

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex^{ma}. Sra. Dra. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
DE IPIRANGA – SÃO PAULO**

Processo nº. 0002318-72.2013.8.26.0010

Requerente: Ronaldo Soares da Silva

Requerido: Maximiano Alves

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

2ª OF. CÍVEL. 22/JUN/2022 15:43 000099

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	7
2.4 – Das Áreas Construídas (A.C.)	7
2.4.3- Da Classificação.....	14
2.4.4 - Do Estado de Conservação	16
3 – AVALIAÇÃO- MÉTODO INVOLUTIVO	17
3.1 – Homogeneização dos Paradigmas	17
3.1.1 – Fatores Utilizados	18
3.1.2 – Cálculo do Valor Unitário (q)	19
3.2 – Valor do Terreno (V.T.)	22
3.3 – Valor da Benfeitoria (V.Bi.)	23
3.4 – Cálculo do Valor do Imóvel (V.I.)	25
4 – VALOR DA PARCELA DO IMÓVEL PENHORADA (V.P.)	26
5 – TERMO DE ENCERRAMENTO.....	27

ANEXOS

Anexo 01 - Homogeneização dos paradigmas

Anexo 02 – Pesquisas de Valores

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 - PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a avaliação do imóvel de matrícula 259.136, descrito abaixo:

IMÓVEL: Imóvel comercial situado na Avenida Renata nº 475, medindo 12,00 m de frente para a Avenida Renata, e medindo 23,00 m de profundidade de quem olha da avenida. Com uma Área Total de 276,00 m².

TERMO Nº 2 - REGISTRO GERAL

259.136 **01** **São Paulo,**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código (CNS) Nº 11.377-9
21 de outubro de 2014

OBJETO: UM TERRENO situado na avenida Renata, no 45º QUADRANTE - VILA POMBOZA, distante 34,40m do ponto onde começa a curva da esquina existente com a rua Mafalda, localizado do lado esquerdo da avenida Renata, contando da esquina da rua Mafalda entre na avenida Renata, medindo 12,00m de frente, por 23,00m de frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 276,00m², confrontando pelo lado direito de quem da rua o olha, com o prédio nº 431, da avenida Renata; do lado esquerdo com o prédio nº 469, da mesma avenida; e, nos fundos com o prédio nº 12, e parte do prédio nº 54, ambos da rua Luiz da Silva Leite.

PROPRIETÁRIO: MARCELO ALVES, português, proprietário, casado com FÁBULA DE JESUS FERREIRA ALVES, domiciliado e residente nesta Capital, na avenida Renata, nº 475.-

REGISTRO ANTERIOR: Transação nº 155.974, feita em 13/12/1974, deste Registro de Imóveis.-

C.C. CONTRIBUIÇÃO: 303.016.0004-6.-

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

fls. 1238

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2 – VISTORIA

2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao local, Avenida Renata, nº 475, no bairro Chácara Belenzinho na cidade de São Paulo, SP. Verificando as condições da área em questão e sua circunvizinhança.

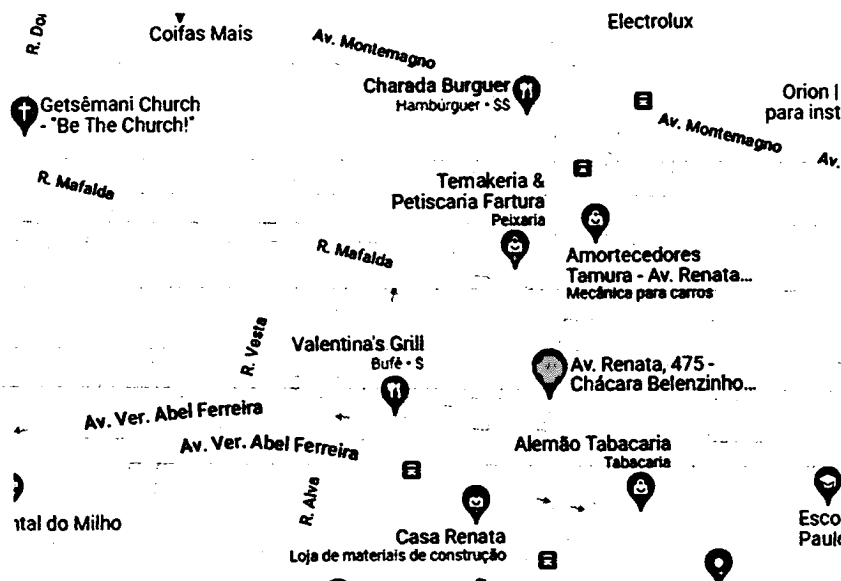
Tendo em vista que não conseguimos contatar o réu, e que o imóvel se encontra fechado, a avaliação será feita pelas observações que o signatário pode constatar pela vistoria das áreas externas.
(Vide fotos)

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 Av. Ver. Abel Ferreira.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS.

Me

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



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

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P, situa-se na Avenida Renata, 475, Chácara Belenzinho, São Paulo - SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 303, quadra 018, cujo índice local é de 1.403,00/22.

Cadastro Municipal: 303.018.0004-6

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 303.018.0004-6

Local do Imóvel:

AV RENATA, 475 - 473

CHACARA BELENZINHO CEP 03377-000

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV RENATA, 475 - 473

CHACARA BELENZINHO CEP 03377-000

Contribuinte(s):

CPF 114.202.008-87

MAXIMIANO ALVES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	276	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	276		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	493	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	215	Uso: uso múltiplo	
Ano da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.403,00
- da construção:	1.417,00

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

- da área incorporada:	387.228,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	482.021,00
Base de cálculo do IPTU:	869.249,00

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 – Do Terreno

Baseando nas medidas tiradas na vistoria, o terreno onde está situado o imóvel, possui as seguintes características:

Área: 276,00 m²

Formato: Regular

Consistência: Seco

Topografia: Plano

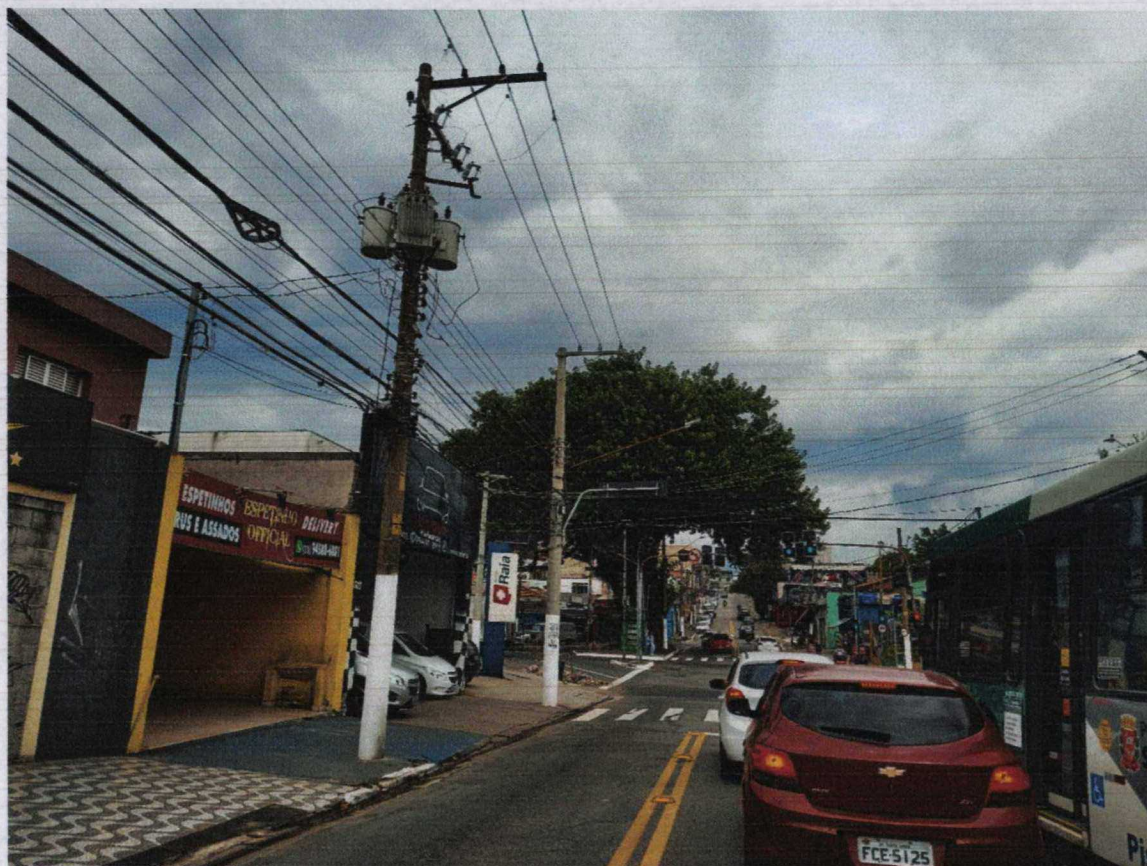
2.4 – Das Áreas Construídas (A.C.)

As benfeitorias em questão possuem as seguintes áreas construídas:

Área construída total = 493,00 m²

Seguem abaixo algumas fotos que representam o imóvel avaliando:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



[Handwritten signature]

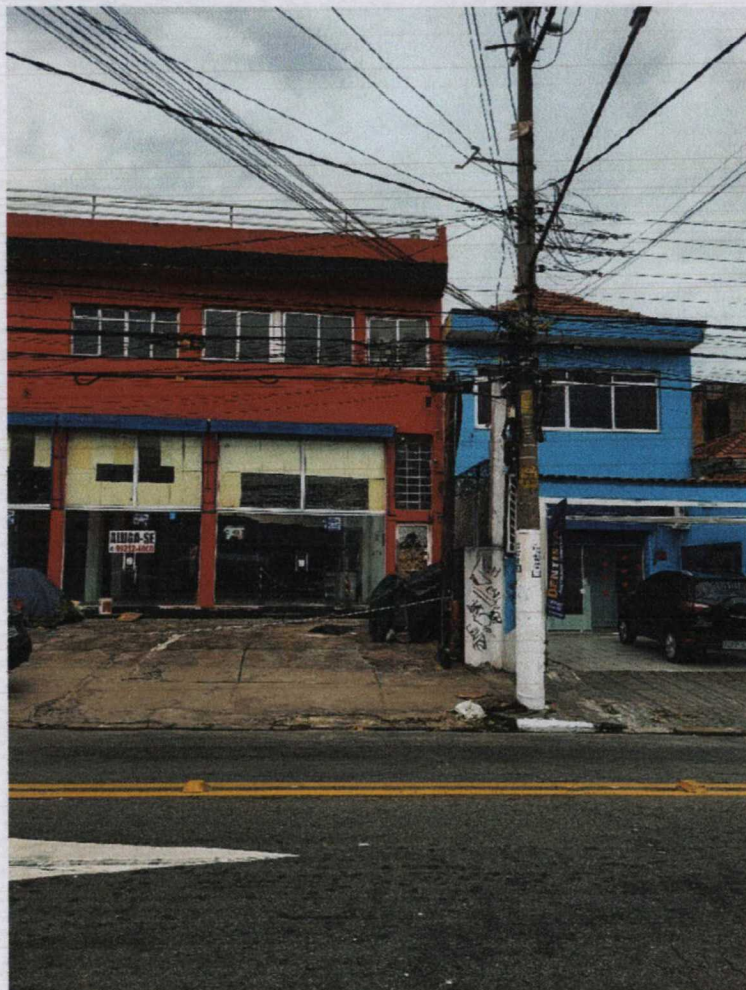
443
x

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



443

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



2.4.3- Da Classificação

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

2.1.1 PADRÃO ECONÔMICO

Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito por meio de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.
- **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4.4 - Do Estado de Conservação

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

Classificação: Escritório Econômico (+).

Idade: 31 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.

[Assinatura]

**CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL**

3 – AVALIAÇÃO- MÉTODO INVOLUTIVO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais 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 Involutivo, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Involutivo o valor do Imóvel (V.I.) é obtido pela soma do Valor do Terreno (V.T.) e das Benfeitorias (V.B.).

O Valor Unitário de Terreno para o local em questão é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, como características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

3.1 – Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 05 (cinco) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL**TABELA 01: FATORES UTILIZADOS**

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
SAO PAULO - SP - 2022	1	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	17/06/2022	AVENIDA RENATA	808
SAO PAULO - SP - 2022	2	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	17/06/2022	AVENIDA RENATA	190
SAO PAULO - SP - 2022	3	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	17/06/2022	AVENIDA RENATA	243 A
SAO PAULO - SP - 2022	4	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	17/06/2022	AVENIDA RENATA	345
SAO PAULO - SP - 2022	5	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	17/06/2022	AVENIDA RENATA	501

3.1.1 – Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 1.403,00/22 retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator Testada: Coeficiente de testada.

Fator Profundidade: Coeficiente de profundidade.

Fator Topografia: Plano.

Fator Consistência: Seco.

Parâmetros de avaliação

Tipo de Avaliação: 1 - Terreno ru Fator oferta/transação: 0,90 * Custo base: 1733,41 ☒ Atualizar Custo Base * Valor de RV no mês de avaliação

Estudo Valores de Vendas

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

Zonas de avaliação

Selecione a zona para avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Pr: 16,00 F: 0,25 Co: 1,10 Pm: 20,00 Pm: 40,00 P: 0,50 Ar: 200,00 Fa: 1,00 A.Mn: 200,00

Dados de avaliação

Área: 276,00 Testada: 12,00 Índice testagem: 1403,00 Situação do terreno - Exame: não ☐ Topografia plana: ☐

Consistência: seco ☐

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
☒ FLoc Localização		
☒ Cf Testada		
☒ Cp Profundidade		
☐ Ce Frontes thimples		
☐ Ca Área		
☒ Ft Topografia		
☒ Fc Consistência		

453
J

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

Configuração | Matriz de Unitários | Resumo

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Ci	Cp	Ft	Fc	Homog	Var	Var...
☒ 1	AVENIDA RENATA, 808	3329,18	0,014	0,161	0,000	0,000	0,000	3911,57	1,1749	1,0001
☒ 2	AVENIDA RENATA, 190	3249,42	0,005	0,136	0,000	0,000	0,000	3708,35	1,1412	1,0001
☒ 3	AVENIDA RENATA, 243 A	2274,97	0,060	0,136	0,000	0,000	0,000	2720,61	1,1959	1,0001
☒ 4	AVENIDA RENATA, 345	3783,67	0,036	0,093	0,000	0,000	0,000	4273,49	1,1295	1,0000
☒ 5	AVENIDA RENATA, 501	2932,27	0,000	0,136	0,000	0,000	0,000	3388,51	1,1362	1,0001

Nome do Fator

- ☒ Floc Localização
- ☒ Ci Testada
- ☒ Cp Profundidade
- ☐ Ce Frentes Múltiplas
- ☐ Ca Área
- ☒ Ft Topografia
- ☒ Fc Consistência

Parâmetros/Legenda Resultados

Unitários	Homogeneização
Média	Média
3 123,90	3 600,51
Oscilação padrão	Oscilação padrão
555,41	587,46
- 30%	- 30%
2 186,73	2 520,35
+ 30%	+ 30%
4 081,08	4 680,66
Coef. de variação	Coef. de variação
17,78	16,32

Handwritten signature

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Homogeneizando- se sem os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 3.123,90/m².

Limite inferior: 2.186,73/m².

Limite superior: 4.061,08/m².

Coef. De variação do unitário básico: (c.v.) = 17,78.

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

Média saneada (q) = R\$ 3.600,51/m².

Limite inferior: 2.520,35/m².

Limite superior: 4.680,66/m².

Coef. De variação do unitário básico: (c.v.) = 16,32.

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização com os fatores "A", "B", "C", "D" e "E". 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", "D" e "E" temos:

Valor unitário (q) = R\$ 3.768,42/m²

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 03: QUADRO RESUMO

Resultados | Admissão |

Grau de Fundamentação - 13.1 | Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores. Conforme Tabela 3

Item	Descrição	Grau III		Grau II		Grau I		11
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	✓	Completa que aos fatores usados no tratamento	✓	Adoção de situação paradigmática	✓	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	✓	5	✓	3	✓	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	✓	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o coef. fatores	0,80 a 1,25	✓	0,50 a 2,00	✓	0,40 a 2,50 *	✓	3

* 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

Valor correto

3 600,51

Intervalo de confiança de paradigma

Mínimo

3 197,76

Máximo

4 003,26

Testado

0,04

Profundidade

0,06

Frontes múltiplas

0,00

Área

0,00

Valor unitário

3 768,42

Valor total

1 040 063,92

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo

3 367,06

Máximo

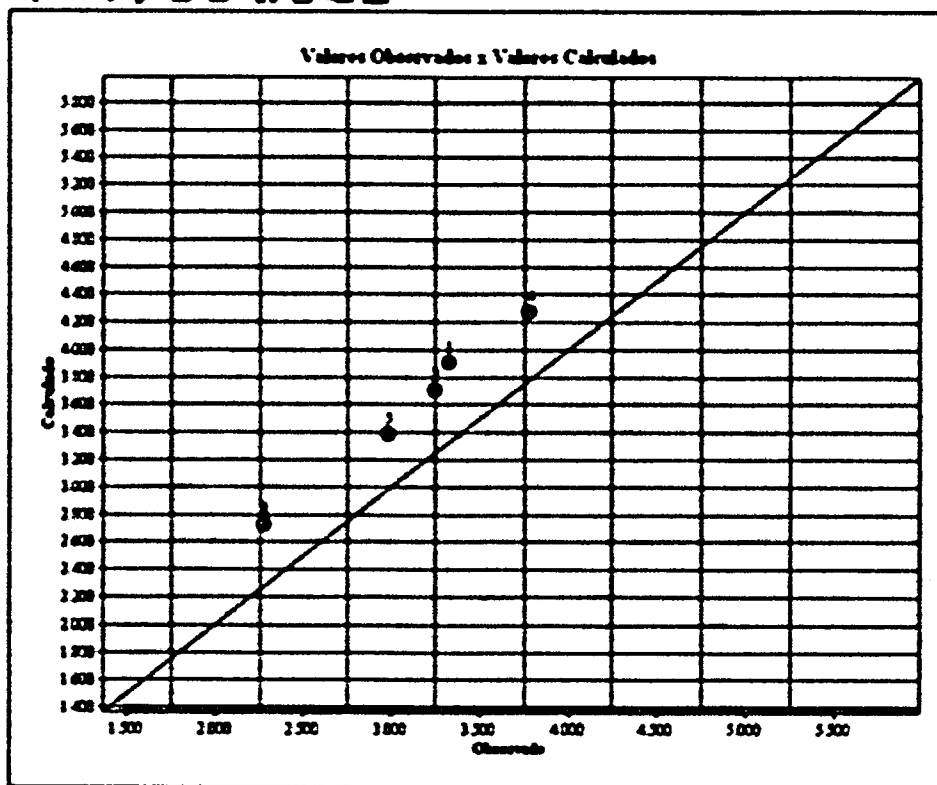
4 140,16

Grau de predição: III

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

Resultados | Admissão |

Id. Imóvel	Observado	Calculado
00001	3 323,18	3 911,57
00002	3 241,42	3 708,35
00003	2 274,37	2 728,69
00004	3 783,67	4 273,49
00005	2 982,27	3 388,51



[Handwritten signature]

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.2 - Valor do Terreno (V.T.)

O Valor do Terreno (V.T.) será obtido através da multiplicação da sua área (At), pelo valor unitário por metro quadrado de terreno (q) já saneado, e pela fração ideal de terreno que corresponde ao imóvel avaliando, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$\text{V.T.} = \text{At} \times \text{Vut}$$

Onde:

$$\text{At} = 276,00 \text{ m}^2$$

Vut: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado do terreno avaliando.

$$\text{Vut} = \text{R\$ } 3.768,42/\text{m}^2.$$

$$\text{V.T.} = 276,00 \times 3.768,42$$

$$\text{V.T.} = \text{R\$ } 1.040.083,92$$

Ou em números redondos

**V.T. = R\$ 1.040.084,00 (duzentos e sessenta e três mil, dezenove reais) -
Para 18 de junho de 2022.**

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.3 – Valor da Benfeitoria (V.Bi.)

O Valor da Benfeitoria (V.B.) será obtido pela multiplicação do valor unitário de construção (V.U.C.), pela sua respectiva área construída (A.c.) e pelo fator de obsolescência (foc).

$$V.Bi. = \sum (V.U.Ci \times Aci \times foc)$$

Onde:

$$V.U.C. = c \times R_8N$$

c: Coeficiente adotado para o intervalo

R₈N: Custo unitário por metro quadrado de construção para junho de 2022.

Ac: Área construída da benfeitoria

foc: Fator de obsolescência da benfeitoria.

Obtido através do Método Ross/Heidecke, que leva em conta a obsolescência do imóvel, o tipo de construção e acabamento, bem como estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

Benfeitoria

Padrão: Escritório Padrão Econômico (+)

Idade: 31 anos

Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples

458
2

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Área Construída = 493,00 m²

foc = 0,646

c = 0,960

R_sN = R\$ 1.733,41

V.B. = 0,960 x 1.733,41 x 493,00 x 0,646

V.B. = 529.970,83

TABELA 4: CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

Localização | Características do Terreno | Frentes | ☒ Construção | Observações | Fotos | Fatores Adicionais

Tipo de Edificação		Uso da Edificação	
Loja		Comercial	
Área Construída	493,00	Padrão	Estado de Conservação
		econômico (+)	e reparos simples
Coef. Padrão	0,960	Custo Base	Idade Real/Est.
		1733,410	31
			Coef. Depreciação
			0,646
Pavimentos	Vagas		
2	4		
Valor Arbitrado	Valor calculado		
R\$ 0,00	R\$ 529.970,83		

Observações :

A área construída inserida deverá ser homogeneizada como pavimento lãneo

Se o valor arbitrado for cadastrado ele prevalecerá sobre o valor lãneamente calculado

**CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL**

3.4 - Cálculo do Valor do Imóvel (V.I.)

O Valor do Imóvel (V.I.) será obtido através da soma dos valores do terreno (V.T.) e benfeitorias (V.B.).

$$\mathbf{V.I. = V.T. + V.B.}$$

$$\mathbf{V.I. = 1.040.083,92 + 529.970,83}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 1.570.054,75}$$

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 1.570.055,00 (um milhão, quinhentos e setenta mil e cinquenta e cinco reais) - Para junho de 2022.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

460
J

4 - VALOR DA PARCELA DO IMÓVEL PENHORADA (V.P.)

A parcela do imóvel a ser penhorada é de 50%. O valor arbitrado será, destarte, 50% do valor total do imóvel (V.I.)

$$V.P. = 50\% V.I.$$

$$V.I. = 50\% \times 1.570.054,75$$

$$V.I. = R\$ 785.027,37$$

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 785.028,00 (setecentos e oitenta e cinco mil e vinte e oito reais) – Para junho de 2022.

C

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

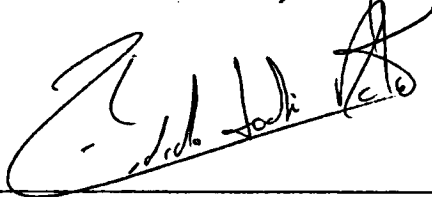
5 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 27 (vinte e sete) folhas timbradas e 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, 18 de junho de 2022.



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



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

NEXO 01
[Handwritten squiggle]

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : S_303_T_V_06.22

DATA : 17/06/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

☒ Localização	1.403,00
☒ Testada	12,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	AVENIDA RENATA ,808	3.329,18	3.911,57	1,1749	1,0001
☒ 2	AVENIDA RENATA ,190	3.249,42	3.708,35	1,1412	1,0001
☒ 3	AVENIDA RENATA ,243 A	2.274,97	2.720,61	1,1959	1,0001
☒ 4	AVENIDA RENATA ,345	3.783,67	4.273,49	1,1295	1,0000
☒ 5	AVENIDA RENATA ,501	2.982,27	3.388,51	1,1362	1,0001

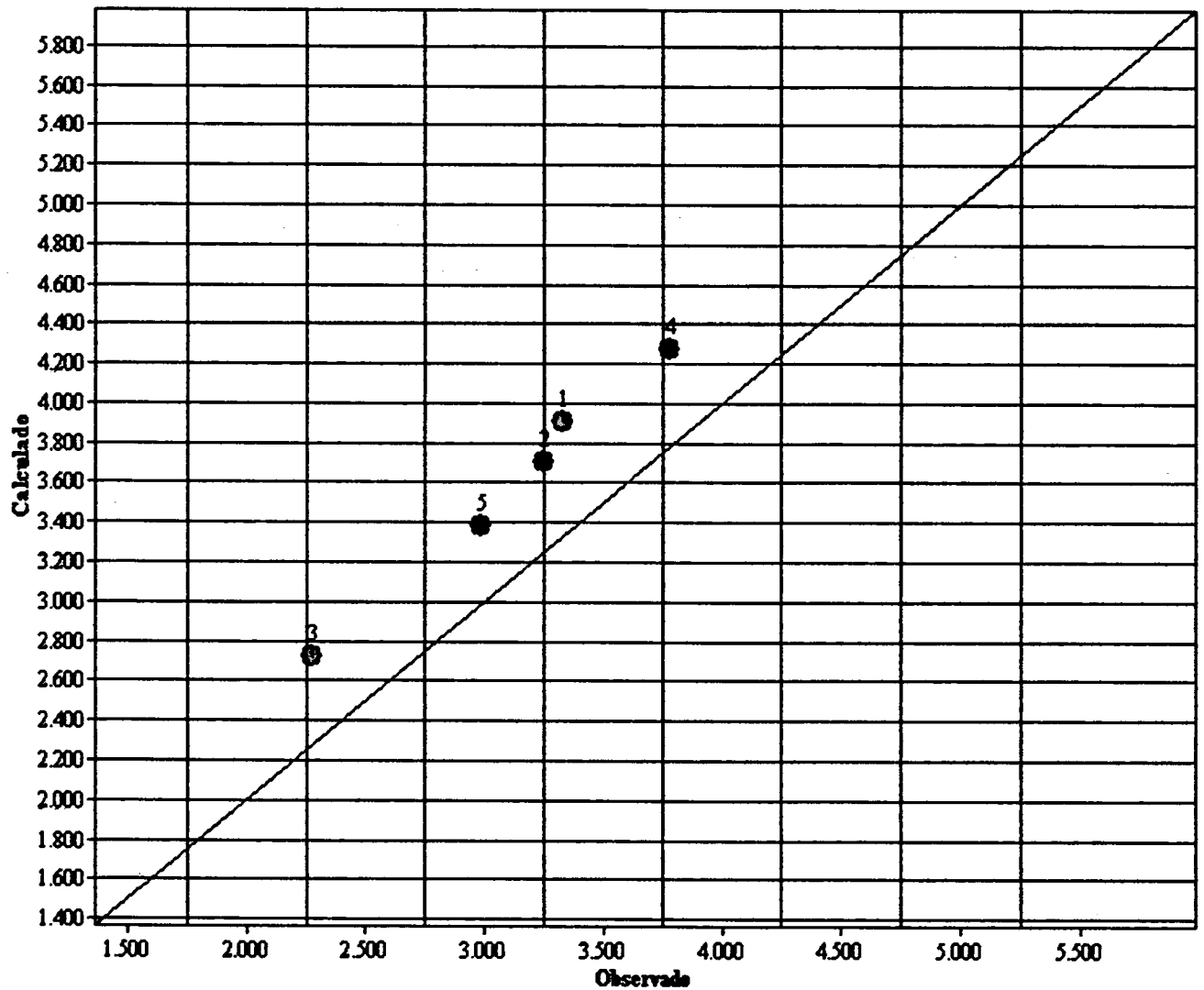
46
2

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.329,18	3.911,57
2	3.249,42	3.708,35
3	2.274,97	2.720,61
4	3.783,67	4.273,49
5	2.982,27	3.388,51

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : AVENIDA RENATA 475 CHÁCARA BELENZINHO SAO PAULO - SP

Data : 17/06/2022

Cliente : 2ª VARA CÍVEL DO IPIRANGA

Área m² : 276,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.123,90

Desvio Padrão : 555,41

- 30% : 2.186,73

+ 30% : 4.061,08

Coeficiente de Variação : 17,7800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.600,51

Desvio Padrão : 587,46

- 30% : 2.520,35

+ 30% : 4.680,66

Coeficiente de Variação : 16,3200

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 ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	3
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 ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.600,51

TESTADA: 0,0400

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.768,42000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.040.082,83

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.197,76

INTERVALO MÁXIMO : 4.003,26

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.387,66

INTERVALO MÁXIMO : 4.149,18

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

80 NEKO 08
Regu'ao

89h

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2022

SETOR : 053

QUADRA : 131

ÍNDICE DO LOCAL : 1.384,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA RENATA

NÚMERO : 808

COMP.:

BARRO : CHÁCARA BELENZINHO

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 03377-000

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: 134,00

TESTADA - (cf) m

5,50

PROF. EQUIV. (Pe):

24,36

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

147,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154

IDADE REAL: 38

anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,581

CUSTO BASE (R\$): 1.733,41

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 1

VALOR CALCULADO (R\$):

318.889,68

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 850.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

Click Galpões

CONTATO:

TELEFONE: (11)-938009003

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,01	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.329,18
TESTADA Cf: 0,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.911,57
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1749
FRENTES MÚLTIPAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

470
J

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 17/06/2022

SETOR : 053 QUADRA : 131

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2022

SETOR : 056

QUADRA : 004

ÍNDICE DO LOCAL : 1.396,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA RENATA

NÚMERO : 190

COMP.:

BARRO : VILA FORMOSA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 03377-000

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: 156,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 213,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL: 46 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,443 CUSTO BASE (R\$): 1.733,41

VAGAS : 3

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 285.090,02 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 880.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : LELLO MÓVEIS PARQUE DA MOOCA VENDAS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-974763056

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.249,42
TESTADA Cf : 0,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.708,35
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1412
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 17/06/2022

SETOR : 056

QUADRA : 004

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2022

SETOR : 303

QUADRA : 008

ÍNDICE DO LOCAL : 1.324,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA RENATA

NÚMERO : 243 A

COMP.:

BAIRRO : VILA FORMOSA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 03377-000

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: 192,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 271,00 M²
PADRÃO CONSTR.: escritório econômico (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,960 IDADE REAL : 33 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,628 CUSTO BASE (R\$): 1.733,41
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 283.205,36 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : KAKA IMÓVEIS
CONTATO :
OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)-976718284

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.274,97
TESTADA Cf : 0,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.720,61
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1959
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

476
J

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 17/06/2022

SETOR : 303

QUADRA : 008

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2022

SETOR : 303

QUADRA : 014

ÍNDICE DO LOCAL : 1.354,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA RENATA

NÚMERO : 345

COMP.:

BARRO : VILA FORMOSA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 03377-000

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: 175,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 100,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 55 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,39% CUSTO BASE (R\$): 1.733,41

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 1

VALOR CALCULADO (R\$): 147.857,10 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: NAKABAYASHI E NAKABAYASHI LTDA - EPP

CONTATO:

TELEFONE: (11)-37988912

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,04	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.783,67
TESTADA Cf: 0,09	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.273,49
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1295
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 17/06/2022

SETOR : 303

QUADRA : 014

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2022

SETOR : 303

QUADRA : 018

ÍNDICE DO LOCAL : 1.403,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA RENATA

NÚMERO : 501

COMP.:

BARRO : VILA FORMOSA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 03377-000

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: 180,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA : 260,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 42 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,541 CUSTO BASE (R\$): 1.733,41

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 3

VALOR CALCULADO (R\$): 525.191,40 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.180.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : SPECIAL MOVEIS TATUAPÉ

CONTATO :

TELEFONE : (11)-26727200

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.982,27
TESTADA Cf : 0,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.388,51
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1362
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 17/06/2022

SETOR : 303 QUADRA : 018

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

