

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. 1004930-19.2020.8.26.0010

Requerente: Condomínio Edifício Maria Fernanda

Requerido: Lóri Martin Vienna

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.....	7
2.3.1 - Do condomínio	7
2.4 - Do Apartamento	21
2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	21
2.4.2 - Fotos Internas do Apartamento.....	21
2.4.3- Da Classificação	28
2.4.4 - Do Estado de Conservação	29
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	30
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas	30
3.1.1 - Fatores utilizados.....	31
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)	31
3.2 - Valor do Imóvel (V.I.).....	34
4 – TERMO DE ENCERRAMENTO.....	35

V.I. = R\$ 299.700,00 (duzentos e noventa e nove mil e setecentos reais) – Para março de 2022.

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 80.401, descrito abaixo:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		M.J. 6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 80.401	ficha 01	São Paulo, 05 de Junho de 19 85
Imóvel: O apartamento nº 45, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO MARIA FERNANDA, situado na rua dos Patriotas nº 618, no 18º Subdistrito Ipiranga, com a área útil de 39,271300m², área de garagem com direito a guarda e estacionamento de um automóvel de passeio, na garagem localizada no 1º e 2º subsolos e no estacionamento do pavimento térreo do Edifício, em vaga individual e indeterminada, sujeito ao uso de manobrista de 24,171486m², a área comum de 21,334312m², perfazendo a área total construída de 84,777098m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,00931021%		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

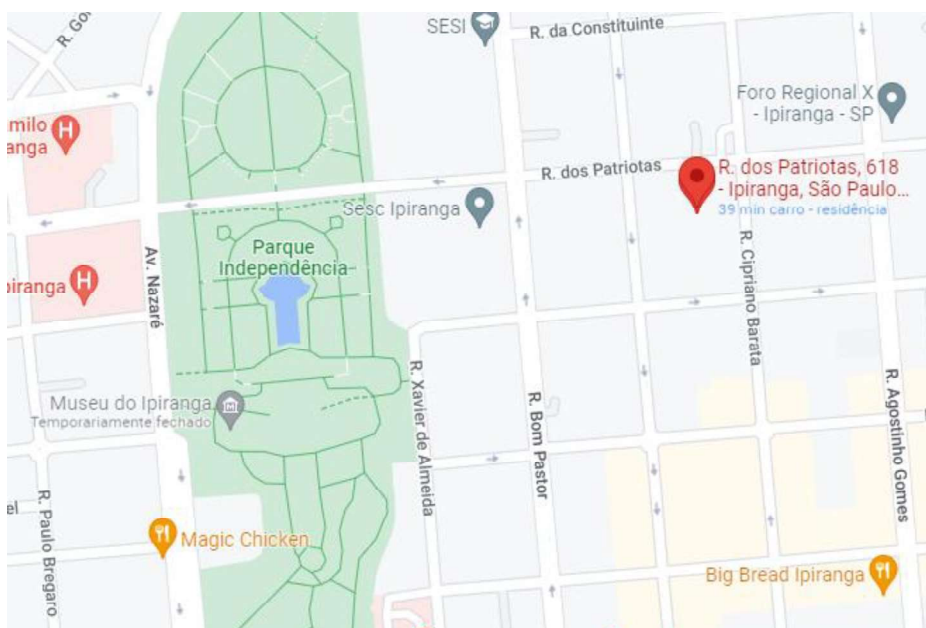
2 – VISTORIA

2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao endereço, Rua dos Patriotas, 618, verificando as condições da área em questão e sua circunvizinhança, procedeu à vistoria geral no condomínio. Não foi possível vistoriar o apartamento avaliando, mas adentrou-se outro apartamento, no mesmo edifício, com as mesmas características do avaliando.

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 Avenida Nazaré.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS.



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 altas.

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P, situa-se na Rua dos Patriotas, 618, Ipiranga, São Paulo - SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 040, quadra 057, cujo índice local é de 3.486,00/22.

Contribuinte: 040.057.0182-5

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Cadastro Municipal: 040.057.0182-5



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 040.057.0182-5

Local do Imóvel:

R DOS PATRIOTAS, 618 - APTO 45 E BX

IPIRANGA CEP 04207-904

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DOS PATRIOTAS, 618 - APTO 45 E BX

IPIRANGA CEP 04207-904

Contribuinte(s):

CPF 021.843.218-69

MARIA IZABEL CARDOSO

CPF 134.823.528-44

LORI MARTIN VIENNA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):

1.256

Testada (m):

15,25

Área não incorporada (m²):

0

Fração ideal:

0,0093

Área total (m²):

1.256

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):

85

Padrão da construção:

2-C

Área ocupada pela construção (m²):

393

Uso: residência

Ano da construção corrigido:

1984

Valores de m² (R\$):

- de terreno:

3.486,00

- da construção:

2.981,00

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

- da área incorporada:

45.502,00

- da área não incorporada:

0,00

- da construção:

149.498,00

Base de cálculo do IPTU:

195.000,00

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o Edifício Maria

Fernanda, possui as seguintes características:

Área: 1.256,00 m²

Formato: Regular

Consistência: Seco

2.3.1 - Do condomínio

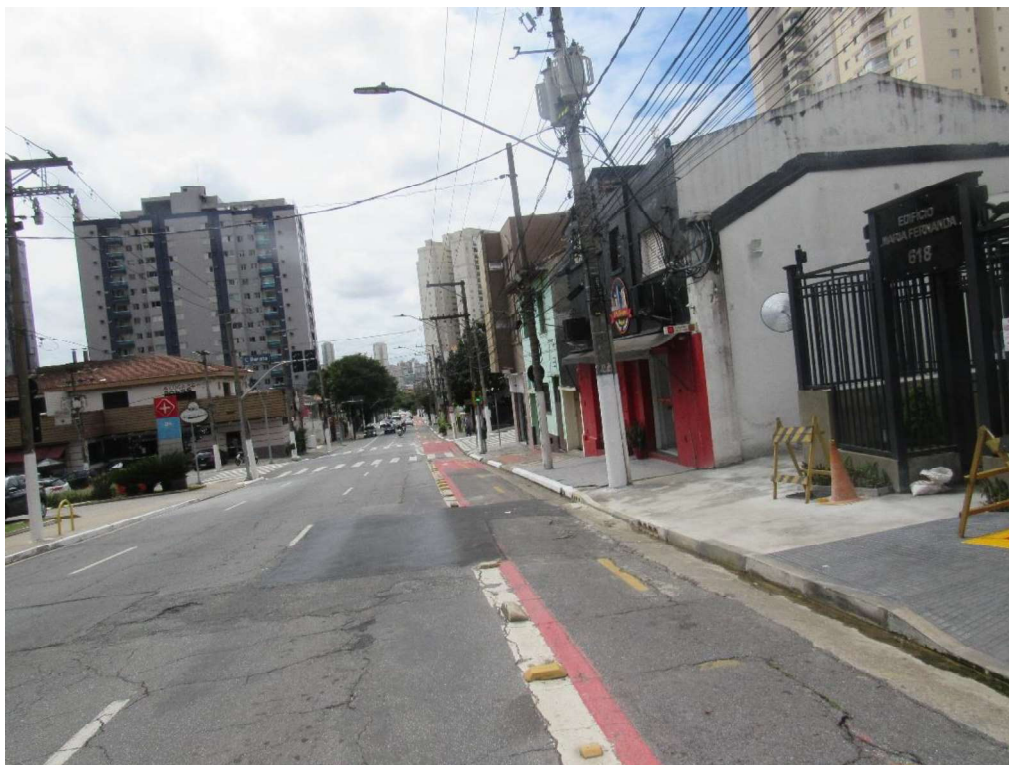
Situado no meio de quadra da Rua dos Patriotas, é circundado por outros imóveis residenciais e comerciais.

Possui áreas de lazer, como piscina, salão de festas, entre outros.

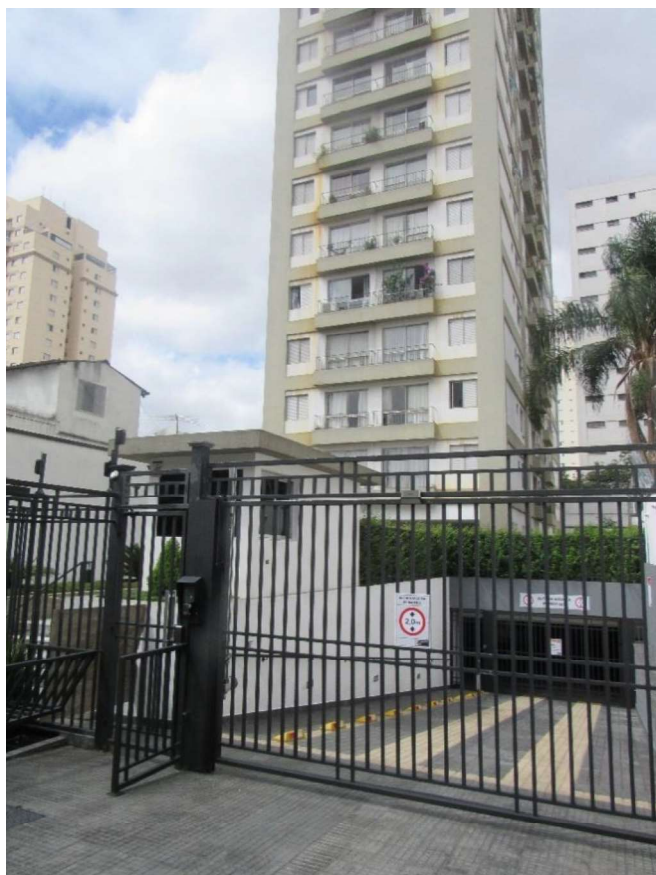
- Uma torre com:
 - ❖ 18 andares;
 - ❖ 6 conjuntos por andar;
 - ❖ Elevador;
 - ❖ Portaria;
 - ❖ Garagem coletiva no 1º, 2º subsolo e térreo;

Seguem abaixo algumas fotos.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



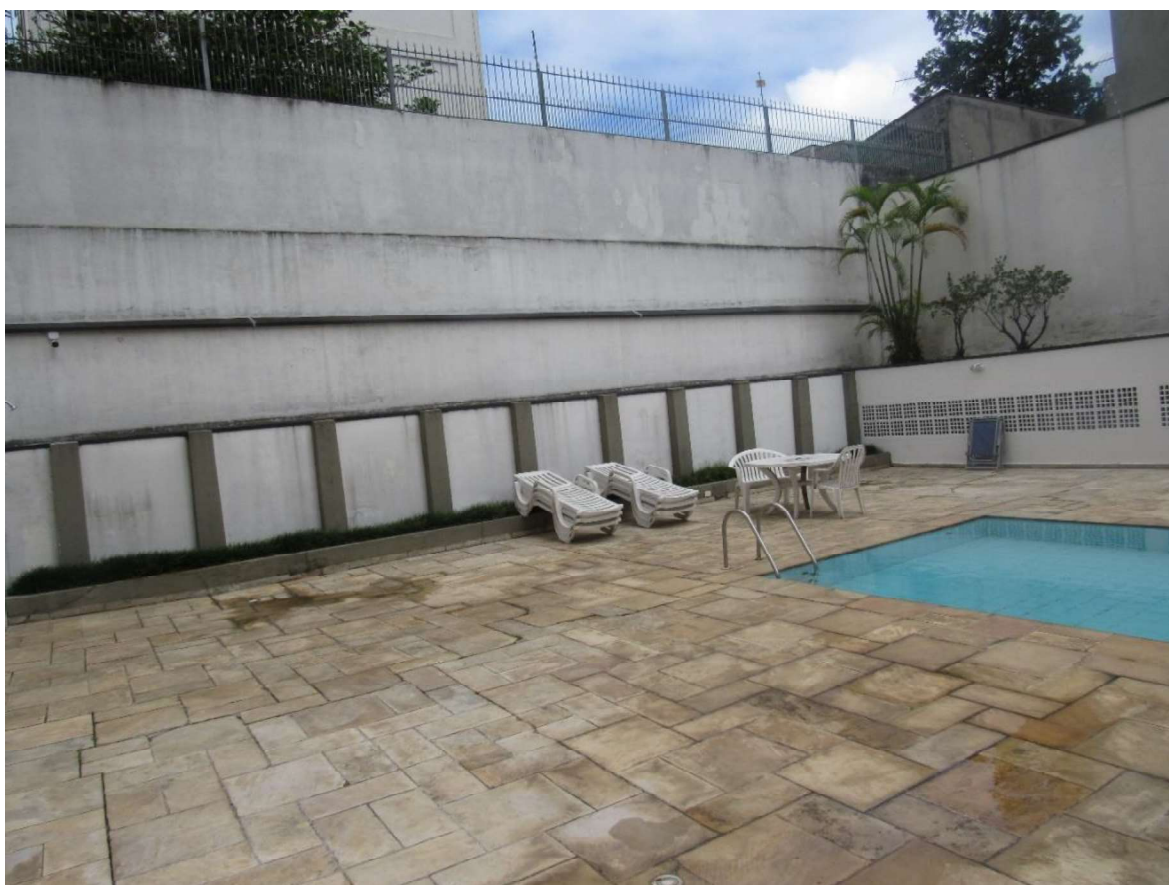
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



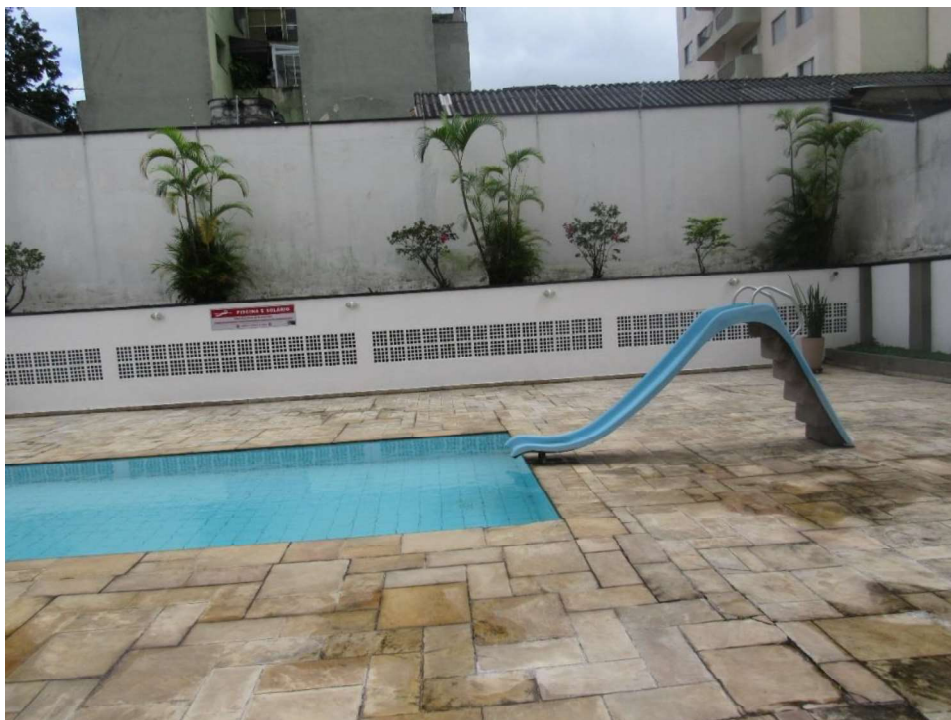
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



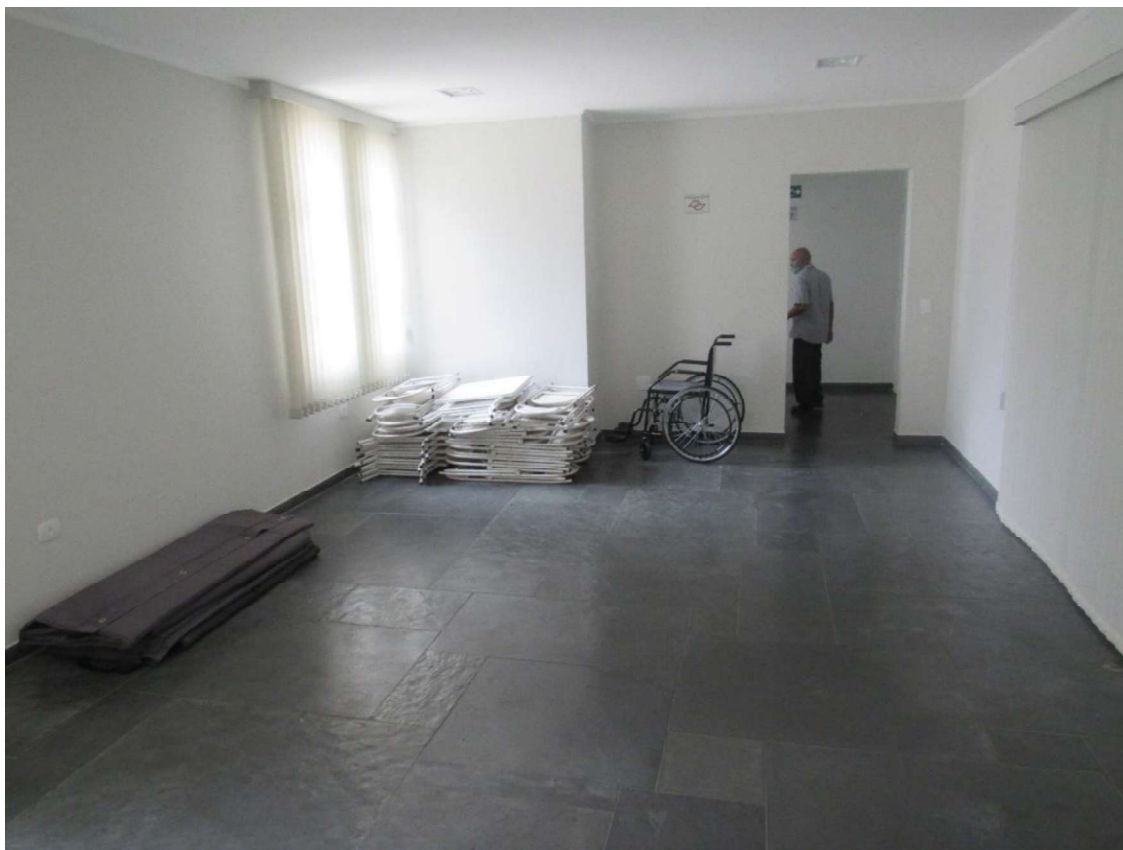
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



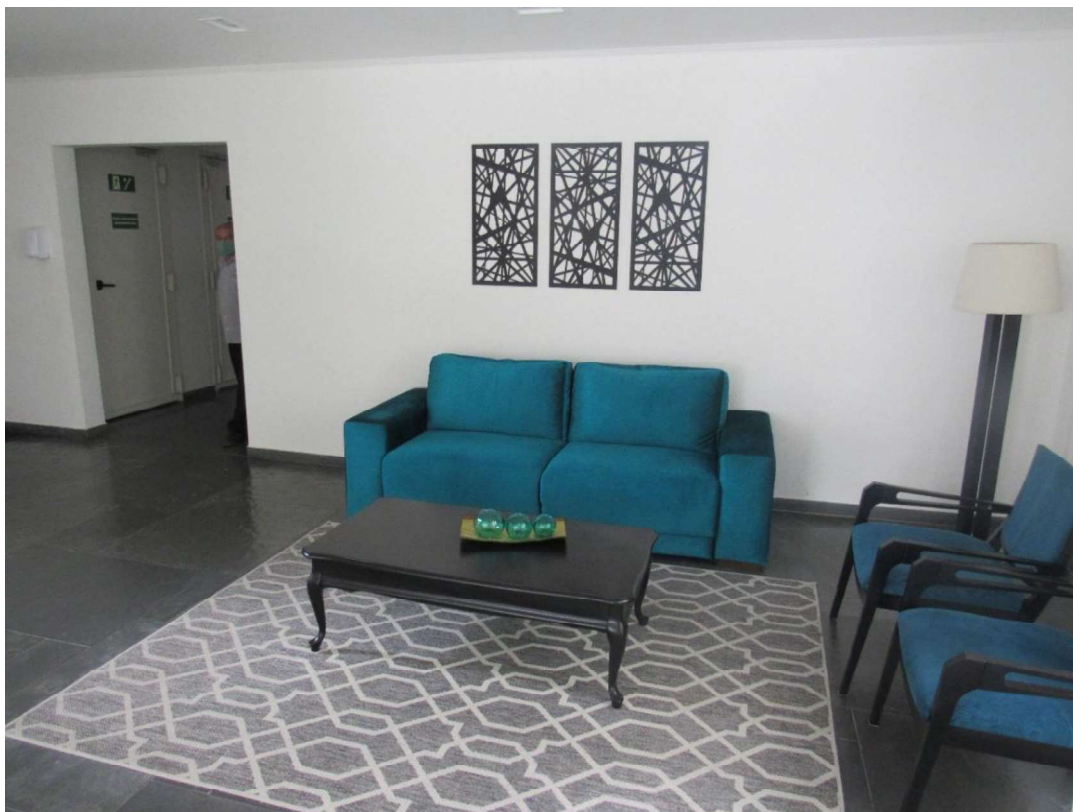
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4 - Do Apartamento

O apartamento avaliando está localizado no 4º andar do Edifício Maria Fernanda, recebendo o número 45 (quarenta e cinco) e possuindo uma vaga de garagem individual e indeterminada, localizada no 1º e 2º subsolos e no estacionamento do pavimento térreo do edifício.

2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas, referente ao apartamento avaliando são:

Área útil = 39,27 m²

Área Total = 84,77 m²

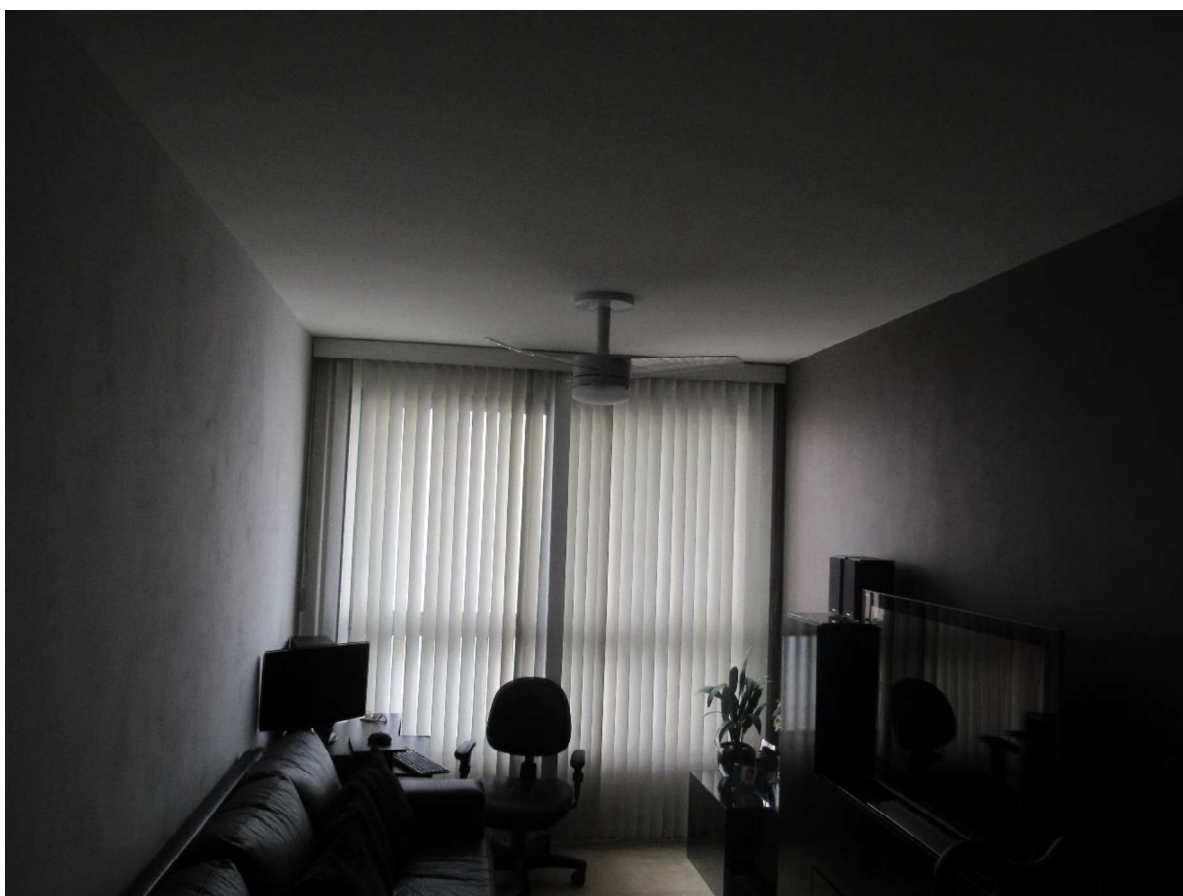
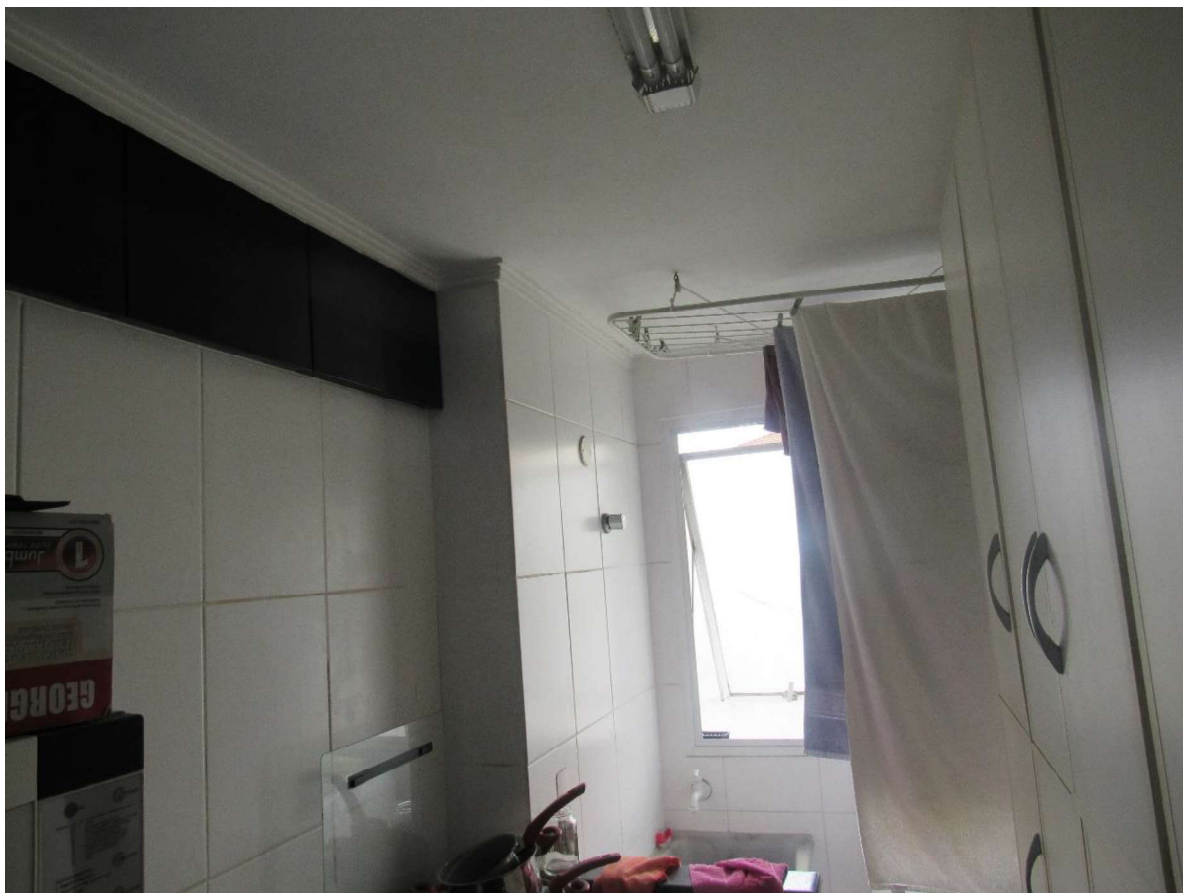
2.4.2 - Fotos Internas do Apartamento

Seguem abaixo algumas fotos que representam os principais cômodos do apartamento 16, que possui mesmo padrão e características do avaliando e localizado no mesmo edifício:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



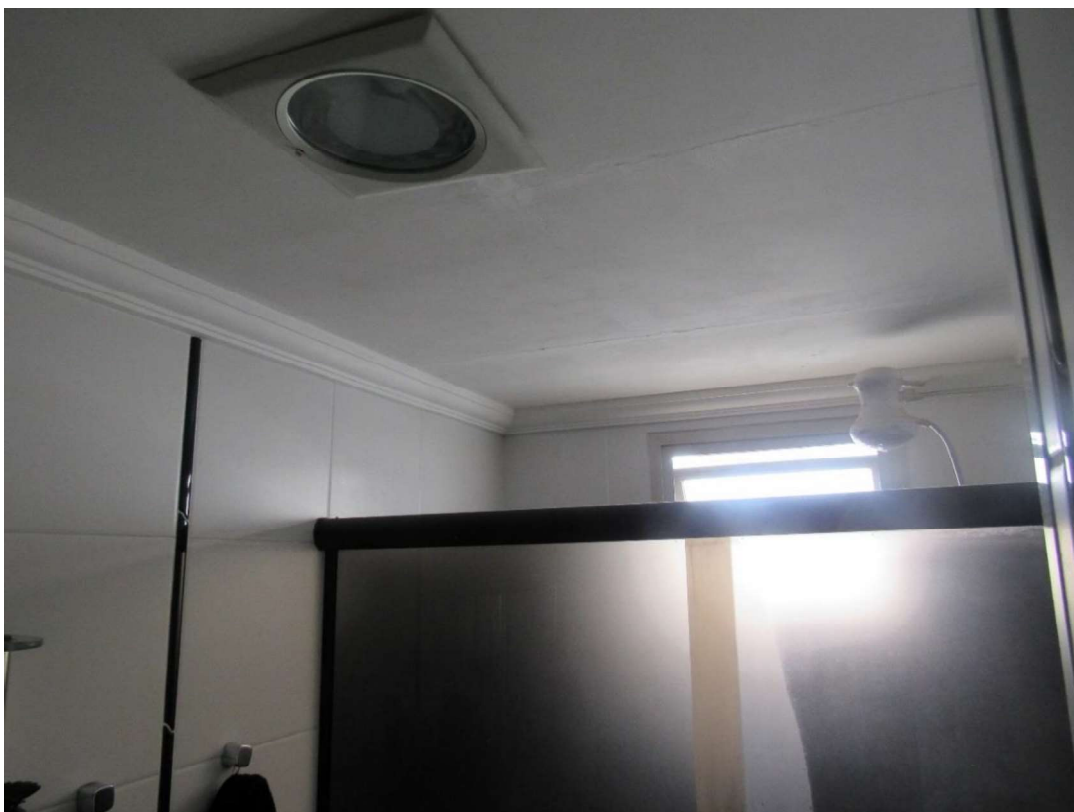
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



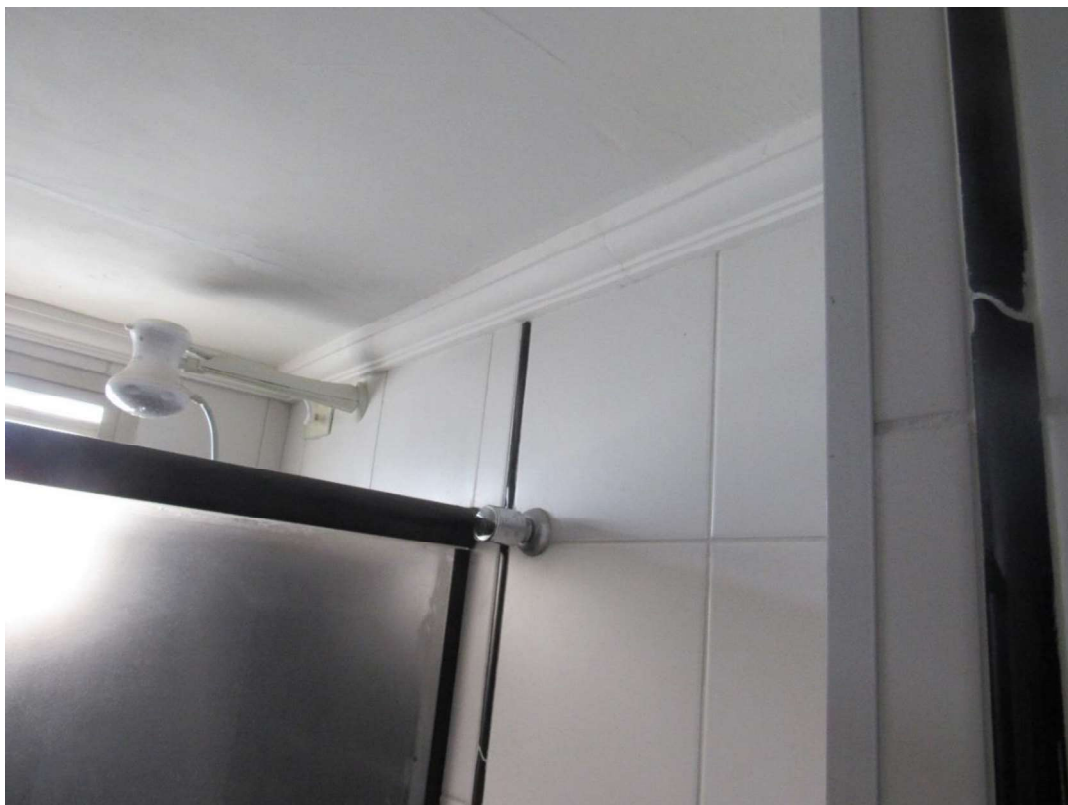
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Segue foto da porta do apartamento avaliando, da qual não foi possível adentrar:



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.



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: 38 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.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO MÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
SAO PAULO - SP - 2022	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	31/03/2022	RUA DOS PATRIOTAS	618
SAO PAULO - SP - 2022	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	31/03/2022	RUA DOS PATRIOTAS	618
SAO PAULO - SP - 2022	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	31/03/2022	RUA DOS PATRIOTAS	618
SAO PAULO - SP - 2022	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	31/03/2022	RUA DOS PATRIOTAS	618
SAO PAULO - SP - 2022	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	31/03/2022	RUA DOS PATRIOTAS	618

3.1.1 - Fatores utilizados

Fator Localização: índice de 3.486/²² retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 38 anos, com o estado de conservação
 “Necessitando de reparos simples”

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 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Configuração Matriz de Unitários Resumo									
Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.	
☒ 1	RUA DOS PATRIOTAS ,618	8021,39	0,000	0,000	0,0...	0,000	8021,39	1,0000	
☒ 2	RUA DOS PATRIOTAS ,618	7563,03	0,000	0,000	0,0...	0,000	7563,03	1,0000	
☒ 3	RUA DOS PATRIOTAS ,618	7792,21	0,000	0,000	0,0...	0,000	7792,21	1,0000	
☒ 4	RUA DOS PATRIOTAS ,618	7906,80	0,000	0,000	0,0...	0,000	7906,80	1,0000	
☒ 5	RUA DOS PATRIOTAS ,618	6875,48	0,000	0,000	0,0...	0,000	6875,48	1,0000	

Nome do Fator		Parâmetros/Legenda	Resultados
☒ fatorloc		Unitários	Homogeneização
☒ fatorobs		Média	Média
☒ fatorpad		7.631,78	7.631,78
☒ Fvagas		Desvio padrão	Desvio padrão
		455,49	455,49
		- 30%	- 30%
		5.342,25	5.342,25
		+ 30%	+ 30%
		9.921,31	9.921,31
		Coef. de variação	Coef. de variação
		5,97	5,97

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

Média saneada (q) = R\$ 7.631,78/m²

Limite inferior: 5.342,25/m².

Limite superior: 9.921,31/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 5,97.

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

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Média saneada (q) = R\$ 7.631,78/m².

Limite inferior: 5.342,25/m².

Limite superior: 9.921,31/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 5,97.

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\$ 7.631,78/m².

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

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	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒
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	☐
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐

*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: 7.631,78

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 7.319,51 Máximo: 7.944,05

Valor unitário: 7.631,78 Valor total: 299.700,00

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 7.319,50 Máximo: 7.944,06

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.

$$\mathbf{Ap = 39,27 \text{ m}^2}$$

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

$$\mathbf{q = R\$ 7.631,78/m^2}$$

$$\mathbf{V.I. = 39,27 \times 7.631,78}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 299.700,00}$$

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 299.700,00 (duzentos e noventa e nove mil e setecentos reais) – Para março de 2022.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 35 (trinta e cinco) 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, 05 de abril de 2022.



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