

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**Ex<sup>mo</sup>. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 4<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL  
DE SANTO AMARO - SÃO PAULO**

**Processo nº. 0036157-73.2017.8.26.0002**

**Requerente: CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK**

**Requerido: JANEIDE MARIA DOS SANTOS**

**CÂNDIDO PADIN NETO**, Perito Judicial, Eng<sup>o</sup>. 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

**AVALIAÇÃO**



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**Sumário**

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Sumário.....                                | 2  |
| 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 .....                  | 26 |
| 2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.) .....  | 26 |
| 2.4.2- Da Classificação .....               | 36 |
| 2.4.3 - Do Estado de Conservação.....       | 37 |
| 3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO .....    | 38 |
| 3.1 - Homogeneização dos Paradigmas .....   | 38 |
| 3.1.1 - Fatores utilizados .....            | 39 |
| 3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q) ..... | 39 |
| 3.2 - Valor do Imóvel (V.I.) .....          | 42 |
| 4 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....              | 43 |

**ANEXOS**

---

**Anexo 01** - Pesquisa de Valores

**Anexo 02** – Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**1 - PRELIMINARES**

O presente trabalho tem por base a avaliação  
do imóvel descrito abaixo:

**Matrícula 359.673**

**IMÓVEL:** APARTAMENTO N° 124, localizado no 12° pavimento do BLOCO 6 - EDIFÍCIO COTOVIA, integrante do "CONJUNTO HABITACIONAL GUARAPIRANGA PARK", situado na Estrada de Guarapiranga, n° 586, e Ruas Jaguaribara, Talara e João Freire Farto, no 32° Subdistrito - Capela do Socorro, com a área privativa de 65,700 m<sup>2</sup> e a área comum de 45,8882m<sup>2</sup>, na qual já se acha incluída a área de 21,990m<sup>2</sup>, referente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo, destinada à guarda de 01 veículo de passeio perfazendo a área total de 111,582 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,0758% no terreno condominial e nas demais partes e coisas de uso comum.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

## 2 - VISTORIA

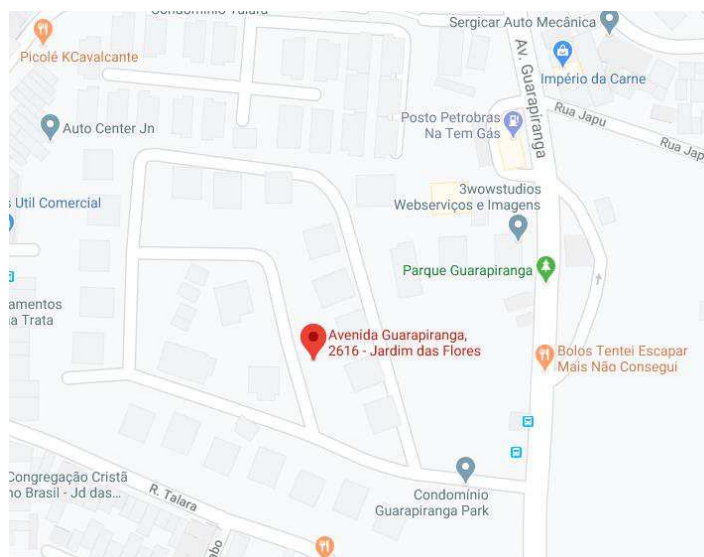
### 2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao local, Avenida Guarapiranga, nº 2616 (antigo nº 586), verificando as condições da área em questão e sua circunvizinhança, procedeu à vistoria geral no condomínio e na área interna do apartamento avaliando.

O local se encontra em uma região classificada segundo a Lei 16.402/SP como uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS-1) dotada de todos os melhoramentos públicos e de serviços, com o predomínio de casas e edifícios de padrão médio.

Apresenta como principal via de acesso à Avenida Guarapiranga.

### **Mapa de Localização.**



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**2.2 - Do Cadastro Municipal**

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P, situando-se na Avenida Guarapiranga nº 2616, apto.124 do Bloco 6, Jardim das Flores, São Paulo - SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 094, quadra 223, cujo índice local é de 410,00/20. Cadastro Municipal: 094.223.811-9.



**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020**

**Cadastro do Imóvel: 094.223.0811-9**

**Local do Imóvel:**

AV GUARAPIRANGA, 2616 - AP 124 BL 6  
 EDIF COTOVIA CEP 04904-904  
 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

AV GUARAPIRANGA, 2616 - AP 124 BL 6  
 EDIF COTOVIA CEP 04904-904

**Contribuinte(s):**

CPF 862.353.034-91 JANEIDE MARIA DOS SANTOS

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |        |               |        |
|----------------------------|--------|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 47.029 | Testada (m):  | 377,41 |
| Área não incorporada (m²): | 0      | Fração ideal: | 0,0007 |
| Área total (m²):           | 47.029 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |       |                       |            |
|------------------------------------|-------|-----------------------|------------|
| Área construída (m²):              | 112   | Padrão da construção: | 2-B        |
| Área ocupada pela construção (m²): | 5.215 | Uso:                  | residência |
| Ano da construção corrigido:       | 2009  |                       |            |

**Valores de m² (R\$):**

|                  |        |
|------------------|--------|
| - de terreno:    | 410,00 |
| - da construção: | 959,00 |

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

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada:     | 13.744,00  |
| - da área não incorporada: | 0,00       |
| - da construção:           | 92.371,00  |
| Base de cálculo do IPTU:   | 106.115,00 |

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**2.3 - Do Terreno**

O terreno onde está inserido o Conjunto Habitacional Guarapiranga Park, possui as seguintes características:

Área: 47.029,00 m<sup>2</sup>

Formato: Regular

Consistência: Seco

**2.3.1 - Do Condomínio**

O Condomínio apresenta as seguintes características:

- 20 blocos de dezoito andares, cada andar com 4 apartamentos;
- Cada bloco é servido por dois elevadores, sendo um de serviço outro, social;
- Estacionamentos cobertos e abertos;

**Áreas comuns**

- Salão Central;
- Academia;
- Piscina;
- Playground;
- Quadra Poliesportiva;
- Cachorródromo;
- Espaço mulher;
- Espaço Leitura;

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Seguem abaixo algumas fotos do Condomínio,  
ilustrando suas principais áreas e características.



ENTRADA DO CONDOMÍNIO



VISTA SUPERIOR

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**ENTRADA PARA VEÍCULOS**



**ESTACIONAMENTO ABERTO**

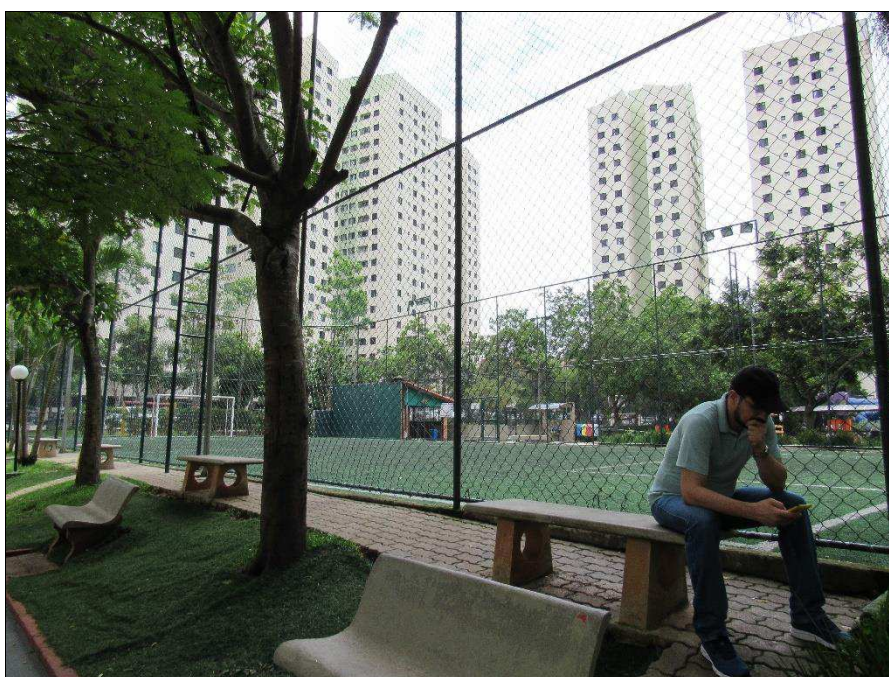
**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**ÁREA COMUM**

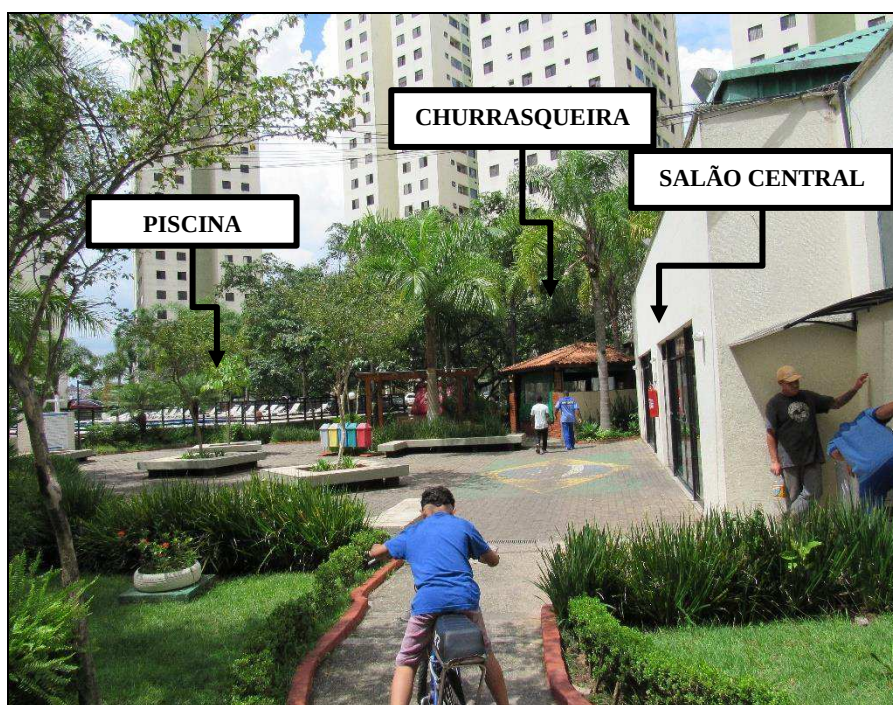


**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**QUADRA POLIESPORTIVA**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**SALÃO CENTRAL**



**SALÃO CENTRAL**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**“ENTRADA 1” DO SALÃO CENTRAL**



**“ENTRADA 2” DO SALÃO CENTRAL**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**CHURRASQUEIRA**



**PISCINA**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**PISCINA**



**PLAYGROUND**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**PLAYGROUND**



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**ÁREA COMUM EM FRENTE AO BLOCO 6**

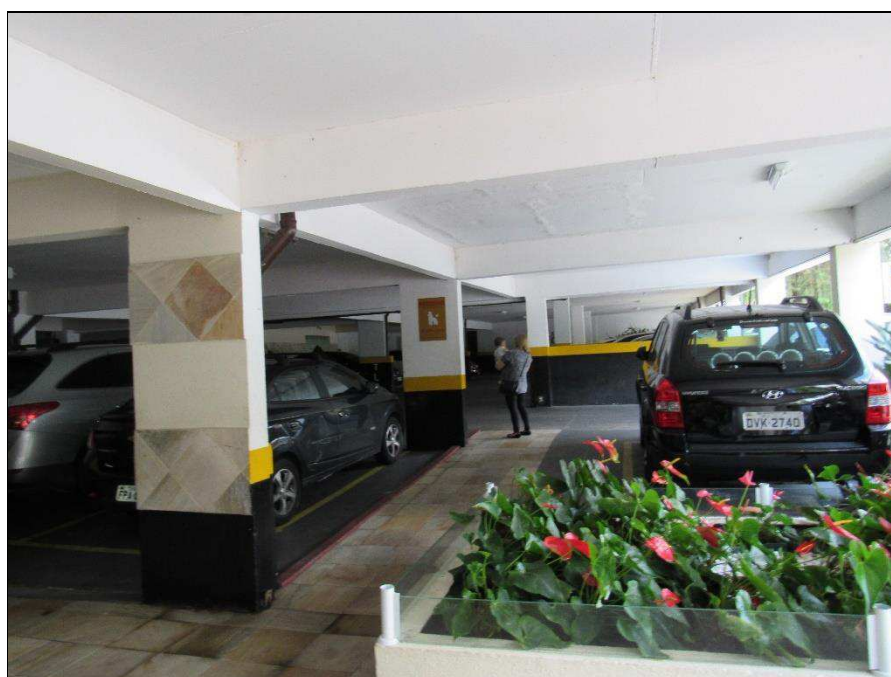


**BLOCO 6 - COTOVIA**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



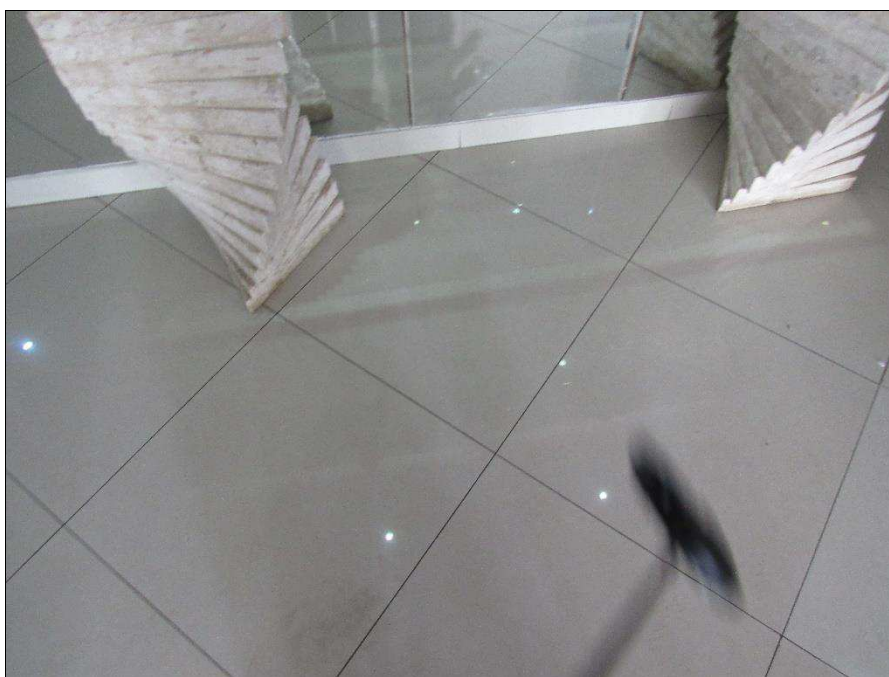
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

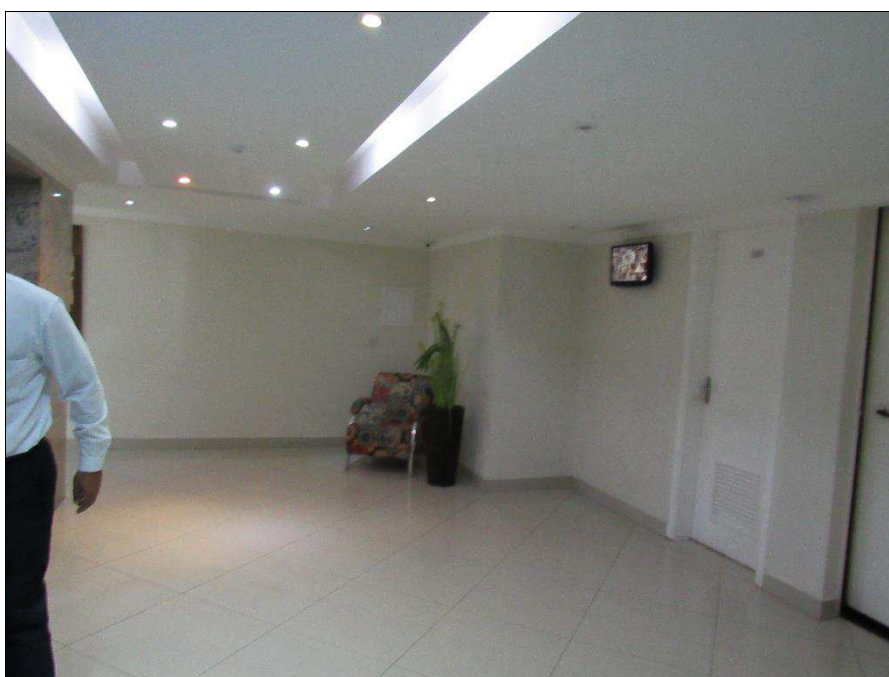
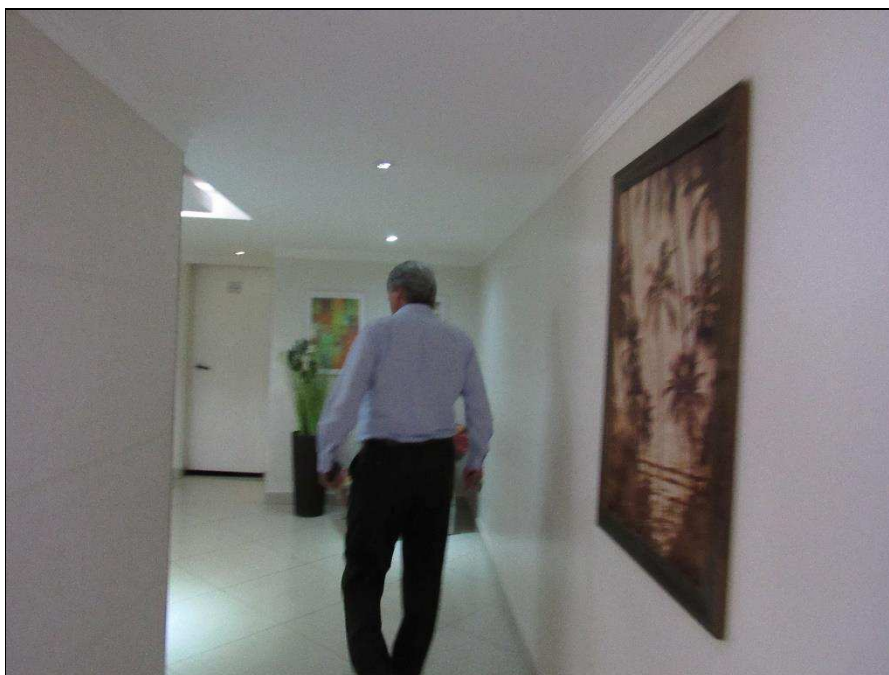


**ENTRADA DO HALL SOCIAL DO BLOCO 6**



**PISO DO HALL**

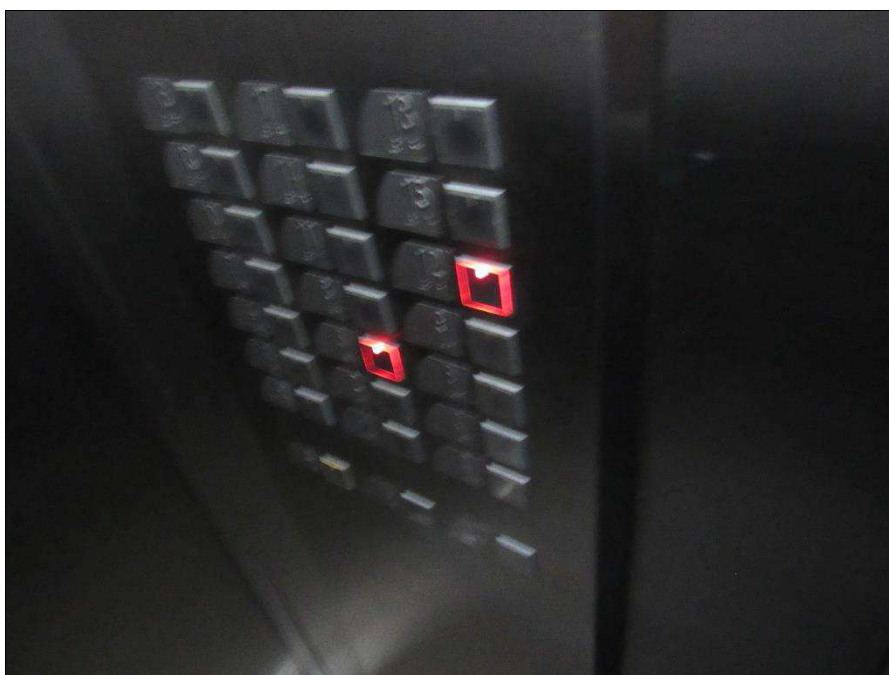
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



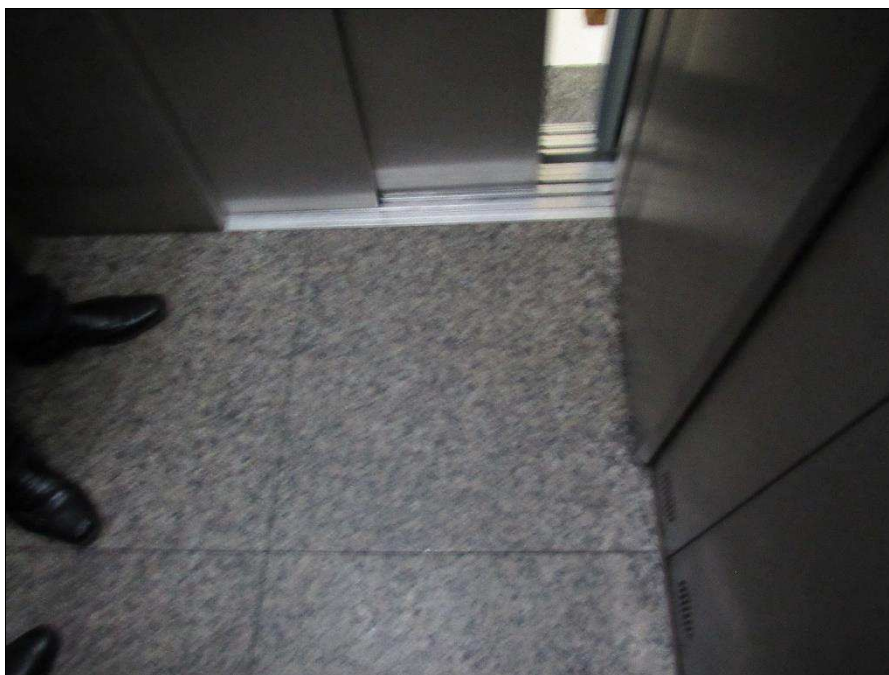
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



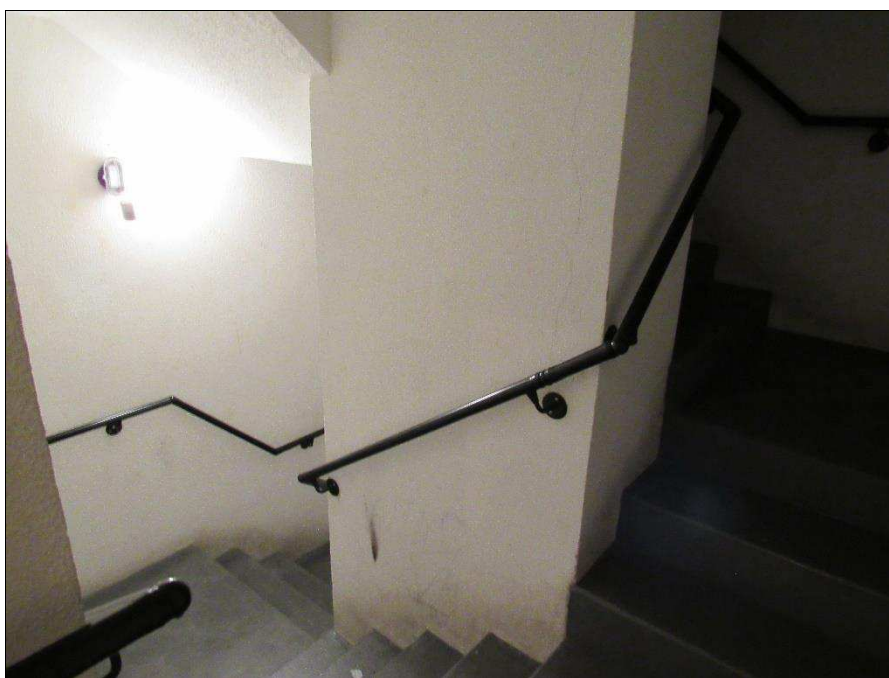
**ELEVADORES**



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

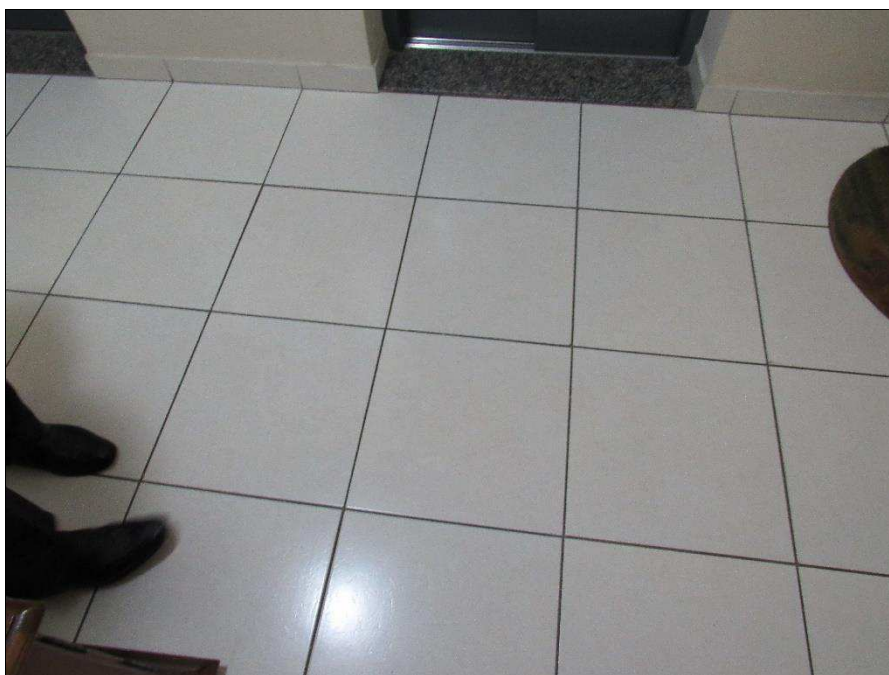


**PISO DO ELEVADOR**



**ESCADAS COM PISO CIMENTADO QUEIMADO**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

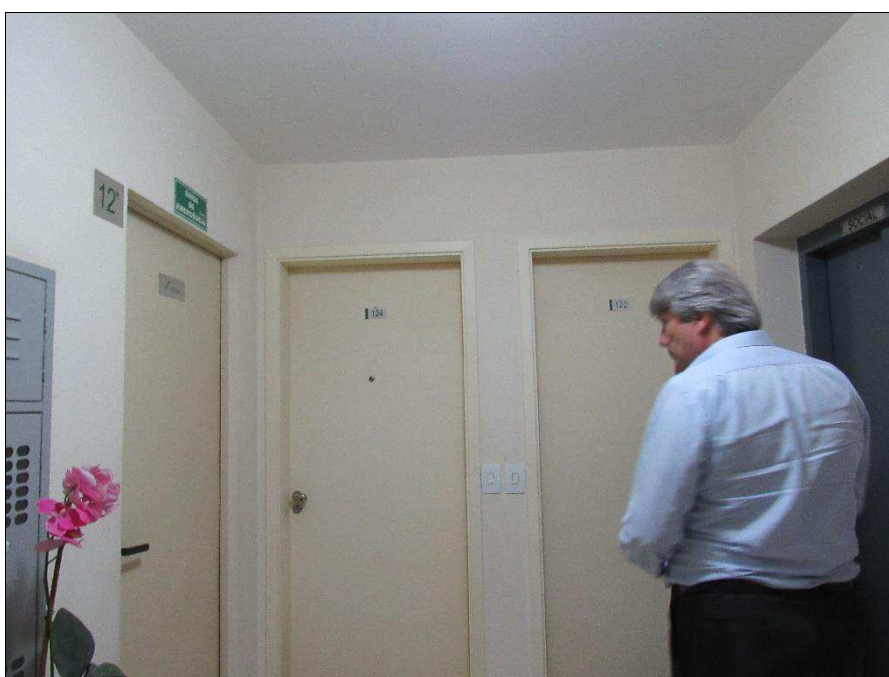


**PISO DO 12º ANDAR, ONDE SITUA-SE O APARTAMENTO AVALIANDO**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**NO MESMO ANDAR SITUAM-SE 4 APARTAMENTOS**



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**2.4 - Do Apartamento**

O apartamento avaliando está localizado no 12º andar do Edifício Cotovia (Bloco 6) do Condomínio Guarapiranga Park, recebendo o número 124 (cento e vinte e quatro) e possuindo um vaga indeterminado no estacionamento coletivo.

**2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)**

A áreas construídas, referente ao apartamento penhorado são:

**Área útil** = 65,70 m<sup>2</sup>

**Área Total** = 111,58 m<sup>2</sup>

No dia da vistoria citada no presente laudo, a parte ré, proprietária do imóvel, não estava presente no apartamento avaliando e tampouco, autorizou a filha a deixar a entrada do signatário no imóvel.

Diante de tal situação a avaliação do apartamento foi feita por comparação, visto que os apartamentos os quais compõem o Condomínio são “tipo”, diferenciados apenas pela quantia de dormitórios, sendo três para determinados blocos e dois para outros.

Como já citado, o apartamento objeto da presente vistoria é o nº124 do Bloco 6, o qual apresenta três dormitórios e cuja disposição dos cômodos pode ser observada no croqui a seguir.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



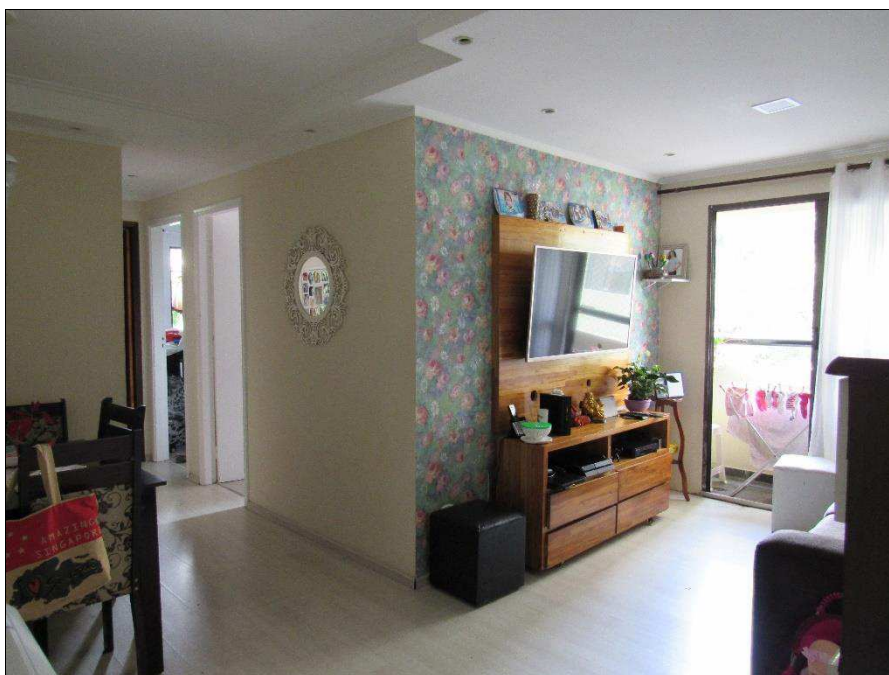
CROQUI RETIRADO DO SITE 123i

Vistoriamos todo o Condomínio e alguns apartamentos do mesmo, para vermos suas características.

A avaliação será feita para um apartamento em condições normais de uso para a idade real do edifício.

Abaixo apresentamos algumas fotos do apartamento nº11, do Edifício Sabiá (bloco 2) e cujas áreas e disposição de cômodos são os mesmos do avaliando.

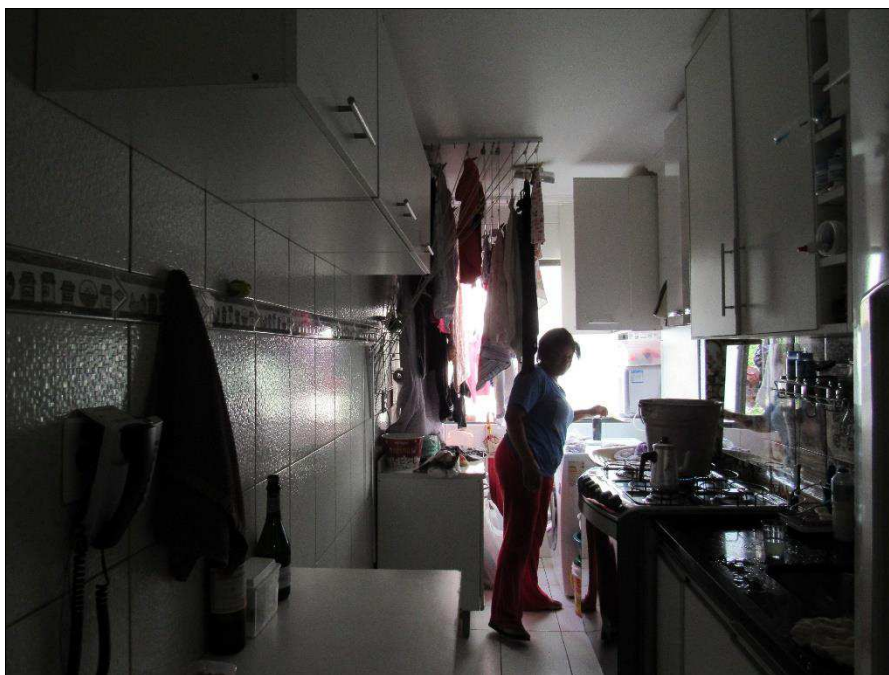
**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



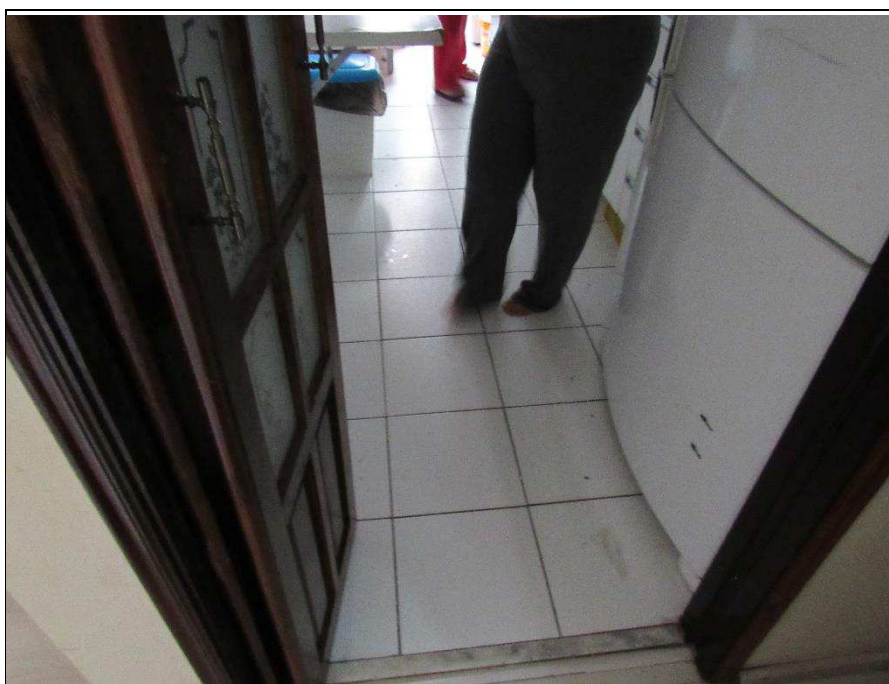
**SALA DE ESTAR**



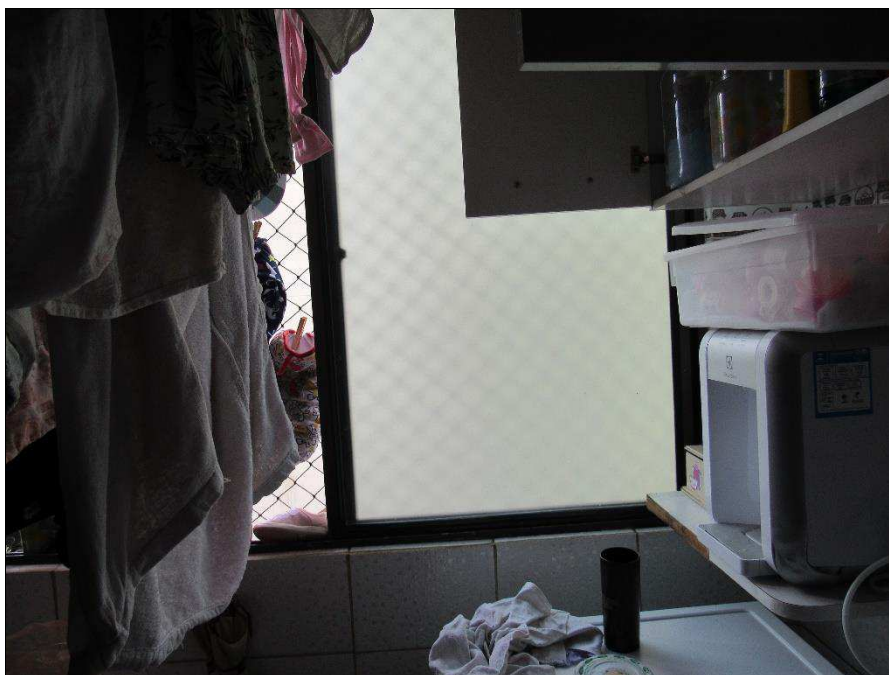
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



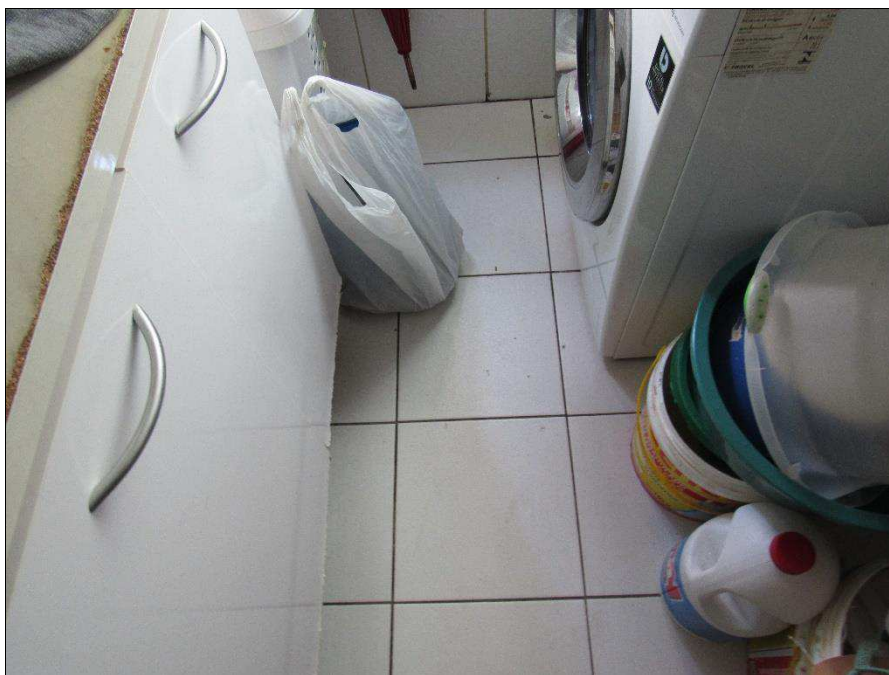
COZINHA



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

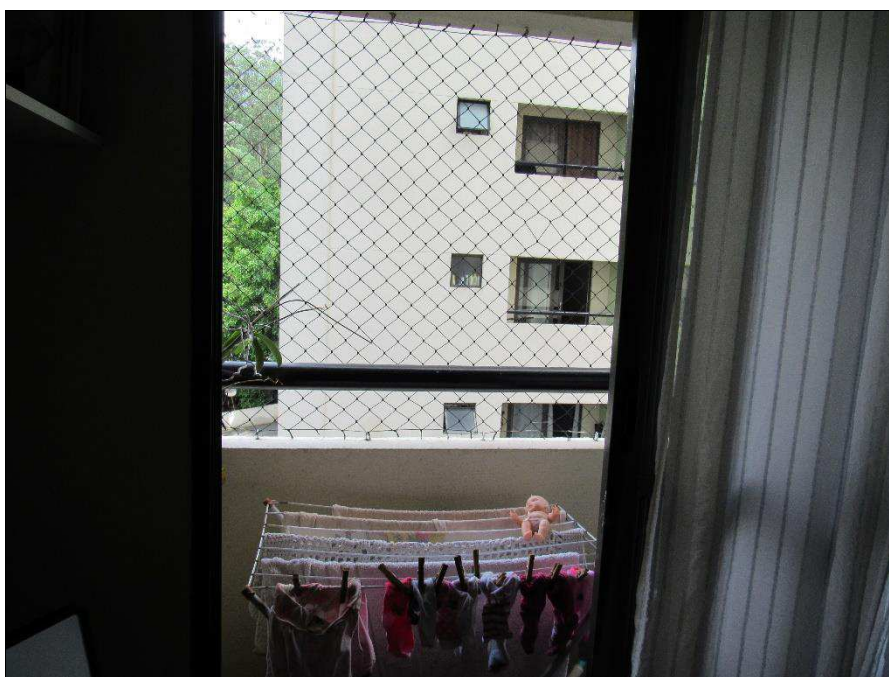


**ÁREA DE SERVIÇO COM JANELA DE CORRER DE ALUMÍNIO**

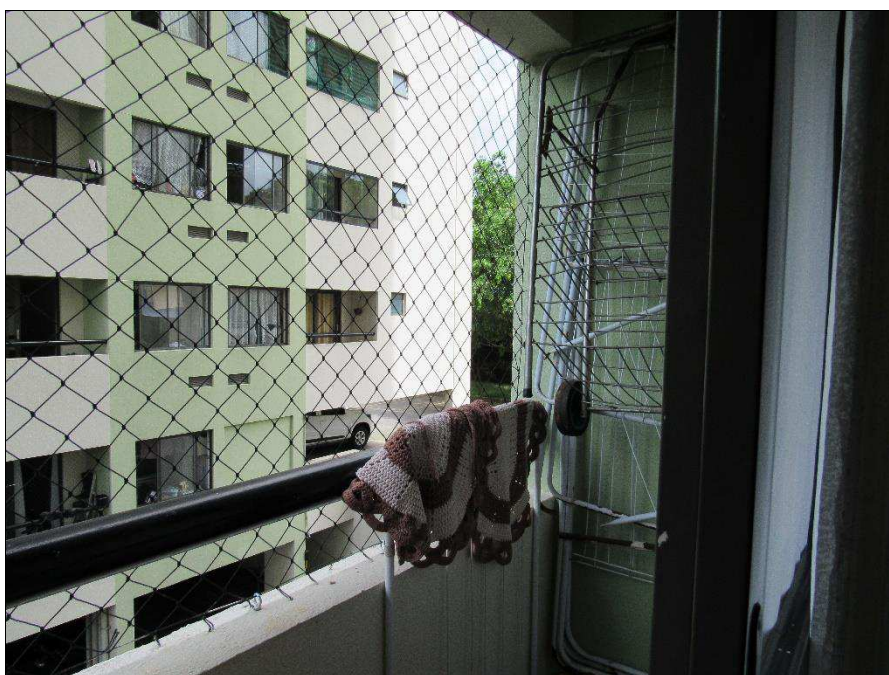


**PISO ÁREA DE SERVIÇO**

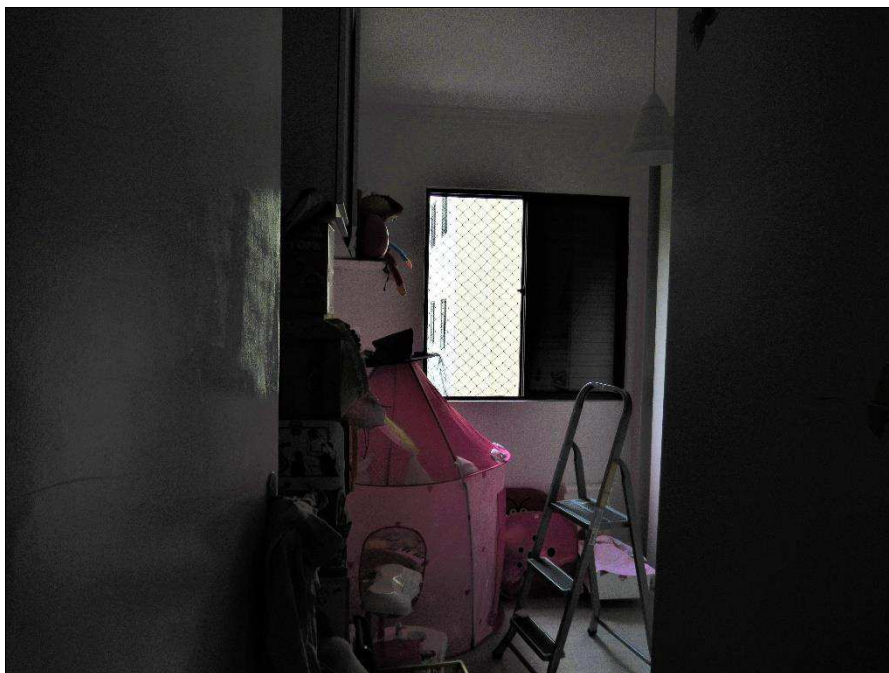
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



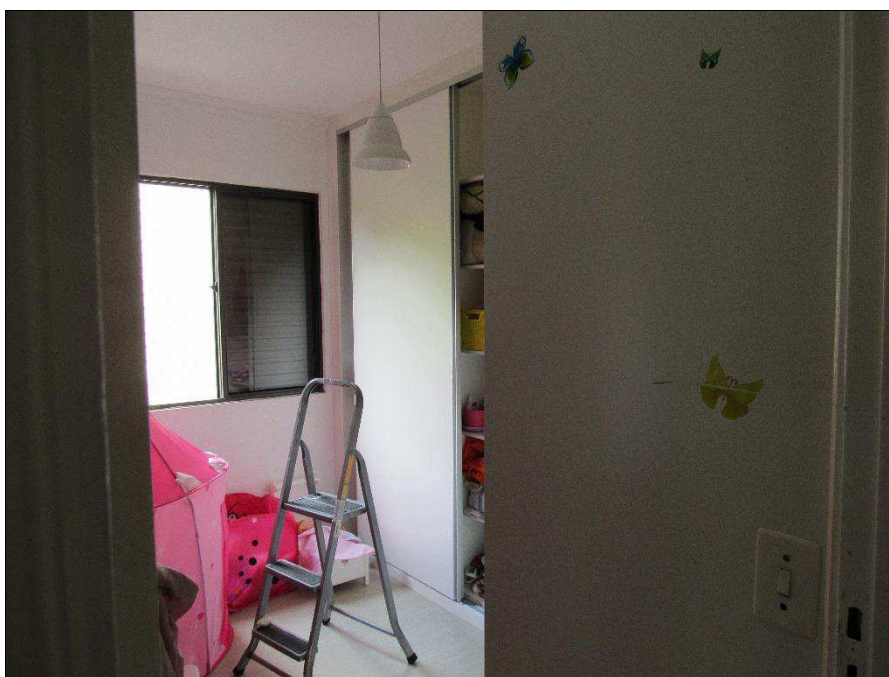
VARANDA



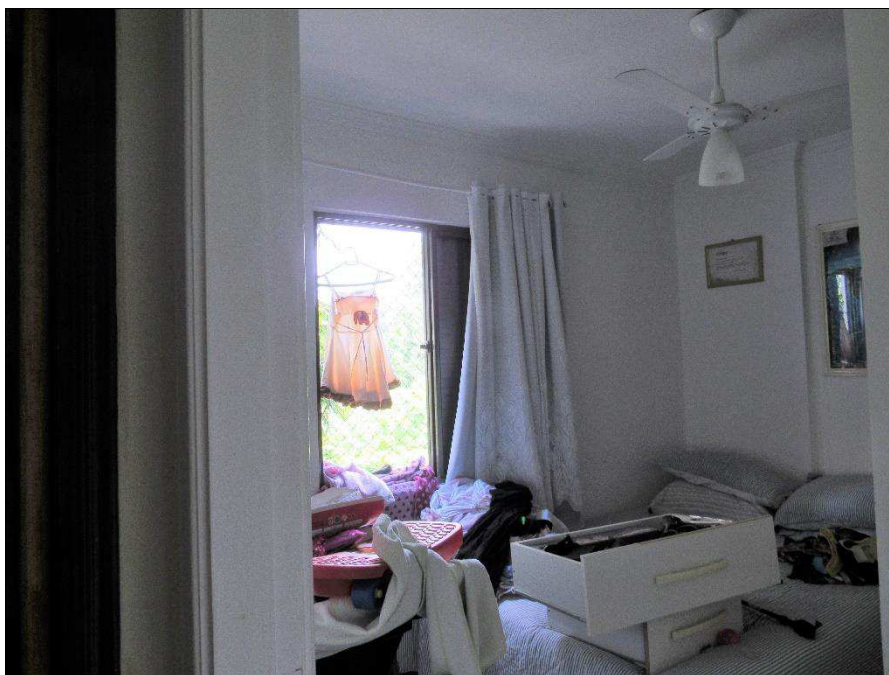
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



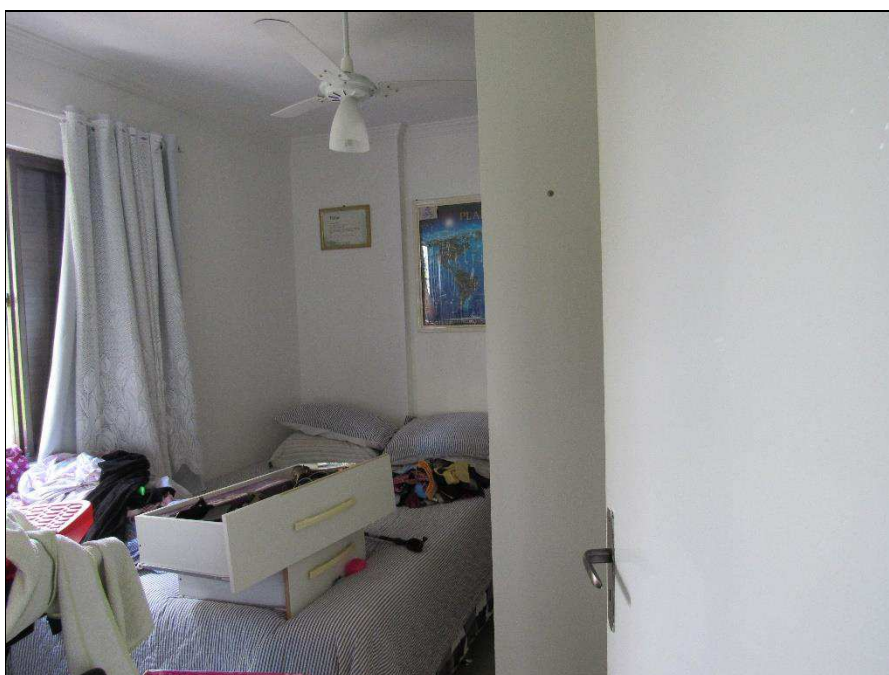
QUARTO 1



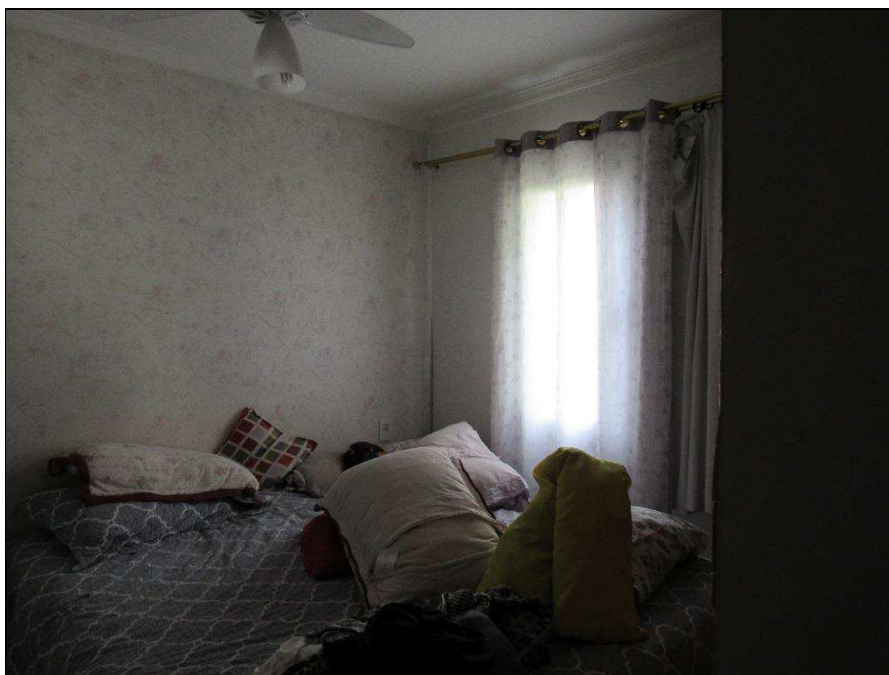
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



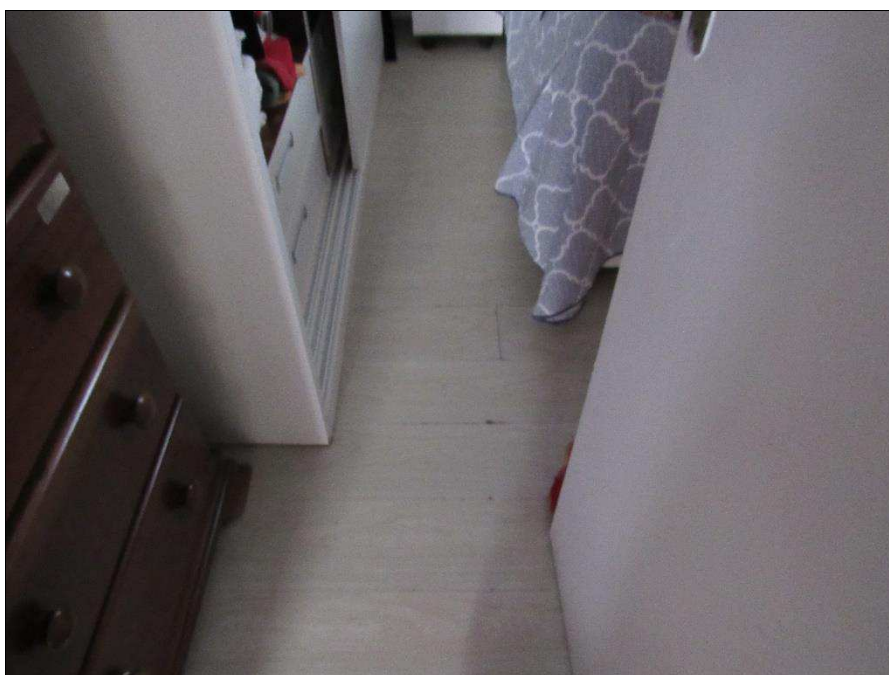
QUARTO 2



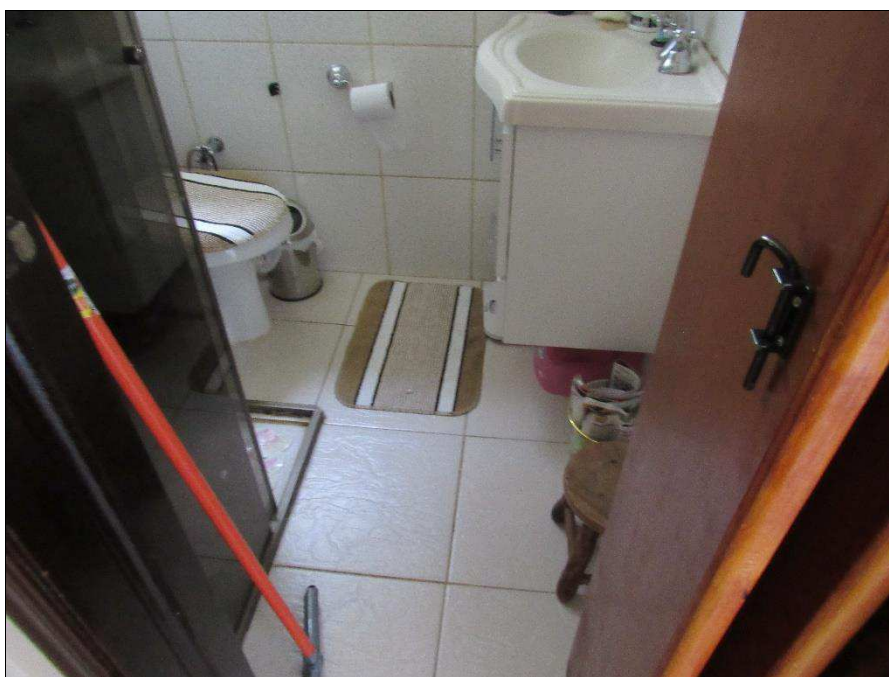
**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



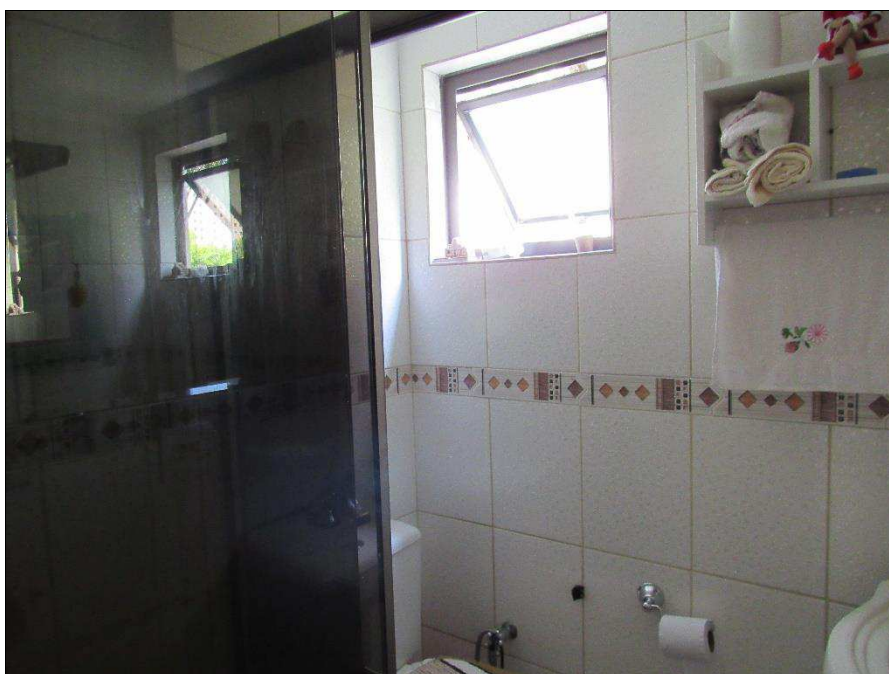
**QUARTO 3**



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**BANHEIRO**



## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

### 2.4.2- 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.



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**2.4.3 - Do Estado de Conservação**

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

**Classificação:** Apartamento médio com elevador.

**Idade:** 11 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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 12 (doze) paradigmas, apresentados abaixo.

| Nº Elemento | Tipo do imóvel      | Dt. da pesquisa | Logradouro       | Número | Complemento             | Área terreno | Índice |
|-------------|---------------------|-----------------|------------------|--------|-------------------------|--------------|--------|
| 1           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020      | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK | 1            | 410    |
| 2           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020      | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK | 1            | 410    |
| 3           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020      | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK | 1            | 410    |
| 4           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020      | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK | 1            | 410    |
| 5           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020      | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK | 1            | 410    |
| 6           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020      | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK | 1            | 410    |
| 7           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020      | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK | 1            | 410    |
| 8           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020      | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK | 1            | 410    |
| 9           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020      | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK | 1            | 410    |
| 10          | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020      | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK | 1            | 410    |
| 11          | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020      | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK | 1            | 410    |
| 12          | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020      | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK | 1            | 410    |

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

| Nº PESQUISA           | Nº ELEMENTO | TIPO DO IMÓVEL      | DATA DA PESQUISA | LOGRADOURO       | NÚMERO | COMPLEMENTO             |
|-----------------------|-------------|---------------------|------------------|------------------|--------|-------------------------|
| SAO PAULO - SP - 2020 | 1           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020       | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK |
| SAO PAULO - SP - 2020 | 2           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020       | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK |
| SAO PAULO - SP - 2020 | 3           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020       | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK |
| SAO PAULO - SP - 2020 | 4           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020       | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK |
| SAO PAULO - SP - 2020 | 5           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020       | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK |
| SAO PAULO - SP - 2020 | 6           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020       | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK |
| SAO PAULO - SP - 2020 | 7           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020       | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK |
| SAO PAULO - SP - 2020 | 8           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020       | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK |
| SAO PAULO - SP - 2020 | 9           | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 13/03/2020       | AV. GUARAPIRANGA | 2616   | COND. GUARAPIRANGA PARK |

**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: 2020 Município: SAO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

**Dados do avaliando**

Área construída: 65,70 Estado de conservação: C - REGULAR Padrão de edificação: apartamento médio c/ elev. Idade: 11

Número de vagas: 1 Índice de localização: 410,00

Nome do Fator Valor Avaliando Incidência

☒ fatorloc  
☒ fatorobs  
☒ fatorpad  
☒ Fvagas

### 3.1.1 - Fatores utilizados

**Fator Localização:** índice de 410,00/<sup>20</sup> retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

**Fator obsolescência:** idade de 11 anos, com o estado de conservação “Regular”.

**Fator Padrão Construtivo:** Apartamento médio com elevador.

**Fator Vagas:** 1 vaga.

### 3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)

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

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

**TABELA 01: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS**

| Nº                                     | Endereço               | Unitário | Floc  | Fob      | Fpad  | Fvagas | Homogeneização | Var.   |
|----------------------------------------|------------------------|----------|-------|----------|-------|--------|----------------|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1  | AV. GUARAPIRANGA ,2616 | 4707,69  | 0,000 | 0,000    | 0,000 | 0,000  | 4707,69        | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2  | AV. GUARAPIRANGA ,2616 | 4839,23  | 0,000 | 0,000    | 0,000 | 0,000  | 4839,23        | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3  | AV. GUARAPIRANGA ,2616 | 4707,69  | 0,000 | 0,000    | 0,000 | 0,000  | 4707,69        | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4  | AV. GUARAPIRANGA ,2616 | 5045,45  | 0,000 | 0,000    | 0,000 | 0,000  | 5045,45        | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5  | AV. GUARAPIRANGA ,2616 | 4804,62  | 0,000 | 0,000    | 0,000 | 0,000  | 4804,62        | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6  | AV. GUARAPIRANGA ,2616 | 4776,92  | 0,000 | 0,000    | 0,000 | 0,000  | 4776,92        | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7  | AV. GUARAPIRANGA ,2616 | 4772,73  | 0,000 | 0,000    | 0,000 | 0,000  | 4772,73        | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8  | AV. GUARAPIRANGA ,2616 | 5123,08  | 0,000 | -192,047 | 0,000 | 0,000  | 4931,03        | 0,9625 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9  | AV. GUARAPIRANGA ,2616 | 4500,00  | 0,000 | 520,205  | 0,000 | 0,000  | 5020,20        | 1,1156 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | AV. GUARAPIRANGA ,2616 | 4846,15  | 0,000 | 0,000    | 0,000 | 0,000  | 4846,15        | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 11 | AV. GUARAPIRANGA ,2616 | 4956,92  | 0,000 | 0,000    | 0,000 | 0,000  | 4956,92        | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 12 | AV. GUARAPIRANGA ,2616 | 4772,73  | 0,000 | -178,914 | 0,000 | 0,000  | 4593,81        | 0,9625 |

| Nome do Fator                                | Parâmetros/Legenda | Resultados            |
|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> fatorloc | <b>Unitários</b>   | <b>Homogeneização</b> |
| <input checked="" type="checkbox"/> fatorobs | Média              | Média                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> fatorpad | 4.821,10           | 4.833,54              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fvagas   | Desvio padrão      | Desvio padrão         |
|                                              | 164,22             | 135,36                |
|                                              | - 30%              | - 30%                 |
|                                              | 3.374,77           | 3.383,48              |
|                                              | + 30%              | + 30%                 |
|                                              | 6.267,43           | 6.283,60              |
|                                              | Coef. de variação  | Coef. de variação     |
|                                              | 3,41               | 2,80                  |

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

**Média saneada (q) = R\$ 4.821,10/m<sup>2</sup>.**

**Limite inferior: 3.374,77/m<sup>2</sup>.**

**Limite superior: 6.267,43/m<sup>2</sup>.**

**Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 3,41.**

Verificamos que a melhor homogeneização para o presente caso é aquela utilizando todos os fatores. Assim encontramos os seguintes resultados:

**Média saneada (q) = R\$ 4.833,54/m<sup>2</sup>.**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**Limite inferior:** 3.383,46/m<sup>2</sup>.

**Limite superior:** 6.283,60/m<sup>2</sup>.

**Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 2,80.**

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:

$$\text{Valor unitário (q)} = \text{R\$ } 4.833,54/\text{m}^2$$

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

**TABELA 3: QUADRO RESUMO**

| Item | Descrição                                           | Grau III                                                                                                                                         | Grau II                             | Grau I                                                                                | 12                       |
|------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                  | Completa quanto a todas variáveis analisadas                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento                                         | <input type="checkbox"/> |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado usados        | 12                                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> | 5                                                                                     | <input type="checkbox"/> |
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | <input type="checkbox"/> |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00                                                                           | <input type="checkbox"/> |

\*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: 4.833,54

**Intervalo de confiança do paradigma**

Mínimo: 4.780,28 Máximo: 4.886,80

Valor unitário: 4.833,54 Valor total: 317.563,58

**Intervalo de Confiança Avaliando**

Mínimo: 4.780,28 Máximo: 4.886,80

**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.

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

**Onde:**

**Ap: Área Privativa do apartamento.**

$$\mathbf{Ap = 65,70 \text{ m}^2}$$

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

$$\mathbf{q = R\$ 4.833,54/\text{m}^2}$$

$$\mathbf{V.I. = 65,70 \times 4.833,54}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 317.563,58}$$

**Ou em números redondos**

**V.I. = R\$ 317.564,00 (trezentos e dezessete mil, quinhentos e sessenta e quatro reais) – Para março de 2020.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

#### **4 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 43 (quarenta e três) 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.

- Pesquisa de Valores Unitários de Terreno.
- Homogeneização dos Paradigmas.

São Paulo, 16 de março de 2020.



---

Eng<sup>o</sup>. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –  
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto