

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex.^{mo} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE
SANTO AMARO - CAPITAL - SP**

Processo nº. 1025592-62.2019.8.26.0002

Requerente: Condomínio Edifício Free Service Flat Granja Julieta

Requerido: Venigel Company Sociedad Anonima

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

AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

Sumário	2
1 – PRELIMINARES	3
1.1 – Do imóvel.....	3
2 – VISTORIA.....	4
2.1 – Do Local.....	4
2.2 - Do Cadastro Municipal.....	6
2.3 - Do Terreno.....	7
2.3.1 - Do Condomínio	7
2.4 - Do Apartamento	15
2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	15
2.4.2 Fotos Internas do Apartamento	16
2.4.3- Da Classificação	20
2.4.4 - Do Estado de Conservação	21
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	22
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas	22
3.1.1 - Fatores utilizados.....	23
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)	23
3.2 - Valor do Imóvel (V.I.).....	26
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO	27

V.I. = R\$ 296.370,00 (duzentos e noventa e seis mil, trezentos e setenta reais) – Para Novembro de 2020.

ANEXOS

Anexo 01 – Pesquisa de valores

Anexo 02 – Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 – PRELIMINARES

1.1 – Do imóvel

1.1. O presente trabalho tem por base a avaliação do imóvel residencial, situado na Avenida Adolfo Pinheiro, nº 1145, descrito e caracterizado na matrícula nº 235.229 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

1.2. O imóvel acima, apartamento residencial, possui a seguinte descrição conforme matrícula nº 235.229.

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 11 de janeiro de 1991.	
235.229	01		
IMÓVEL: APARTAMENTO nº 81, localizado no 8º andar ou 11º pavimento do empreendimento denominado FREE SERVICE FLAT GRANJA JULIETA, situado à Avenida Adolfo Pinheiro nº 1.145 e Avenida Santo Amaro, no 290 Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 35,1650m², a área comum de 24,8060m² e a área total construída de 59,9710m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0143 no terreno do condomínio. O referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro nº 05 feito na matrícula nº 114.275 deste Cartório. Contribuinte: 087.088.0008-1, em área maior. PROPRIETÁRIA: LINEA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS, LIMITADA, CGC nº 49.366.727/0001-86, com sede nesta Capital à Rua São Sebastião nº 318. REGISTRO ANTERIOR: R.1 na matrícula nº 114.275 deste Cartório.			
		<i>Maria da Glória Cotrim Barbosa</i> MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA Oficial	

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2 – VISTORIA

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

O imóvel objeto da presente ação possui a seguinte descrição:

APARTAMENTO nº 81, localizado no 8º andar do “Free Service Flat Granja Julieta”, situado na Avenida Adolfo Pinheiro nº 1145, contendo área privativa de 35,16 m² e área construída total de 59,97 m².

2.1 – Do Local

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local.

Mapa de Localização.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

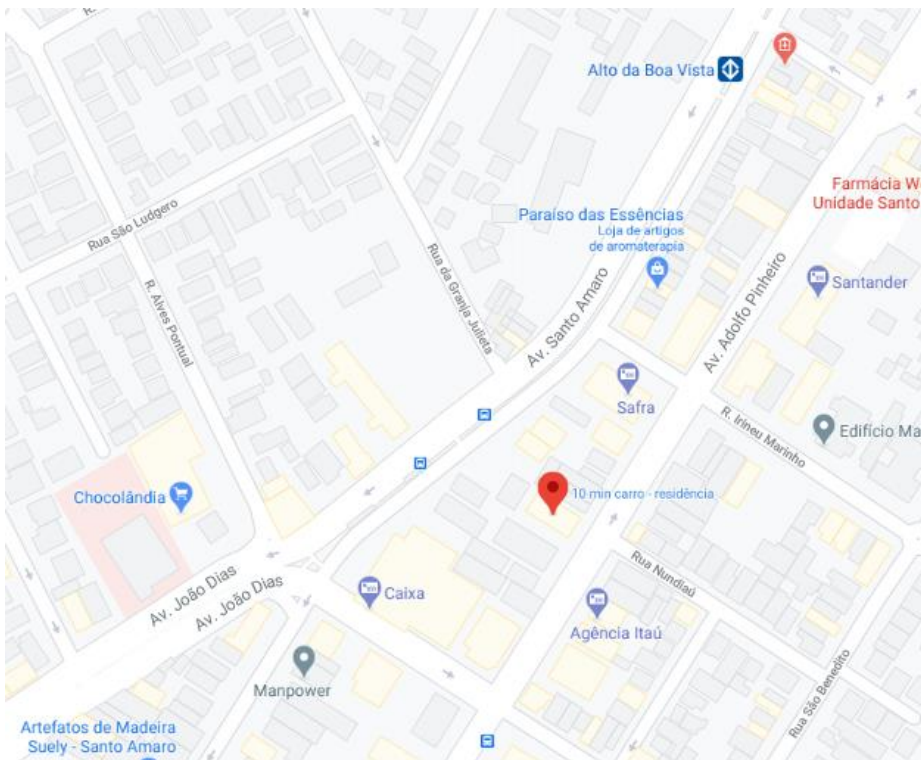


FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS

Apresenta como principal via de acesso a Avenida João Dias e a Avenida Santo Amaro.

É composto por casas e apartamentos residenciais entre padrão médio e alto, com comércio diversificado próximo ao local.

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, situa-se na Avenida Adolfo Pinheiro, nº 1145, apto. 81, Free Service Flat Granja Julieta, Alto Boa Vista, São Paulo - SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 087, quadra 088, cujo índice local é de 2.869,00/20.

Cadastro Municipal: 087.088.0170-3.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 087.088.0170-3

Local do Imóvel:

AV ADOLFO PINHEIRO, 1145 - AP 81
 SANTO AMARO FREE SERV FLAT G J CEP 04733-100
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV ADOLFO PINHEIRO, 1145 - AP 81
 SANTO AMARO FREE SERV FLAT G J CEP 04733-100

Contribuinte(s):

CNPJ 49.366.727/0001-86 LINEA CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.448	Testada (m):	42,36
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0143
Área total (m²):	1.448		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	60	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	460	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.869,00
- da construção:	1.918,00

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

- da área incorporada:	95.051,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	80.556,00
Base de cálculo do IPTU:	175.607,00



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

De acordo com a Lei de Zoneamento nº16.042/16, o imóvel avaliando está situado em uma Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (ZEU), com usos comerciais e residenciais.

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o Conjunto Residencial Parque Brasil, possui as seguintes características:

Área: 1.448 m²

Formato: Regular

Consistência: Seco

2.3.1 - Do Condomínio

Situado no meio de quadra da Avenida Adolfo Pinheiro, é circundado por outros imóveis residenciais e comércio diversificado.

Possui áreas de lazer como piscina na cobertura do edifício, sala de ginástica e sauna.

Seguem abaixo algumas fotos.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 1



FOTO 2

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 3



FOTO 4

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 5

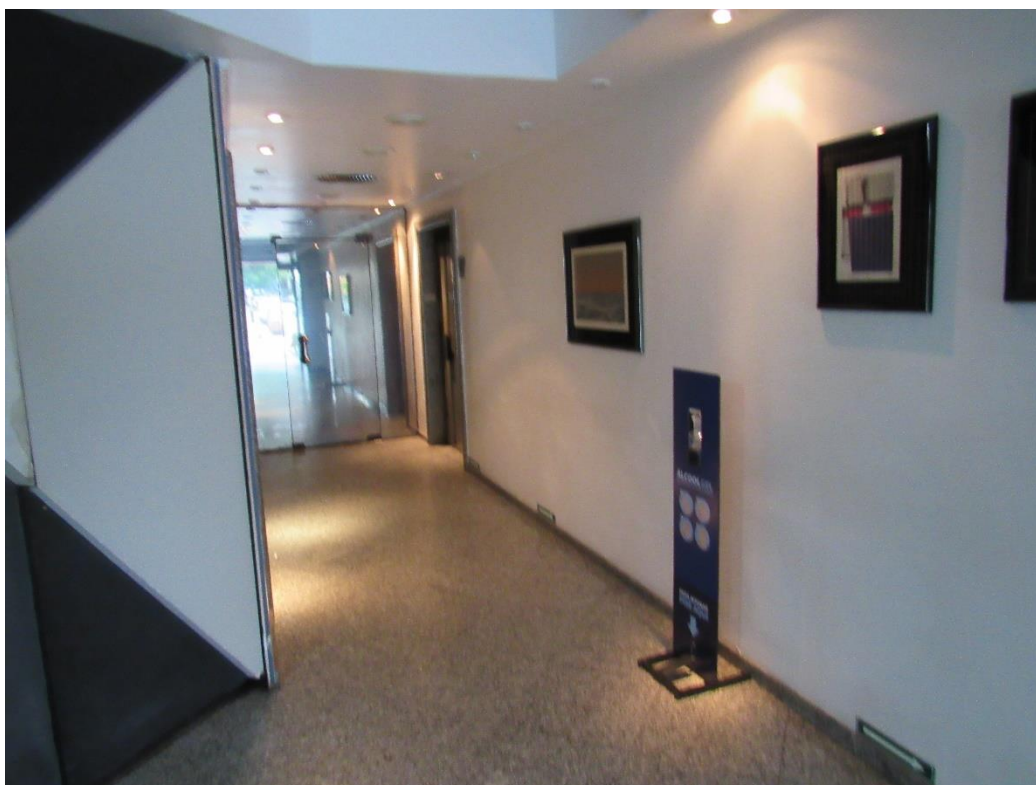


FOTO 6

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 7



FOTO 8

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

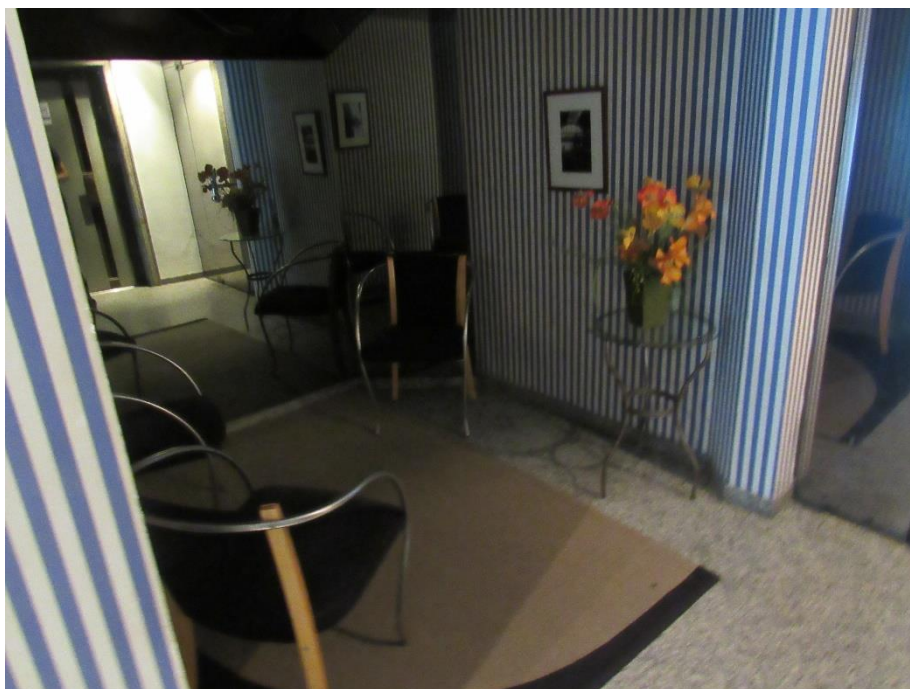


FOTO 9

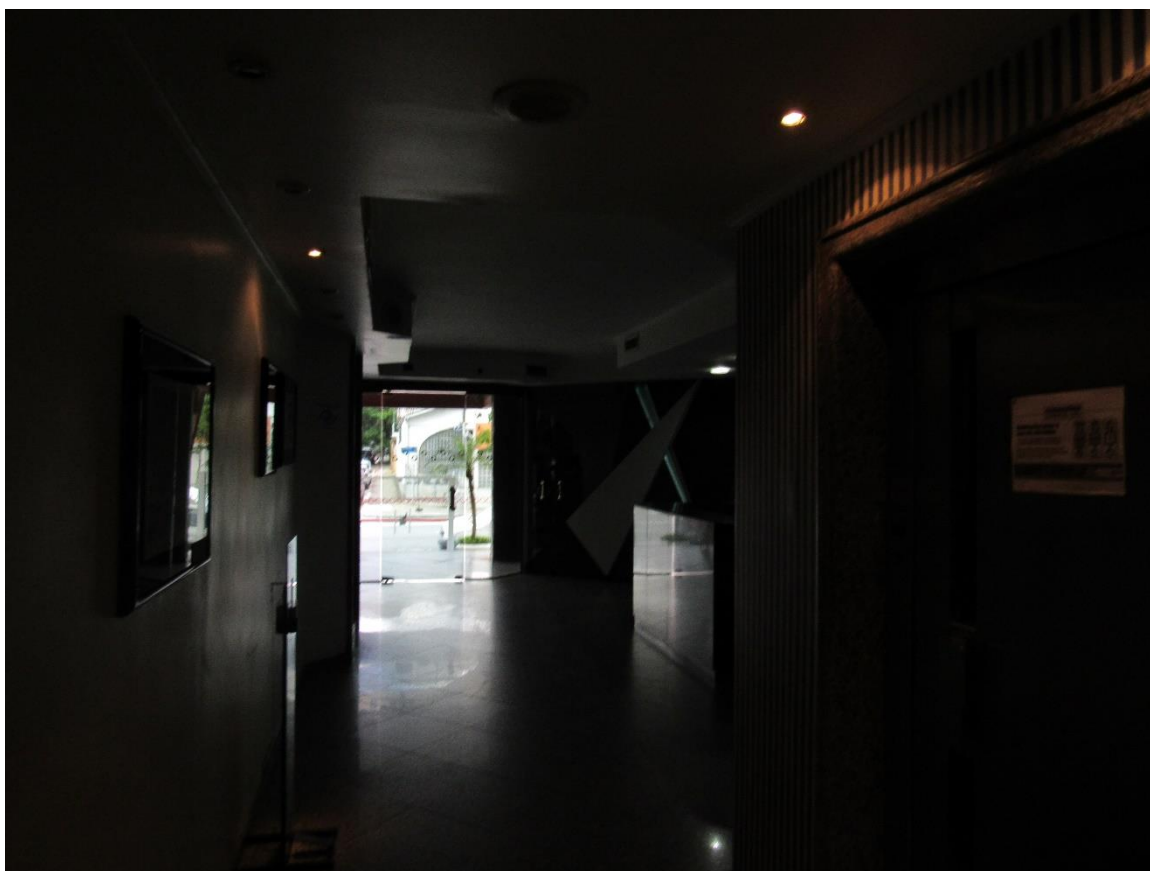


FOTO 10

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

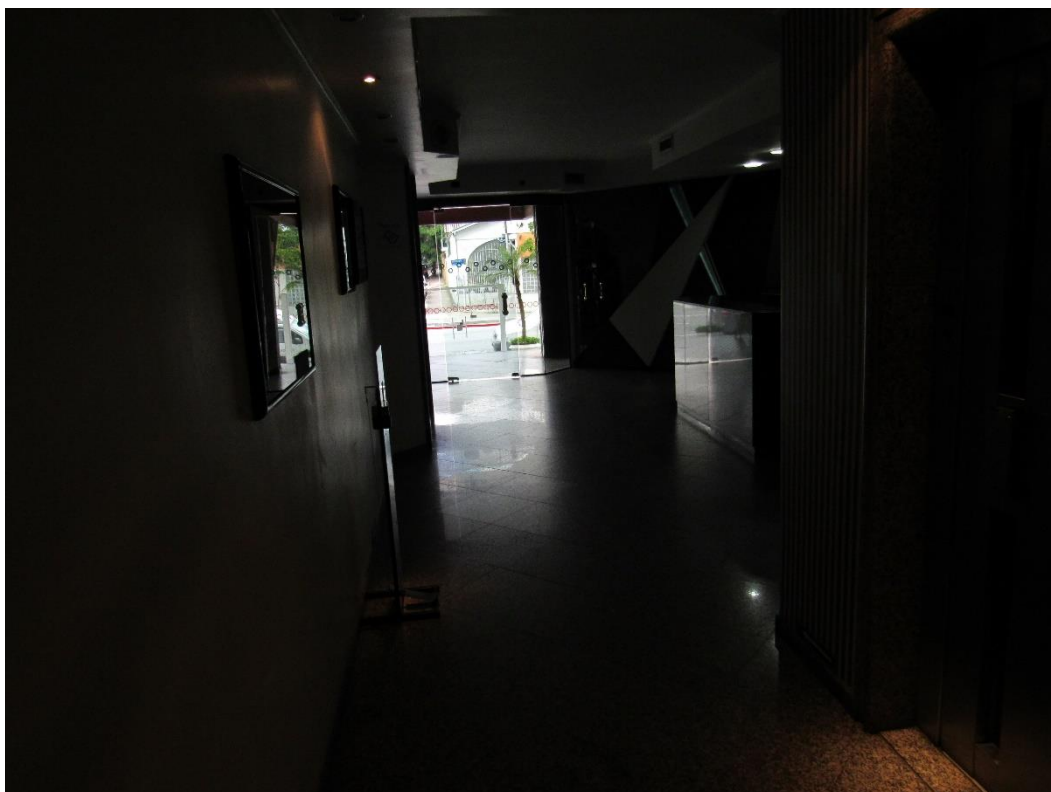


FOTO 11



FOTO 12

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

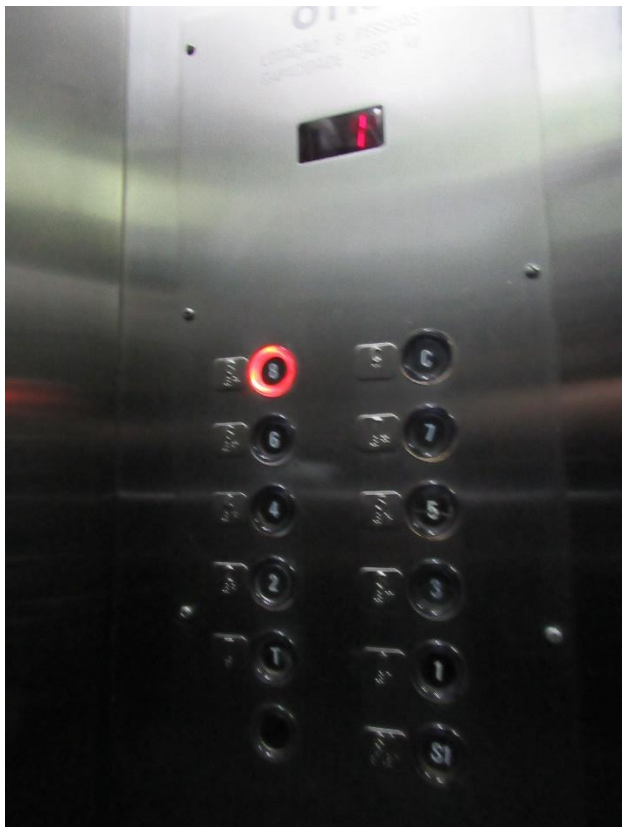


FOTO 13

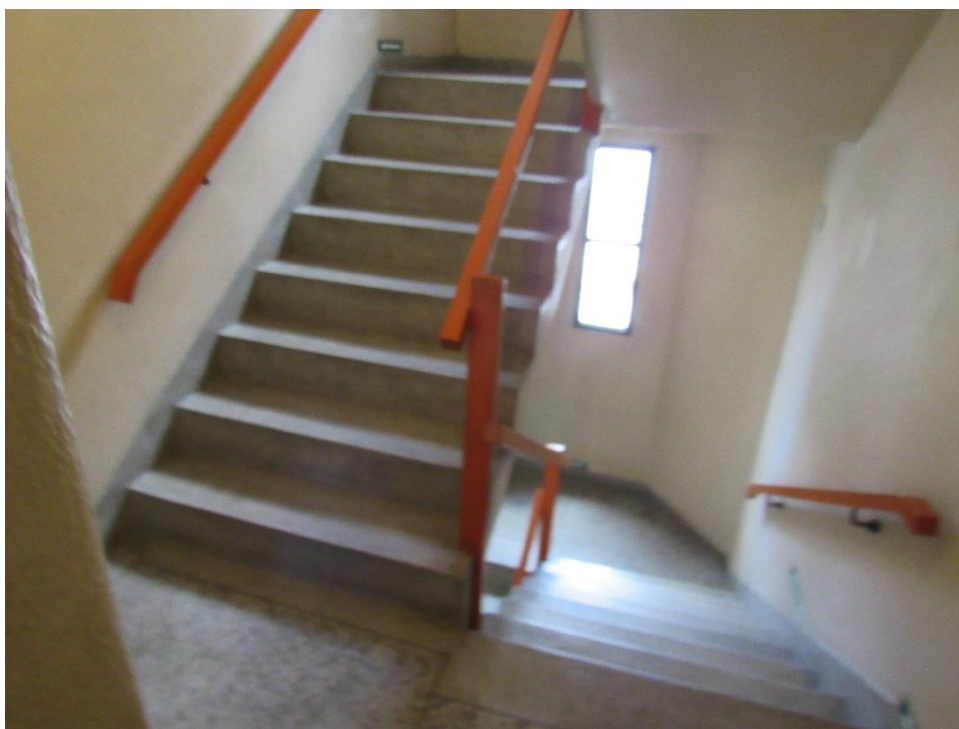


FOTO 14

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 15

2.4 - Do Apartamento

O apartamento avaliando está localizado no 8º andar recebendo o número 81 (oitenta e um).

2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas, referente ao apartamento são:

Área útil = 35,16 m²

Área Total = 59,97 m²

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4.2 Fotos Internas do Apartamento

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

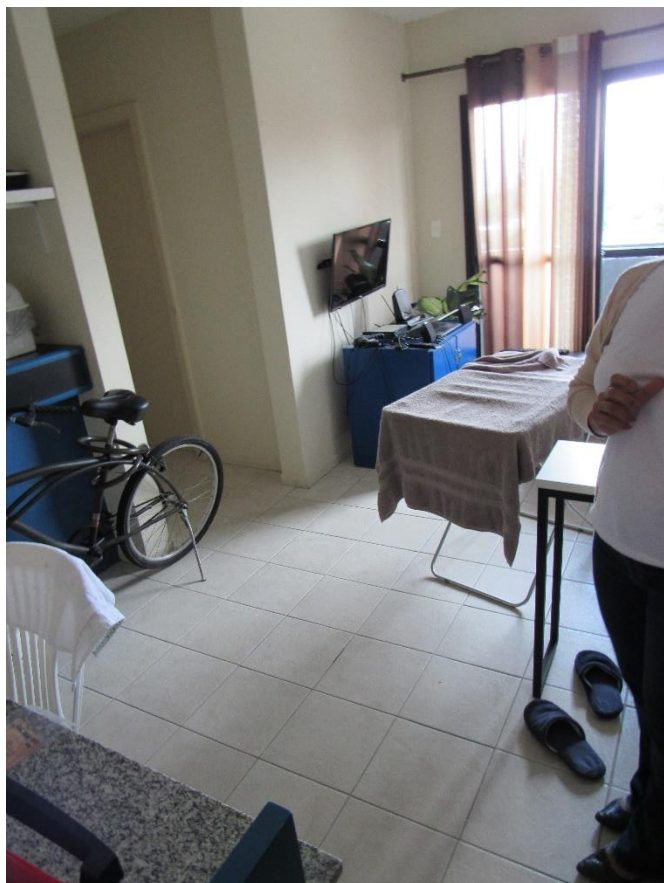


FOTO 16

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

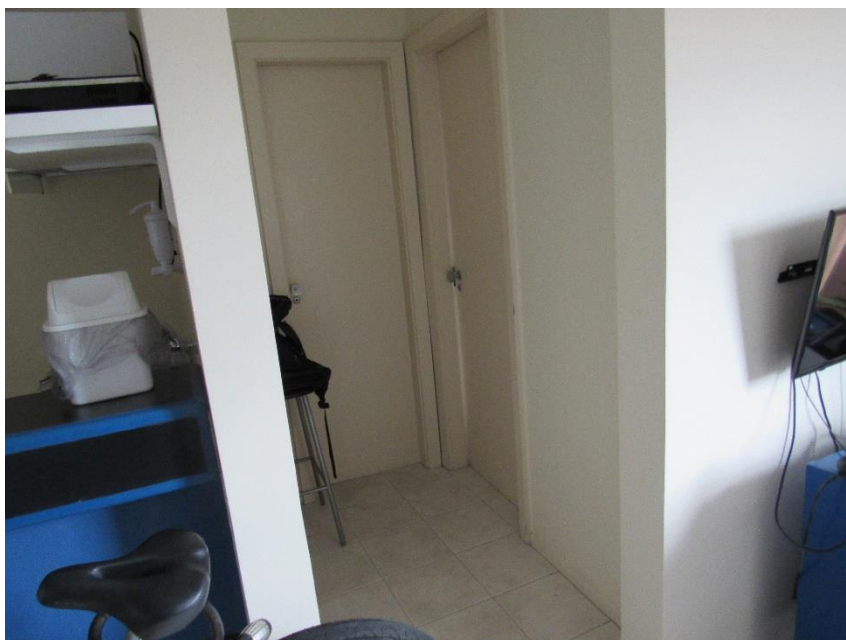


FOTO 17



FOTO 18

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

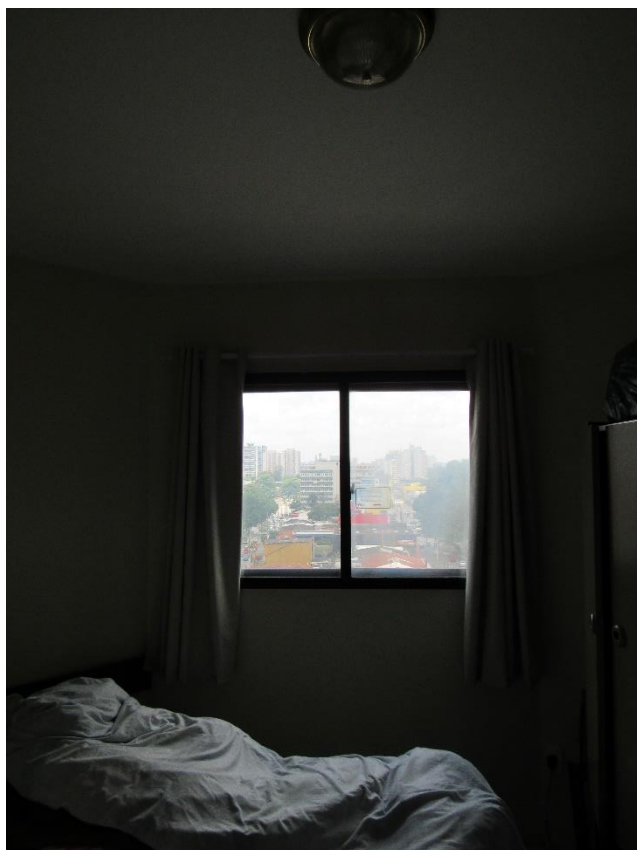


FOTO 19



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

FOTO 20

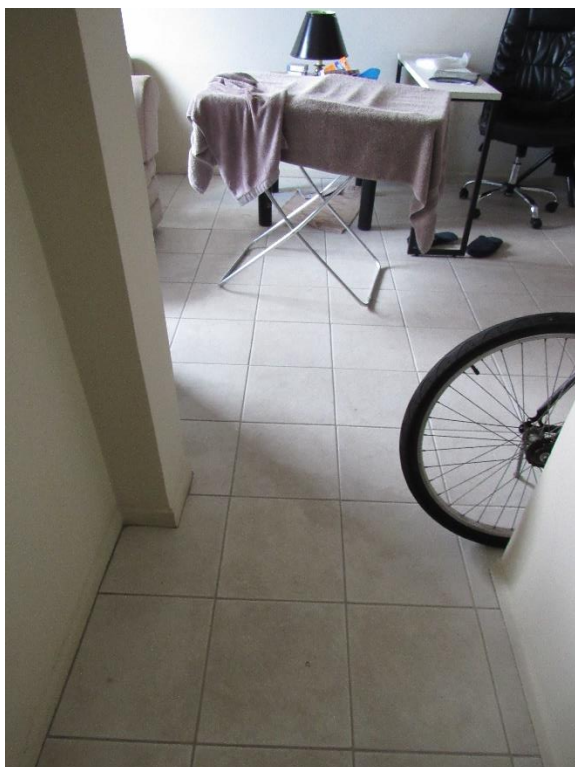


FOTO 21

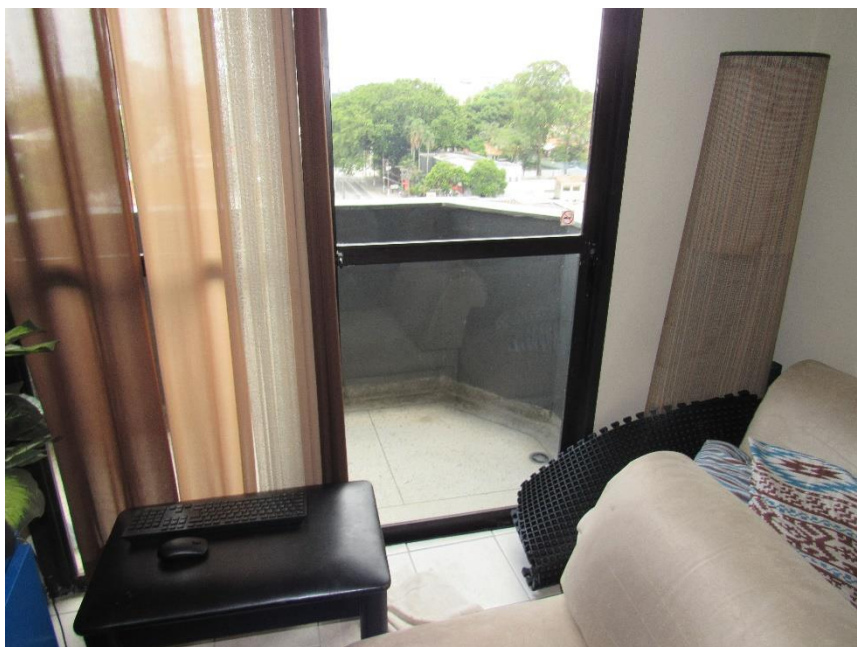


FOTO 22

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: 30 anos.

Estado de conservação: D- Entre regular 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 06 (seis) paradigmas especificados no Anexo 2 e listados abaixo conforme a tabela 01.

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
SAO PAULO - SP - 2020	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	27/11/2020	AV. ADOLFO PINHEIRO	1145
SAO PAULO - SP - 2020	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	27/11/2020	AV. ADOLFO PINHEIRO	1145
SAO PAULO - SP - 2020	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	27/11/2020	RUA CORONEL LUÍS BARROSO	582
SAO PAULO - SP - 2020	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	27/11/2020	RUA SÃO JOSÉ	150
SAO PAULO - SP - 2020	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	27/11/2020	RUA SÃO JOSÉ	254
SAO PAULO - SP - 2020	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	27/11/2020	RUA CORONEL LUÍS BARROSO	426

LOCALIZAÇÃO PARADIGMAS

3.1.1 - Fatores utilizados

Fator Localização: índice de 2.869,00/²⁰ retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 30 anos, com o estado de conservação
“Necessitando de reparos simples”

Fator Padrão Construtivo: Apartamento médio com elevador.

Fator Vagas: Sem vaga (garagem terceirizada: deve pagar aluguel para utilizar).

3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)

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

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

CÂNDIDO PADIN NETO

ENGENHEIRO CIVIL

Configuração Matriz de Unitários Resumo									
Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homog...	Var.	
☒ 1	AV. ADOLFO PINHEIRO ,1145	9514,29	0,000	0,000	0,000	0,000	9514,29	1,0000	
☒ 2	AV. ADOLFO PINHEIRO ,1145	7431,43	0,000	0,000	0,000	0,000	7431,43	1,0000	
☒ 3	RUA CORONEL LUÍS BARROSO ,582	10974,19	956,809	-2647,742	0,000	-548,710	8734,55	0,7959	
☒ 4	RUA SÃO JOSÉ ,150	9540,00	1121,359	-2162,814	0,000	-477,000	8021,54	0,8408	
☒ 5	RUA SÃO JOSÉ ,254	7500,00	361,375	2065,173	0,000	-375,000	9551,55	1,2735	
☒ 6	RUA CORONEL LUÍS BARROSO ,426	7609,09	907,840	-814,832	0,000	-380,455	7321,64	0,9622	

Nome do Fator		Parâmetros/Legenda		Resultados	
☒ fatorloc		Unitários		Homogeneização	
☒ fatorobs		Média		Média	
☒ fatorpad		8.761,50		8.429,17	
☒ Fvagas		Desvio padrão		Desvio padrão	
		1.466,78		991,84	
		- 30%		- 30%	
		6.133,05		5.900,42	
		+ 30%		+ 30%	
		11.389,95		10.957,92	
		Coef. de variação		Coef. de variação	
		16,74		11,77	

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

Média saneada (q) = R\$ 8.761,50 /m²

Limite inferior: 6.133,05/m².

Limite superior: 11.389,95/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) =16,74.

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

Média saneada (q) = R\$ 8.429,17/m².

Limite inferior: 5.900,42/m².

Limite superior: 10.957,92/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) =11,77.

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização com todos os fatores “A”, “B”, “C” e “D. Assim encontramos os seguintes resultados:

CÂNDIDO PADIN NETO

ENGENHEIRO CIVIL

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:

$$\text{Valor unitário (q)} = \text{R\$ } 8.429,17 / \text{m}^2$$

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: 8.429,17

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 7.831,51 Máximo: 9.026,83

Valor unitário: 8.429,17 Valor total: 296.369,62

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 7.831,51 Máximo: 9.026,83

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.

$$\mathbf{Ap = 35,16 \text{ m}^2}$$

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

$$\mathbf{q = R\$ 8.429,17/m^2}$$

$$\mathbf{V.I. = 35,16 \times 8.429,17}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 296.369,62}$$

Ou em números redondos

**V.I. = R\$ 296.370,00 (duzentos e noventa e seis mil, trezentos e setenta reais) –
Para Novembro de 2020.**

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 27 (vinte e sete) folhas sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 02 Anexos.

- Homogeneização dos Paradigmas.
- Pesquisa de valores.

São Paulo, 30 de Novembro de 2020.



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