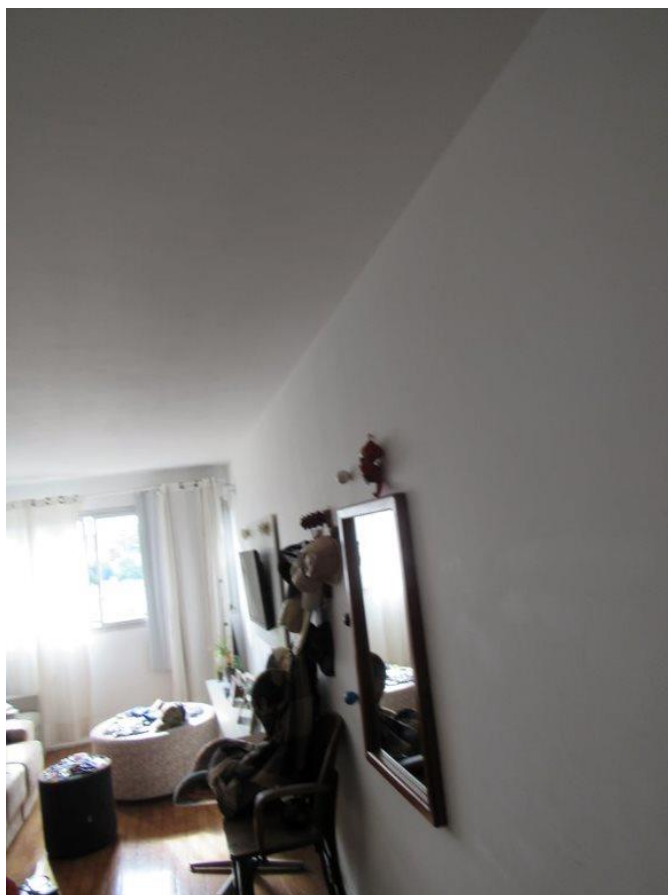
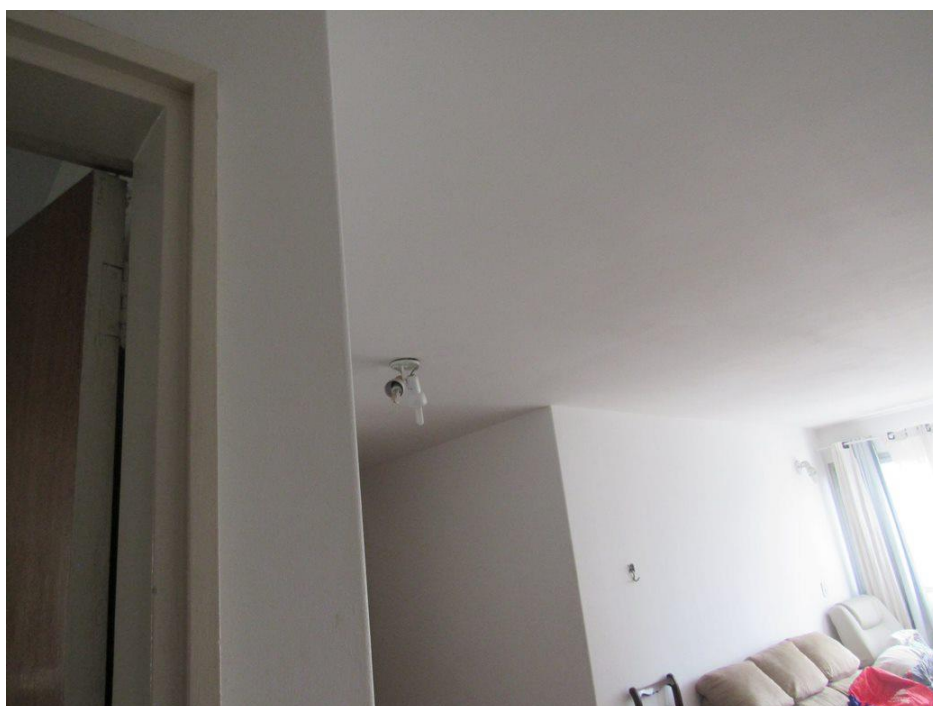
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Hall Social

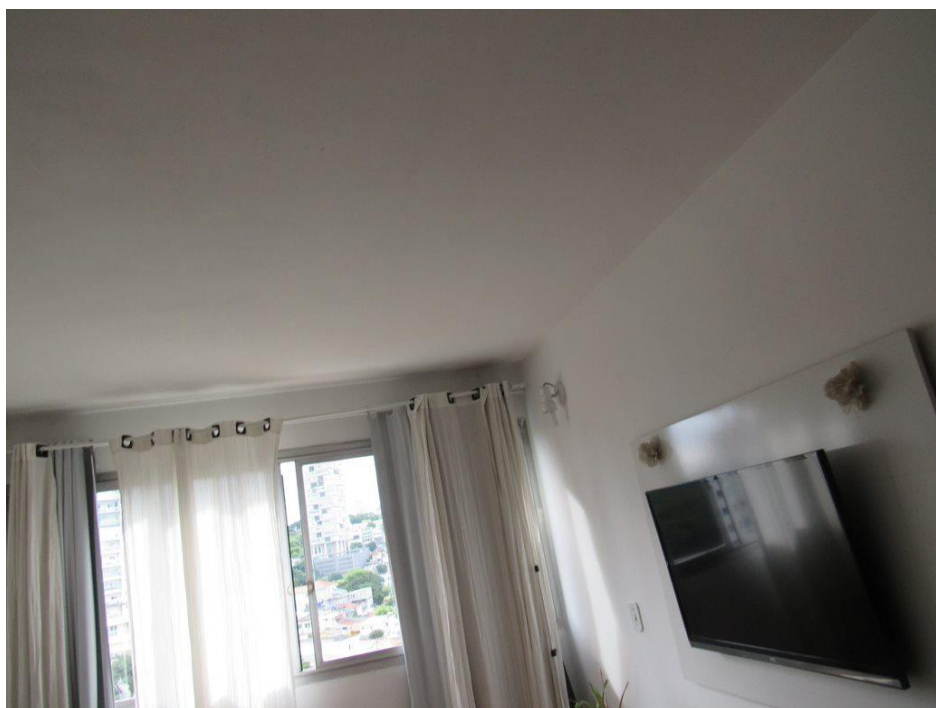


Sala

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Banheiro

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

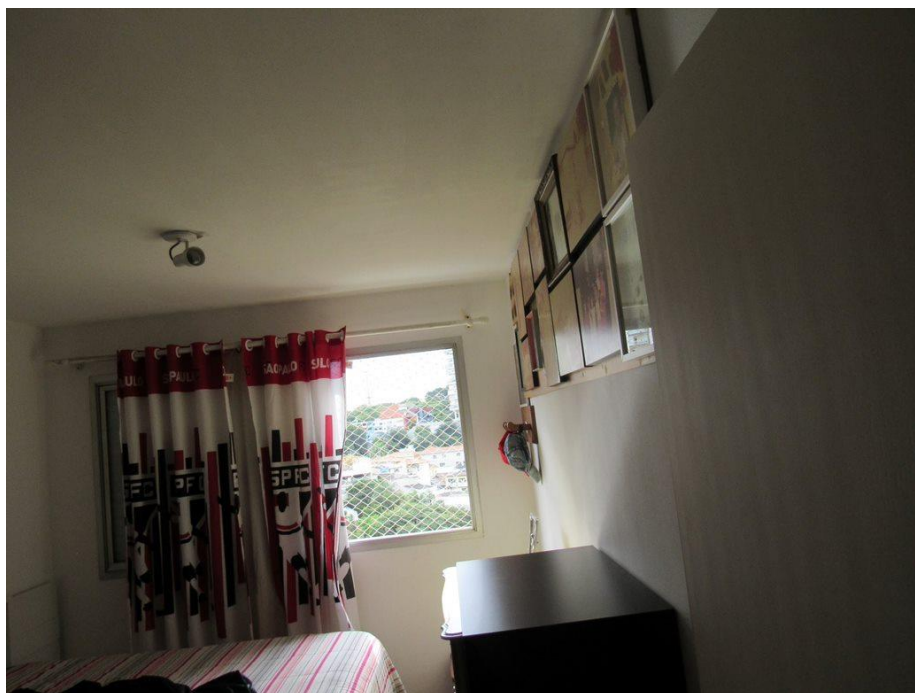
Dormitórios



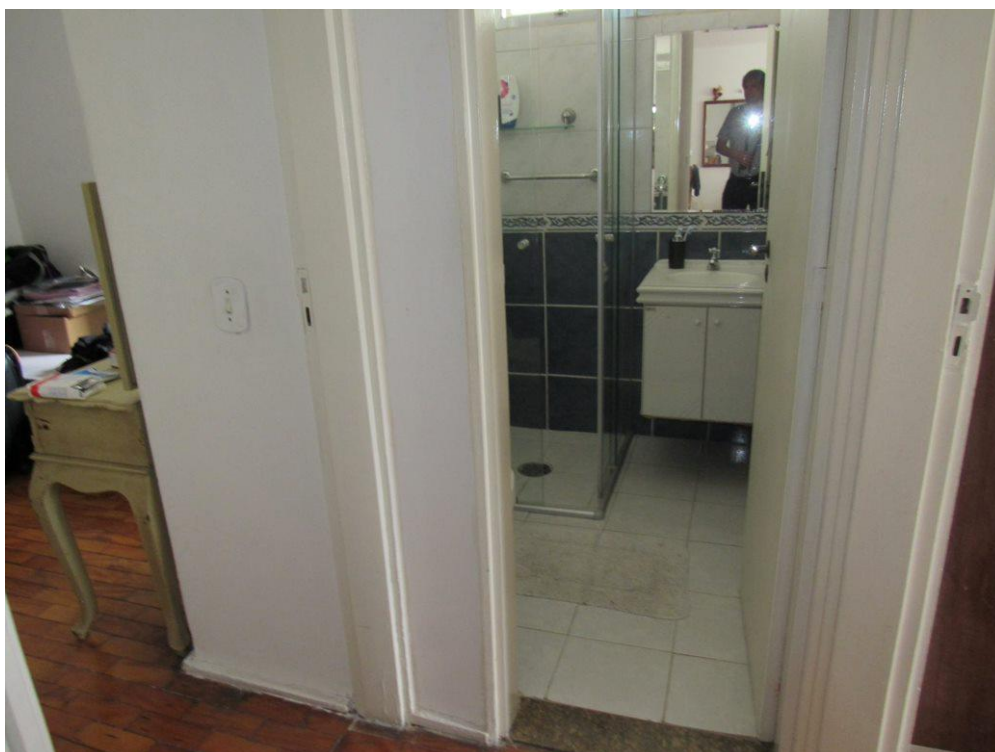
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



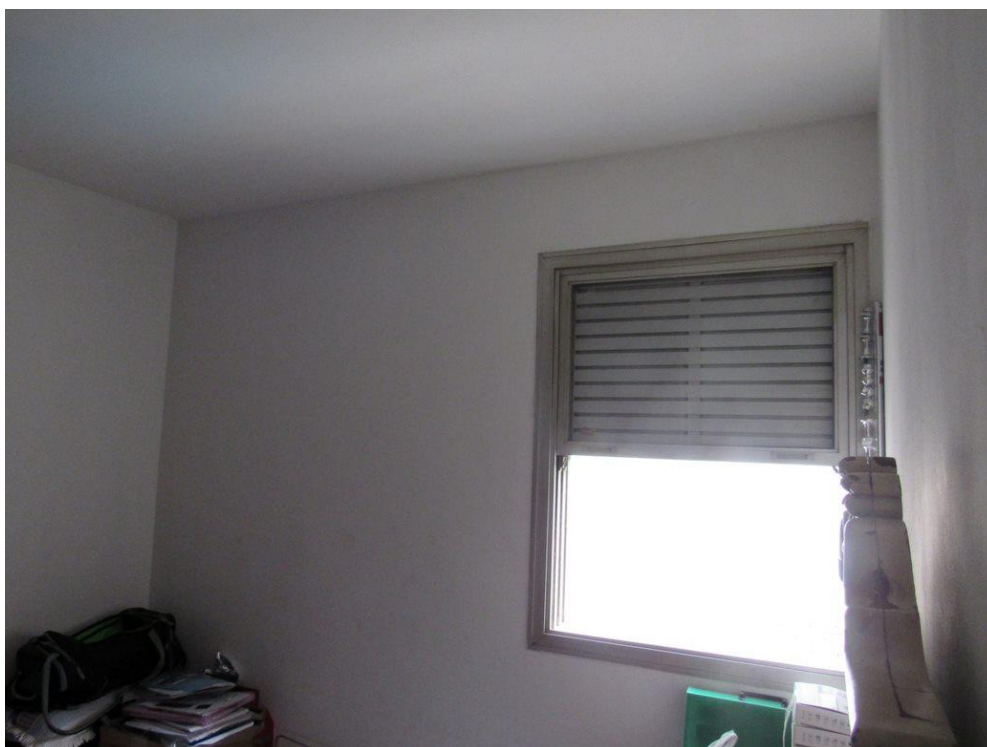
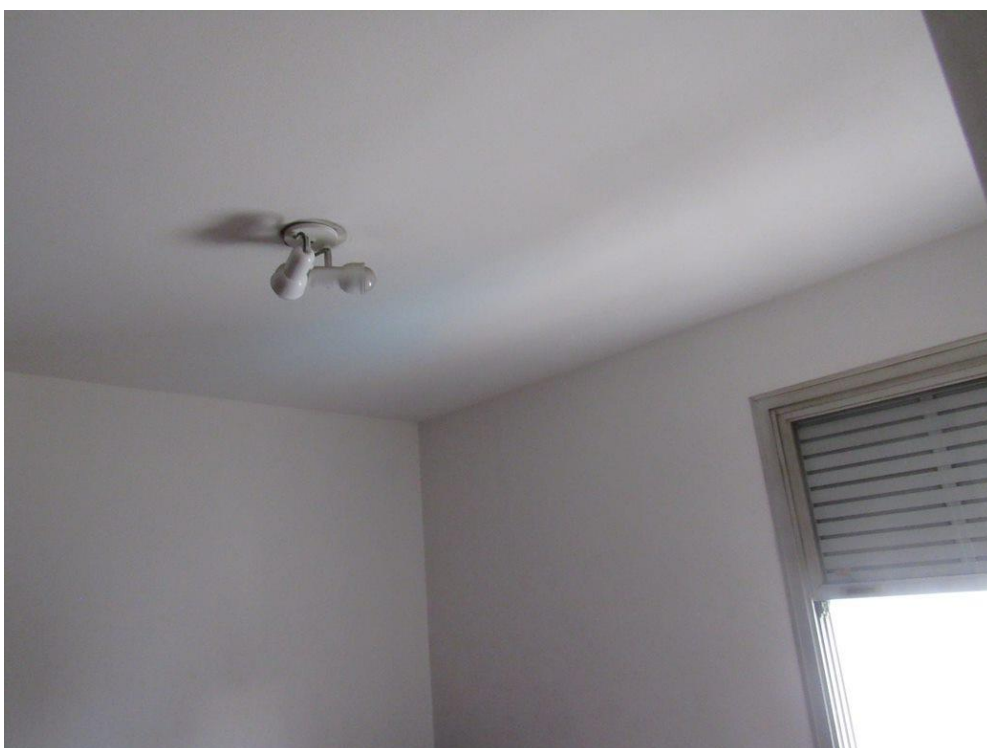
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4.1 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos as benfeitorias como:

Classificação: Apartamento médio com elevador.

Idade: 47 anos.

Estado de conservação: E – Necessitando de Reparos Simples.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3 - AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Comparativo o valor do imóvel (V.I.) é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

3.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 5 (cinco) paradigmas especificados no Anexo 2 e listados abaixo conforme a tabela 01.

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

LOCALIZAÇÃO PARADIGMAS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SAO PAULO - SP - 2022	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	12/12/2022	RUA AIBI	S/N	
SAO PAULO - SP - 2022	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	12/12/2022	RUA AIBI	S/N	
SAO PAULO - SP - 2022	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	12/12/2022	RUA AIBI	S/N	
SAO PAULO - SP - 2022	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	12/12/2022	RUA AIBI	S/N	
SAO PAULO - SP - 2022	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	12/12/2022	RUA AIBI	89	

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 3 - Apartamento Fator oferta/transação: 0,90 * Acréscimo por vaga: 0,05 ** Parcela benfeitoria: 0,80 * Porcentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel ** Valor para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local

Estudo Valores de Venda

Ano: 2022 Município: SAO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 88,68 Estado de conservação: F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES Padrão da edificação: apartamento médio c/ elev. Idade: 47

Número de vagas: 1 Índice de localização: 1686,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
☒ fatorloc		
☒ fatorobs		
☒ fatorpad		
☒ Fvagas		

3.1.1 - Fatores Utilizados

Fator Localização: Índice de 1.686,00/²² retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator Oferta: 0,90

Fator obsolescência: Idade de 47 anos, com o estado de conservação

“Necessitando de Reparos Simples”

Fator Padrão Construtivo: Apartamento Médio com elevador.

Fator Vagas: 0,05.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
☒ 1	RUA AIBI ,S/N	7968,54	0,000	0,000	0,000	0,000	7968,54	1,0000
☒ 2	RUA AIBI ,S/N	7988,76	0,000	0,000	0,000	0,000	7988,76	1,0000
☒ 3	RUA AIBI ,S/N	9409,09	0,000	-699,772	0,000	0,000	8709,32	0,9256
☒ 4	RUA AIBI ,S/N	9409,09	0,000	-1088,065	0,000	0,000	8321,03	0,8844
☒ 5	RUA AIBI ,89	8052,63	0,000	-1440,815	0,000	-402,632	6209,19	0,7711

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
☒ fatorloc	Unitários	Homogeneização
☒ fatorobs	Média	Média
☒ fatorpad	8.565,62	7.839,37
☒ Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	770,60	959,86
	- 30%	- 30%
	5.995,94	5.487,56
	+ 30%	+ 30%
	11.135,31	10.191,18
	Coef. de variação	Coef. de variação
	9,00	12,24

Homogeneizando- se sem os fatores, observada na coluna Unitários, presente na tabela 2, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 8.565,62 /m²

Limite inferior: 5.995,94/m².

Limite superior: 11.135,31/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) =09,00.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Homogeneizando-se com todos os fatores,

encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 7.839,37/m²

Limite inferior: 5.487,56/m².

Limite superior: 10.191,18/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) =12,24.

No presente caso, vamos utilizar a

homogeneização com todos os fatores “A”, “B”, “C” e “D. Assim encontramos os seguintes resultados:

Todos os elementos utilizados estão dentro

dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores “A”, “B”, “C”

e “D”, temos:

Valor unitário (q) = R\$ 7.839,37/m²

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 3: QUADRO RESUMO

Resultados Aderência							
Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.							
Item	Descrição	Grau III		Grau II		Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	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 informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	☒	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	☐	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	☐
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 7.839,37

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 7.181,31 Máximo: 8.497,43

Valor unitário: 7.839,37 Valor total: 695.195,33

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 7.181,31 Máximo: 8.497,43

Grau de precisão: III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

3.2 - Valor do Imóvel (V.I.) – Matrícula nº 94.859

O valor do imóvel (**V.I.**) será obtido através da multiplicação da área privativa do apartamento (**Ap**) pelo valor unitário por metro quadrado de área privativa (**q**) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$\text{V.I.} = \text{Ap} \times \text{q}$$

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

$$\text{Ap} = 88,68 \text{ m}^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap.

$$\text{q} = \text{R\$ } 7.839,37/\text{m}^2$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

V.I. = 88,68 x 7.839,37

V.I. = R\$ 695.195,33

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 695.196,00 (seiscentos e noventa e cinco mil e cento e noventa e seis reais) - Para fevereiro de 2023.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 39 (trinta e nove) folhas timbradas, digitalizadas, sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 02 Anexos.

- Homogeneização dos Paradigmas.
- Pesquisa de valores.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2023.



Engº. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto