

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex^{mo}. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE
SANTO AMARO – SÃO PAULO – SP**

Processo nº. 1009717-18.2020.8.26.0002

Requerente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SONATA MORUMBI MELODIA

Requerido: GUSTAVO COUTO CABRAL DA SILVA

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^o. Civil,
CREA nº. 119756-D, 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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

1 - PRELIMINARES	3
2 - VISTORIA.....	4
2.1 – Do Local.....	4
2.2 - Do Cadastro Municipal.....	5
2.3 - Do Terreno.....	6
2.3.1 - Do condomínio	6
2.4 - Do Apartamento	13
2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	13
2.4.2 - Fotos Internas do Apartamento.....	13
2.4.3- Da Classificação	20
2.4.4 - Do Estado de Conservação	21
3 – AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA – MÉTODO COMPARATIVO	22
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas	22
3.1.1 - Fatores utilizados.....	23
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)	23
3.2 - Valor do Imóvel (V.I.).....	26
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO	28

V.I. = R\$ 280.629,00 (duzentos e oitenta mil e seiscentos e vinte e nove reais) – Para janeiro de 2022.
--

ANEXOS

Anexo 01 – Pesquisa de valores

Anexo 02 – Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 – PRELIMINARES

1.1. O presente trabalho tem por base a avaliação do imóvel matriculado no 11ª Cartório de Registro de Imóveis da Capital, Estado de São Paulo, matrícula nº 418.281.

1.1.1. Conforme a matrícula de nº 418.281, temos:

IMÓVEL: APARTAMENTO N° 52, do tipo "D", localizado no 5º pavimento do BLOCO 1, INTEGRANTE DO empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SONATA MORUMBI MELODIA" situado à Rua Cascado, nº38, Rua Domigos Ataíde, Rua Canto do Rio Verde e Rua Silva Xavier, na Vila Andrade 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área construtiva privativa de 55,000m² e a área construída de uso comum de 10,752m², totalizando a área construída de 65,752m², mais a área comum descoberta de 36,624m², nesta já incluída a área referente ao direto de uso de 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva.

Contribuinte: 169.020.0067-1.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

De acordo com a Lei de Zoneamento nº16.042/16 o avaliando está situado em uma ZM - Zona Mista, com a predominância de densidades construtivas e demográficas média.

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de SP, situa-se na Rua Cascado, 38, Vila Andrade, São Paulo - SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 169, quadra 020, cujo índice local é de 1.038,00/²².

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 169.020.0067-1			
Local do Imóvel: R CASCADO, 38 - AP 52 E 1VG BLOCO 1 CEP 05734-040 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CASCADO, 38 - AP 52 E 1VG BLOCO 1 CEP 05734-040			
Contribuinte(s): CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL CPF 420.006.428-61 GUSTAVO COUTO CABRAL DA SILVA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	9.506	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0045
Área total (m²):	9.506		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	66	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.187	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2014		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.038,00		
- da construção:	1.643,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	73.726,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	101.932,00		
Base de cálculo do IPTU:	175.658,00		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o Condomínio Terra
Brasilis, possui as seguintes características:

Área: 9.506,00m²

Formato: Regular

Consistência: Seco

2.3.1 - Do condomínio

Situado à Rua Cascado, Rua Silva Xavier e Rua
Domingos Ataíde, é circundado por outros edifícios residenciais e imóveis
comerciais.

Possui área de lazer, com piscina, playground,
academia, entre outros.

Seguem abaixo algumas fotos.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 1 - FACHADA



FOTO 2

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 3



FOTO 4 - GARAGEM COLETIVA

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 5



FOTO 6

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

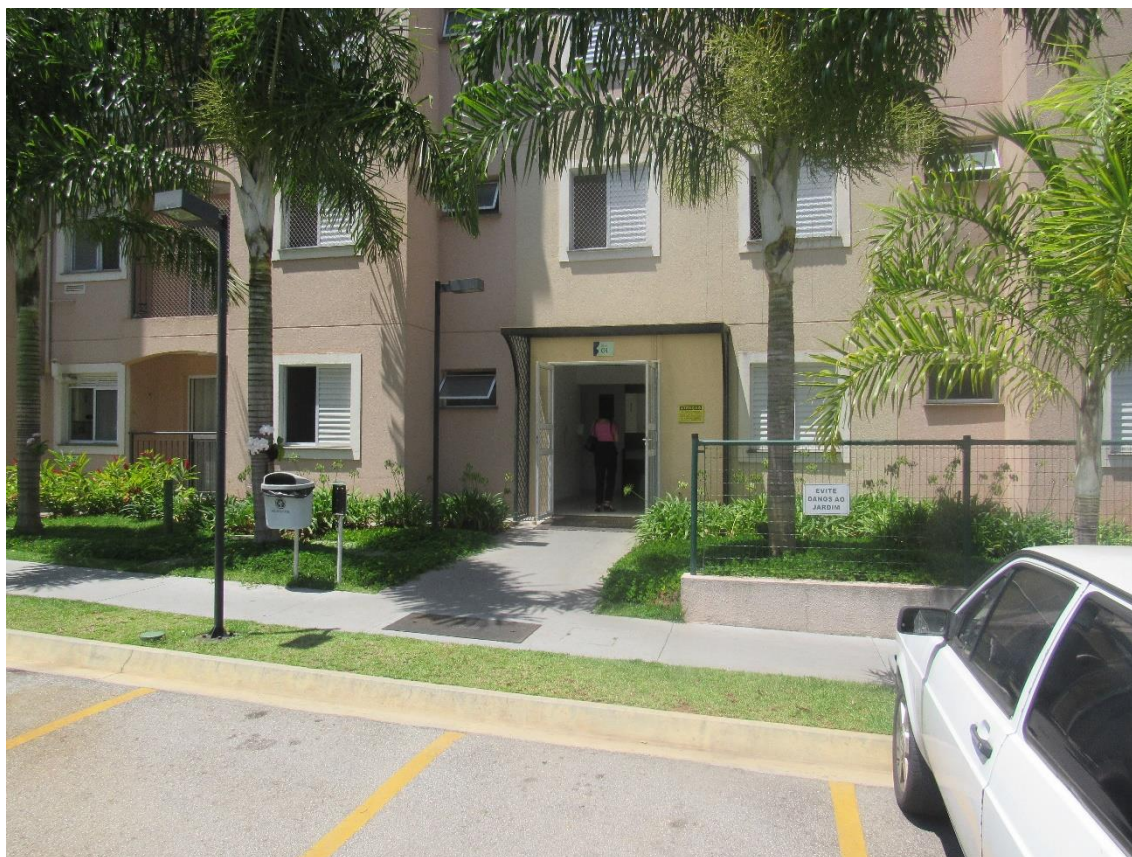


FOTO 6



FOTO 7 – HALL DE ENTRADA

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 8 – SALÃO DE FESTAS



FOTO 9

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 10 - ACADEMIA

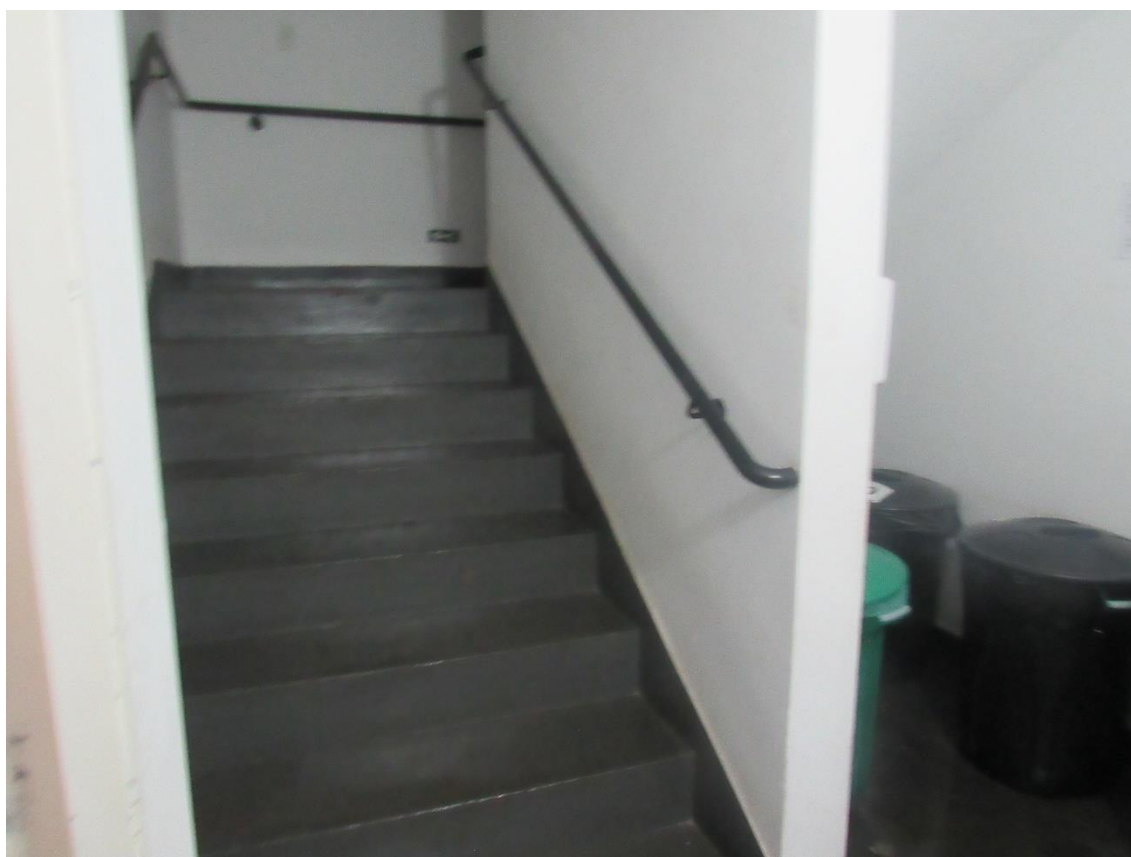


FOTO 11

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4 - Do Apartamento

O apartamento avaliando está localizado no quinto pavimento do Condomínio Residencial Sonata Morumbi Melodia, recebendo o número 52 (cinquenta e dois) e possuindo uma vaga de garagem descoberta, coletiva.

2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas, referente ao apartamento avaliando são:

Área útil = 55,000m²

Área Total = 65,752m²

2.4.2 - Fotos Internas do Apartamento

Seguem abaixo algumas fotos que representam os principais cômodos do apartamento avaliando com suas características e acabamentos:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 12 - COZINHA



FOTO 13

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 14 - ÁREA DE SERVIÇO



FOTO 15

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 16



FOTO 17

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 18

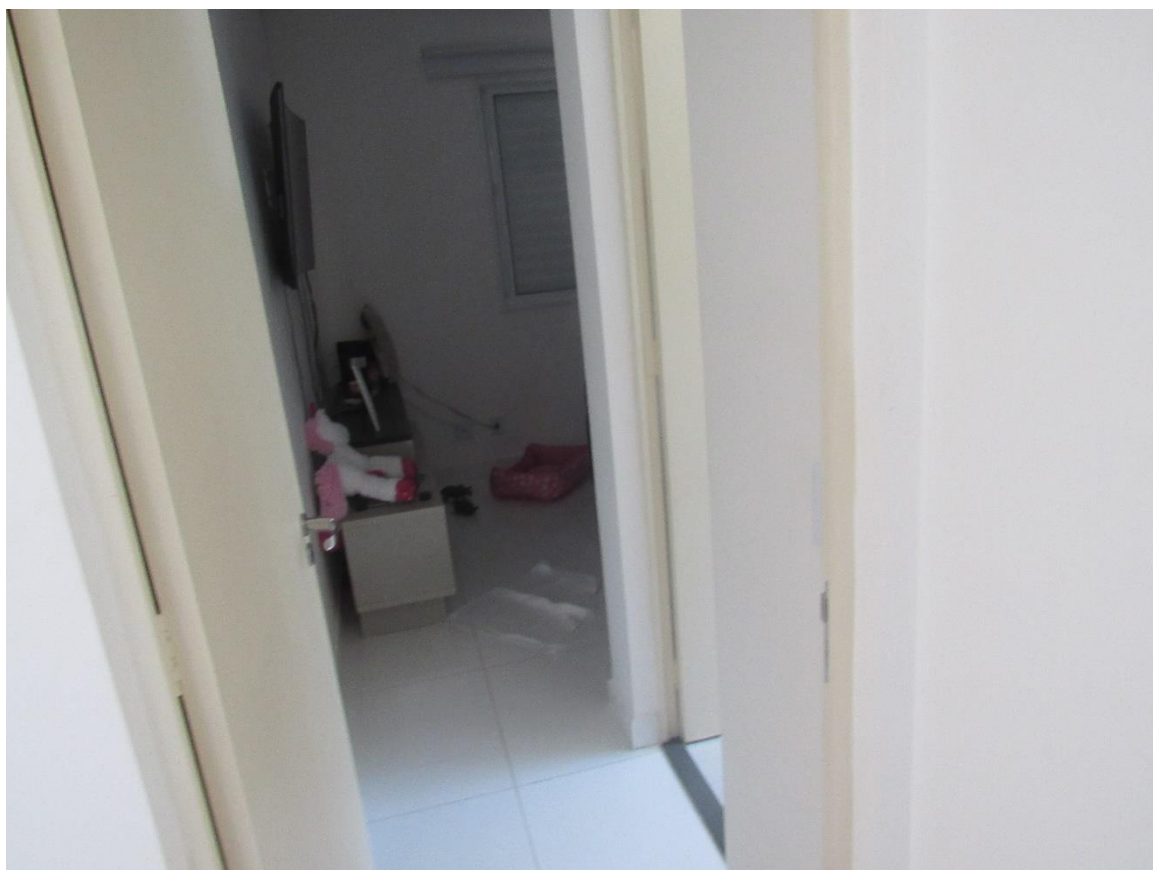


FOTO 19

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

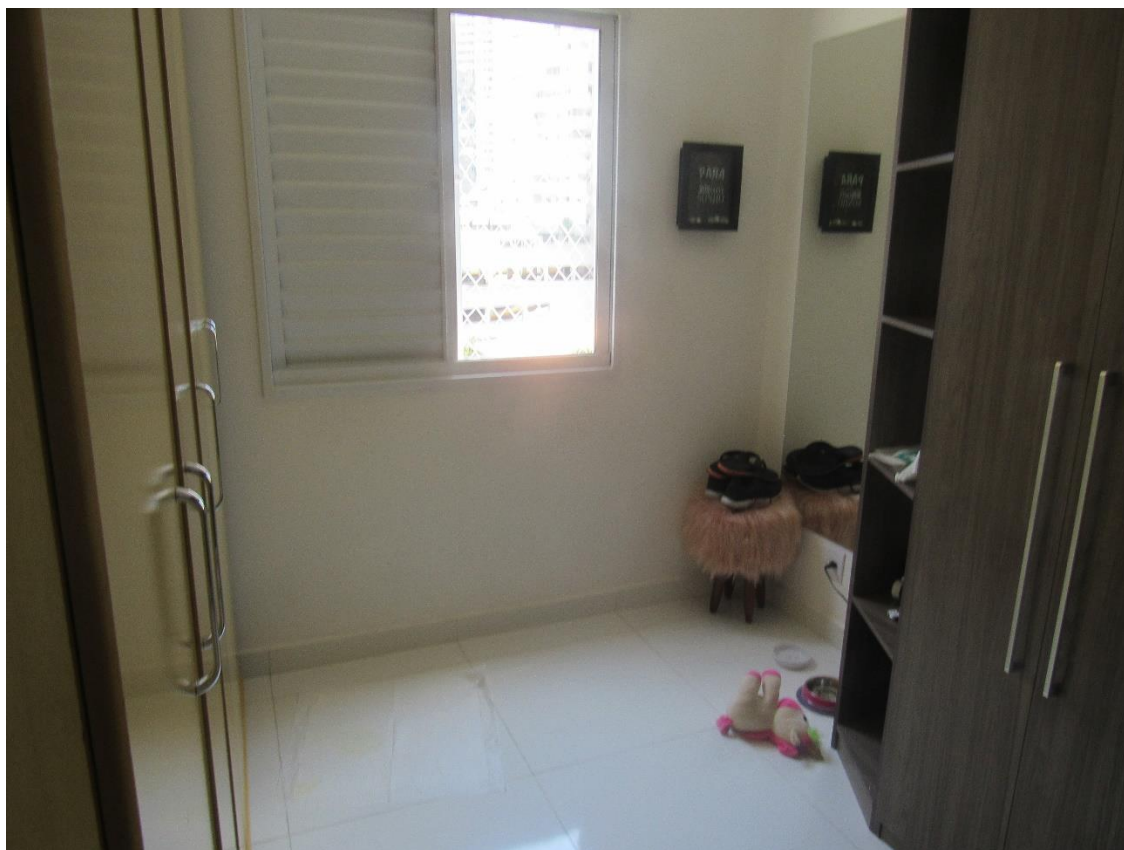


FOTO 20

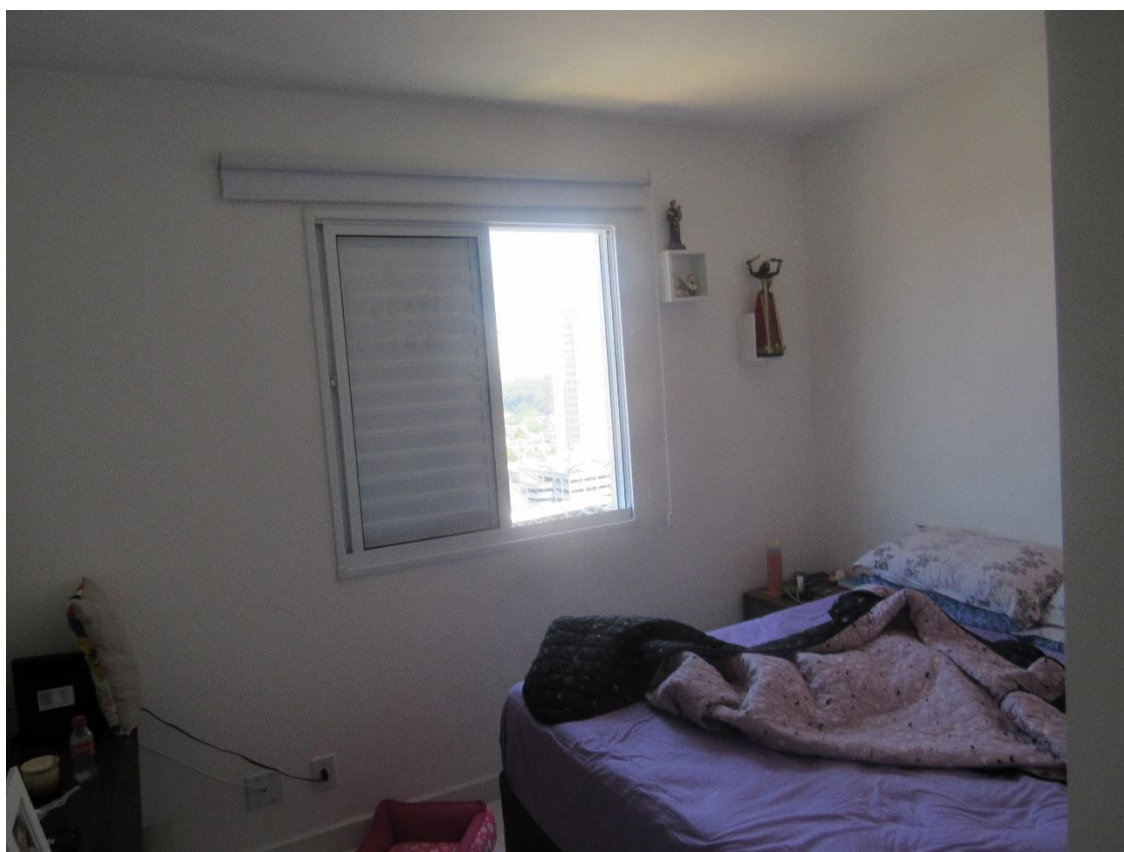


FOTO 21

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 22



FOTO 23

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4.3- Da Classificação

A referida construção de acordo com o Estudo
Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

1.3.3 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 a 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, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	2,080
	Com elevador	1,652	1,926	2,300

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4.4 - Do Estado de Conservação

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

Classificação: Apartamento Médio com elevador.

Idade: 8 anos.

Estado de conservação: C – Regular.

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.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3 – AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA – 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 14 (quatorze) paradigmas especificados no Anexo 2 e listados abaixo conforme a tabela 01.

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

Nº Pesquisa	Nº Elemento	Tipo do imóvel	Dt. da pesquisa	Logradouro	Número	Complemento
SAO PAULO - SP - 2021	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2022	RUA CASCAPO	38	COND. RES. SONATA MORUMBI MELODIA
SAO PAULO - SP - 2021	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2022	RUA CASCAPO	38	COND. RES. SONATA MORUMBI MELODIA
SAO PAULO - SP - 2021	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2022	RUA CASCAPO	38	COND. RES. SONATA MORUMBI MELODIA
SAO PAULO - SP - 2021	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2022	RUA CASCAPO	38	COND. RES. SONATA MORUMBI MELODIA
SAO PAULO - SP - 2021	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2022	RUA CASCAPO	38	COND. RES. SONATA MORUMBI MELODIA
SAO PAULO - SP - 2021	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2022	RUA CASCAPO	38	COND. RES. SONATA MORUMBI MELODIA
SAO PAULO - SP - 2021	7	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2022	RUA CASCAPO	38	COND. RES. SONATA MORUMBI MELODIA
SAO PAULO - SP - 2021	8	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2022	RUA CASCAPO	38	COND. RES. SONATA MORUMBI MELODIA
SAO PAULO - SP - 2021	9	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2022	RUA CASCAPO	38	COND. RES. SONATA MORUMBI MELODIA
SAO PAULO - SP - 2021	10	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2022	RUA CASCAPO	38	COND. RES. SONATA MORUMBI MELODIA
SAO PAULO - SP - 2021	11	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2022	RUA CASCAPO	38	COND. RES. SONATA MORUMBI MELODIA
SAO PAULO - SP - 2021	12	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2022	RUA CASCAPO	38	COND. RES. SONATA MORUMBI MELODIA
SAO PAULO - SP - 2021	13	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2022	RUA CASCAPO	38	COND. RES. SONATA MORUMBI MELODIA
SAO PAULO - SP - 2021	14	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2022	RUA CASCAPO	38	COND. RES. SONATA MORUMBI MELODIA

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 3 - Apartamento Fator oferta/transação: 0,90 * Acréscimo por vaga: 0,00 ** 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: 2021 Município: SÃO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 55,00 Estado de conservação: C - REGULAR Padrão da edificação: apartamento médio c/ elev. Idade: 8

Número de vagas: 1 Índice de localização: 1038,00

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

LOCALIZAÇÃO PARADIGMAS

3.1.1 - Fatores utilizados

Fator Localização: índice de 1.038,00/²² retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 8 anos, com o estado de conservação “Regular”.

Fator Padrão Construtivo: Apartamento Medio (+).

Fator Vagas: 1 vagas.

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

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
☒ 1	RUA CASCADO ,38	5727,27	0,000	-87,830	0,000	0,000	5639,44	0,9847
☒ 2	RUA CASCADO ,38	4909,09	0,000	0,000	0,000	0,000	4909,09	1,0000
☒ 3	RUA CASCADO ,38	5727,27	0,000	0,000	0,000	0,000	5727,27	1,0000
☒ 4	RUA CASCADO ,38	5890,91	0,000	0,000	0,000	0,000	5890,91	1,0000
☒ 5	RUA CASCADO ,38	4909,09	0,000	-75,283	0,000	0,000	4833,81	0,9847
☒ 6	RUA CASCADO ,38	4581,82	0,000	0,000	0,000	0,000	4581,82	1,0000
☒ 7	RUA CASCADO ,38	4860,00	0,000	0,000	0,000	0,000	4860,00	1,0000
☒ 8	RUA CASCADO ,38	5890,91	0,000	0,000	0,000	0,000	5890,91	1,0000
☒ 9	RUA CASCADO ,38	4909,09	0,000	182,975	0,000	0,000	5092,07	1,0373
☒ 10	RUA CASCADO ,38	4581,82	0,000	-70,264	0,000	0,000	4511,55	0,9847
☒ 11	RUA CASCADO ,38	5072,73	0,000	-77,793	0,000	0,000	4994,93	0,9847
☒ 12	RUA CASCADO ,38	4663,64	0,000	0,000	0,000	0,000	4663,64	1,0000
☒ 13	RUA CASCADO ,38	4909,09	0,000	182,975	0,000	0,000	5092,07	1,0373
☒ 14	RUA CASCADO ,38	4745,45	0,000	0,000	0,000	0,000	4745,45	1,0000

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
☒ fatorloc	Unitários	Homogeneização
☒ fatorobs	Média	Média
☒ fatorpad	5.098,44	5.102,35
☒ Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	487,95	483,77
	- 30%	- 30%
	3.568,91	3.571,65
	+ 30%	+ 30%
	6.627,97	6.633,06
	Coef. de variação	Coef. de variação
	9,57	9,48

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

Média saneada (q) = R\$ 5.098,44/m²

Limite inferior: 3.568,91/m².

Limite superior: 6.627,97/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 9,57.

Homogeneizando-se com todos os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 5.102,35/m².

Limite inferior: 3.571,65/m².

Limite superior: 6.633,06/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 9,48.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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\$ 5.102,35/m².

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

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: III

Resultado final da avaliação

Média saneada: 5.102,35

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 4.927,80 Máximo: 5.276,90

Valor unitário: 5.102,35 Valor total: 280.629,25

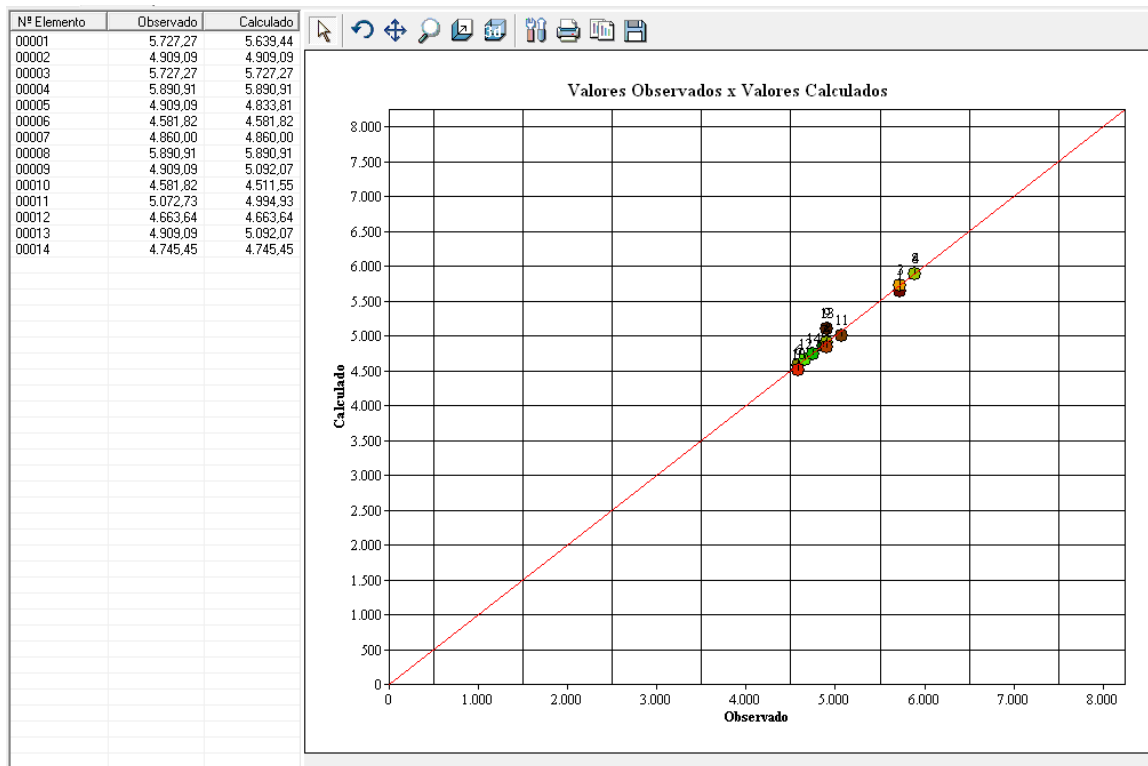
Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 4.927,80 Máximo: 5.276,90

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

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



3.2 - Valor do Imóvel (V.I.)

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.

$$V.I. = Ap \times q$$

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

$$Ap = 55,00m^2$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap. avaliando com uma vaga.

$$q = \text{R\$ } 5.102,35/\text{m}^2$$

$$\text{V.I.} = 55,00 \times 5.102,35$$

$$\text{V.I.} = \text{R\$ } 280.629,25$$

Ou em números redondos

**V.I. = R\$ 280.629,00 (duzentos e oitenta mil e seiscentos e vinte e nove reais) –
Para janeiro de 2022.**

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 28 (vinte e oito) folhas 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, 24 de janeiro de 2022.



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