

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex^{ma}. Sra. Dra. JUÍZA DE DIREITO DA 4^a VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
DE SANTO AMARO - SP**

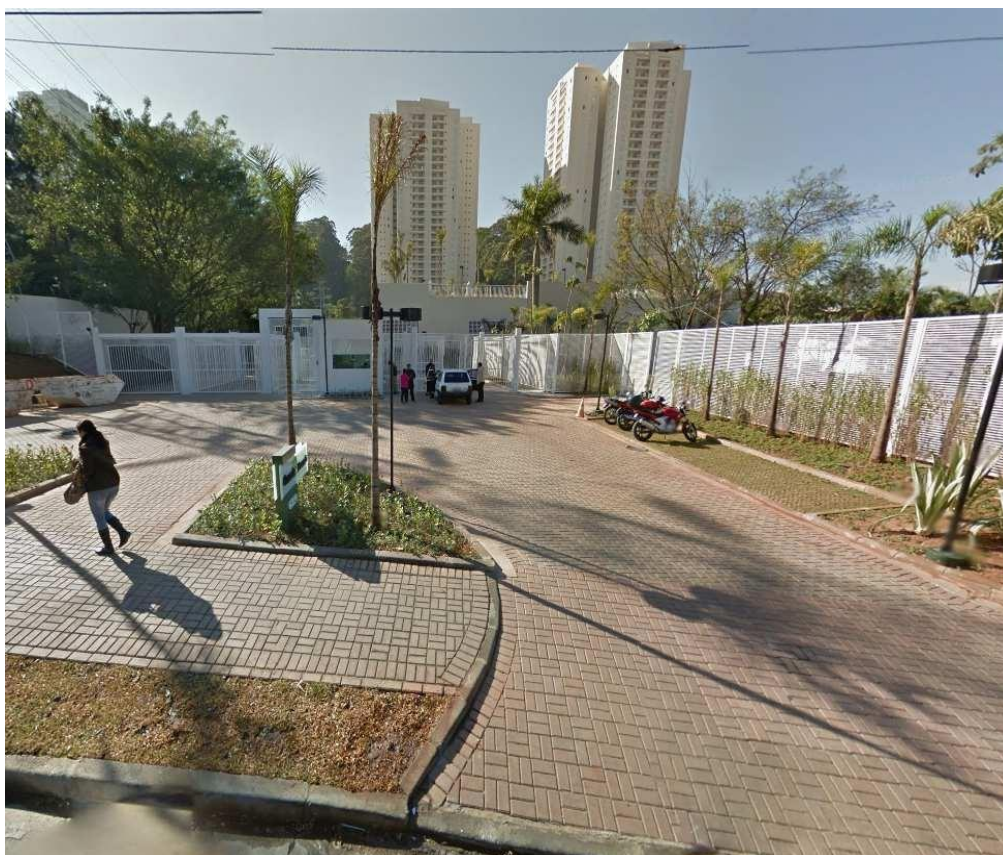
Processo nº. 1003108-29.2014.8.26.0002

Requerente: Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI

Requerido: ROBERTO TADEU DO MONTE

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

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 - Da Classificação do Condomínio	7
2.4 – Do Apartamentos	7
2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	8
2.4.2 - Do Estado de Conservação	15
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	15
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas	16
3.1.1 - Fatores Utilizados	17
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)	17
3.2 - Valor do Apartamento (V.I.)	20
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO	21

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisas de Valores


Anexo 02 – Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 - PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a avaliação dos Imóveis de Matrícula nº: 255.805, descritos abaixo:

Rs. 143


REGISTRO DE IMÓVEIS
11ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 matriculado teor seguinte:

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL **11ª CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

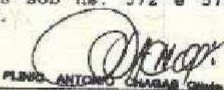
matrícula ficha
255.805 01 São Paulo, 06 de agosto de 1993

IMÓVEL: APARTAMENTO N. 73, no 7. andar do "EDIFÍCIO MACAPÁ", integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE BRASIL, sito na Avenida Giovanni Gronchi n. 6.675, no 29. Subdistrito, Santo Amaro, contendo a área privativa de 56,02m²., a área de garagem de 25,58m²., a área comum de 31,49m²., perfazendo a área total de 113,09m²., correspondente a uma fração ideal de 0,07144, no terreno.


CONTRIBUINTE: 301.054.0847-3

PROPRIETARIA: ENCOL S/A. ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, com sede em Brasília, Distrito Federal, e filial nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos n. 2.001, inscrita no CGC/MP sob n. 01.556.141/0041-45.

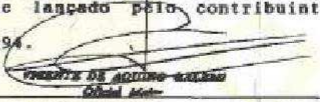
REGISTRO ANTERIOR: Registros feitos sob ns. 572 e 573, na matrícula n. 28.780, deste cartório.

O Oficial: 
PLÍNIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.1/M. 255.805 - Matrícula aberta de ofício, no interesse do serviço.

O Oficial: 
PLÍNIO ANTONIO CHAGAS Oficial

Av.02/255.805:- Por escritura de 28 de outubro de 1.994, do 11ª Cartório de Notas desta Capital, livro 3512, folhas 129, e de conformidade com o recibo de impostos do exercício de 1994, expedido pela FMSP, procede-se a presente para constar que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte nº 301.054.1068-0.
Data:- 30 de novembro de 1994.


ROBERTO TADEU DO MONTE
Oficial Matr.

R.3/255.805:-Pela escritura mencionada na Av.2, ENCOL S/A., - ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, com sede em Brasília-D.F., no SIA, Trecho 01, lote 1741, CGC nº 01.556.141/0001-58 e escritório nesta Capital na Rua Estados Unidos, nº 2001, inscrita no CGC nº 01.556.141/0041-45, **vendeu** o imóvel a ROBERTO TADEU DO MONTE, RG. nº 9.747.038-SP e CPF. nº

- continua no verso -

R. Nelson Gama de Oliveira n° 235 - Vila Adelaide - São Paulo - SP - Cep 05734-190 - Tel.: (11) 3779-0000
E-mail: sso@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br Pág. 00001 / 00003

Liberam a competência indicadas no campo de Registro de Imóveis do sistema a 28/08/2024 - SANTO AMARO - 2ª Subdivisão - OFFÍCIO DO REGISTRO, desde 07 de outubro de 1990. - e o termo de matrícula nº 005, desde 15 de maio de 1994.

Adriano Takao Molokí
Verificador

PLÍNIO ANTONIO CHAGAS
11ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Cópia digitalizada pelo sistema de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo e ANA PAULA FERREIRA
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/essaj, informe o processo 1003108-29/2014.8.26.0002 e código 2481360.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2 – VISTORIA

2.1 – Do Local

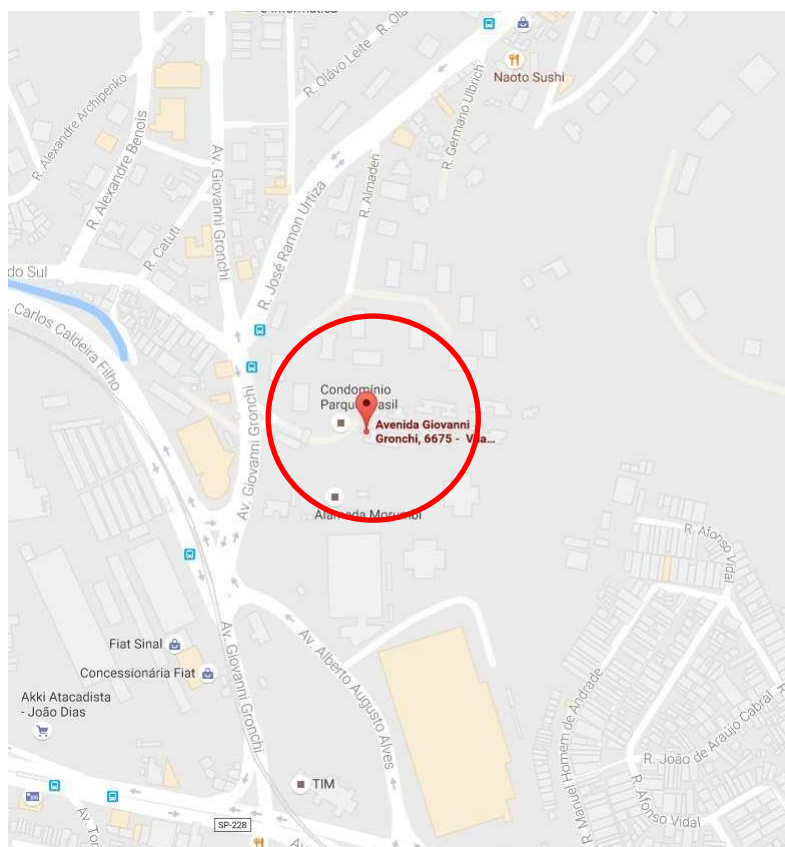
Em dia e hora marcada, o signatário dirigiu-se ao endereço, Avenida Giovanni Gronchi, 6675, Apto 73, Bl 8, verificando as condições do local, terreno e sua circunvizinhança.

Procedeu à vistoria geral no condomínio, verificando as áreas comuns e áreas de lazer.

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 Giovanni Gronchi.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS



De acordo com a Lei de Zoneamento nº16.042/16 o avaliando está situado em uma ZM (Zona de mista), porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P., e situa-se na Avenida Giovanni Gronchi nº 6.675, apartamento 73, do Edifício Macapá, Morumbi, São Paulo, SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 301, quadra 054, cujo índice local é de 1.782,00/23.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Abaixo apresentamos a Certidão de dados

Cadastrais do imóvel em questão:



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 301.054.1068-0

Local do Imóvel:
 AV GIOVANNI GRONCHI, 6675 - AP 73 E VG
 ED MACAPA CEP 05724-902
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 AV GIOVANNI GRONCHI, 6675 - AP 73 E VG
 ED MACAPA CEP 05724-902

Contribuinte(s):
 CPF 006.446.978-65 ROBERTO TADEU DO MONTE

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	65.796	Testada (m):	99,49
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0007
Área total (m²):	65.796		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	114	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	50.000	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1993		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.782,00		
- da construção:	2.197,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	58.726,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	175.321,00		
Base de cálculo do IPTU:	234.047,00		

2.3 - Do Terreno

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

Área: 65.796,00m²

Testada: 99,49 m

Formato: Regular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2024 às 21:27, sob o número WSTA24704106560. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003108-29.2014.8.26.0002 e código CHXnjjuwL.

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

2.3.1 - Da Classificação do Condomínio

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

1.1.3 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 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, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



2.4 – Do Apartamentos

O apartamento avaliando está localizado no 7º
andar, recebendo onúmero 73 (setenta e três).

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

As áreas construídas, referentes ao apartamento são:

Área útil = 56,02m²

Área Total = 113,09m²

Abaixo apresentamos algumas fotos internas do apartamento, mostrando suas características e acabamentos.



Foto 1.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 2.



Foto 3.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 4.



Foto 5.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 6.



Foto 7.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 8.



Foto 9.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 10.



Foto 11.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 12.



Foto 13.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4.2 - Do Estado de Conservação

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

Classificação: Apartamentos Médio com elevador.

Idade: 31 anos.

Estado de conservação: E – Necessitando de Reparos Simples.

E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
---	---------------------------------	-------	---

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.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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 8 (oito) paradigmas especificados no Anexo 2 e listados abaixo conforme a tabela 01.

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SAO PAULO - SP - 2024	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	23/01/2024	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI	6675	
SAO PAULO - SP - 2024	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	23/01/2024	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI	6675	
SAO PAULO - SP - 2024	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	23/01/2024	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI	6675	
SAO PAULO - SP - 2024	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	23/01/2024	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI	6675	
SAO PAULO - SP - 2024	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	23/01/2024	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI	6675	
SAO PAULO - SP - 2024	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	23/01/2024	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI	6675	
SAO PAULO - SP - 2024	7	EDIFICAÇÃO VERTICAL	23/01/2024	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI	6675	
SAO PAULO - SP - 2024	8	EDIFICAÇÃO VERTICAL	23/01/2024	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI	6675	

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: 2024 | Município: SAO PAULO - SP | Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 56,02 | Estado de conservação: E - REPAROS SIMPLES | Padrão da edificação: apartamento médio c/ elev. | Idade: 31

Número de vagas: 1 | Índice de localização: 1782,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad		
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.1.1 - Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 1.782,00/²³ retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 31 anos, com o estado de conservação “Necessitando de Reparos Simples”

Fator Padrão Construtivo: Apartamento Médio com Elevador.

Fator Vagas: 5% por vaga.

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

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI ,6675	5123,33	0,000	0,000	0,000	0,000	5123,33	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI ,6675	5203,11	0,000	0,000	0,000	-260,155	4942,95	0,9500
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI ,6675	5464,29	0,000	0,000	0,000	-273,214	5191,07	0,9500
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI ,6675	5338,98	0,000	0,000	0,000	-266,949	5072,03	0,9500
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI ,6675	6132,86	0,000	0,000	0,000	-306,643	5826,21	0,9500
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI ,6675	5383,93	0,000	0,000	0,000	-269,196	5114,73	0,9500
<input checked="" type="checkbox"/> 7	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI ,6675	5400,00	0,000	0,000	0,000	-270,000	5130,00	0,9500
<input checked="" type="checkbox"/> 8	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI ,6675	6426,96	0,000	0,000	0,000	-642,696	5784,27	0,9000

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc	Unitários	Homogeneização
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs	Média	Média
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad	5.559,18	5.273,08
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	464,83	336,23
	- 30%	- 30%
	3.891,43	3.691,15
	+ 30%	+ 30%
	7.226,94	6.855,00
	Coef. de variação	Coef. de variação
	8,36	6,38

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

Média saneada (q) = R\$ 5.559,18 /m²

Limite inferior: 3.891,43/m².

Limite superior: 7.226,94 /m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) =8,36.

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

Média saneada (q) = R\$ 5.273,08 /m²

Limite inferior: 3.691,15/m².

Limite superior: 6.855,00 /m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) =6,38.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores “A”, “B”, “C” e “D”, temos:

Valor unitário (q) = R\$ 5.273,08 /m²

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

Resultados Aderência							
Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.							
Item	Descrição	Grau III		Grau II		Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<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"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	<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"/>	0,40 a 2,50 *a	<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: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 5.273,08

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 5.104,87 Máximo: 5.441,29

Valor unitário: 5.273,08 Valor total: 295.397,94

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 5.104,87 Máximo: 5.441,29

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 Apartamento (V.I.)

O valor do apartamento (**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.

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

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

$$\mathbf{Ap = 56,02 \text{ m}^2}$$

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

$$\mathbf{q = R\$ 5.273,08/m^2}$$

$$\mathbf{V.I. = 56,02 \times 5.273,08}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 295.397,94}$$

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 295.398,00 (Duzentos e noventa e cinco mil trezentos e noventa e oito reais)

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 21 (vinte e um) folhas timbradas, 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, 24 de abril de 2024.



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