

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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

Processo nº. 1066316-69.2023.8.26.0002

Requerente: Condomínio Ponte Baixa B

Requerido: Marilucia Arruda Catalão

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

AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

Sumário.....	2
1 – PRELIMINARES	3
2 - VISTORIA	3
2.1 – Do Local	3
2.2 - Do Cadastro Municipal	5
2.3 - Do Terreno	6
2.4 – Do Condomínio	6
2.4.1 - Da Classificação do Edifício	8
2.5 – Do Apartamento Avaliando.....	9
2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	14
2.5.2 - Do Estado de Conservação.....	14
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	16
3.1. - Homogeneização dos Paradigmas	16
3.1.1. - Fatores Utilizados	17
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário para venda(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 do imóvel de matrícula 484.023, descrito abaixo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
matrícula 484.023	CNS Nº 11.117-9
ficha 01	São Paulo, 20 de julho de 2022.

IMÓVEL: - **APARTAMENTO nº 43**, localizado no 1º pavimento do **BLOCO 1**, integrante do empreendimento denominado "**PONTE BAIXA - CONDOMÍNIO B**", situado na Estrada M'Boi Mirim, nº 200, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área privativa de 46,035m² e a área comum de 8,670m², perfazendo a área total de 54,705m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,357% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 6, feito na matrícula nº 404.502, deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 165.148.0041-5, em área maior.

PROPRIETÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF.

REGISTROS ANTERIORES: - Registro nº 2, feito em 02 de junho de 2014, na matrícula nº 404.502, deste Serviço Registral

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ELDER HAGA:16754715847
 Hash: 0E3F7479735B381E0F8350F7FD0828DC
 (Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

2 – VISTORIA

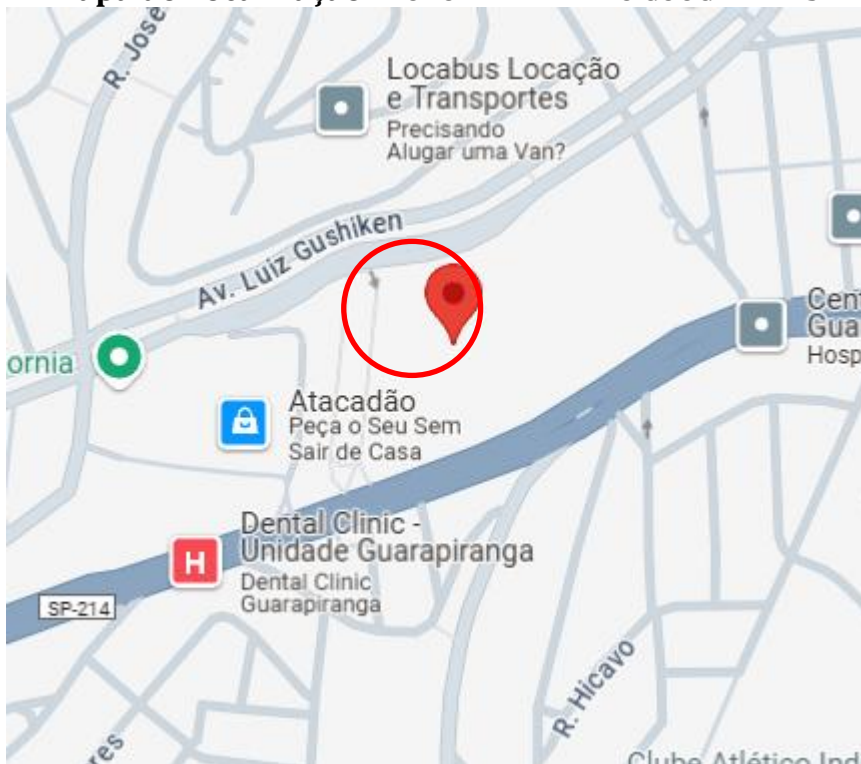
2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao endereço, Estrada M'Boi Mirim, nº130-B , verificando as condições da área em questão, sua circunvizinhança, não sendo possível realizar à vistoria geral na área interna do imóvel, pois o morador não se encontrava no local.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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 Luis Gushiken.

Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS



De acordo com a Lei de Zoneamento nº 6184/11 o avaliando está situado em uma ZEIS-2 (são demarcadas em glebas e terrenos desocupados, não utilizados ou subutilizados, que devem servir para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação para o Mercado Popular (HMP) e usos não residenciais.).

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, situa-se na Estrada M'Boi Mirim, nº130-B, São Paulo - SP. De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo pertence ao setor 165, quadra 148.

Cujo os índices fiscais das referidas ruas são: Estrada M'Boi Mirim = 1.027,00/25



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 165.148.0060-1

Local do Imóvel:
ES M'BOI MIRIM, 130 - AP 43
BLOCO 1 PONTE BAIXA COND A CEP 04905-000
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
ES M'BOI MIRIM, 130 - AP 43
BLOCO 1 PONTE BAIXA COND A CEP 04905-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	8.511	Testada (m):	89,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0050
Área total (m²):	8.511		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	55	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	2.125	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2015		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.027,00
- da construção:	1.804,00

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

- da área incorporada:	45.138,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	87.314,00
Base de cálculo do IPTU:	132.452,00

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserida a benfeitoria, possui as seguintes características:

Área: 8.511,00 m²

Testada : 89,20 m

Formato: Regular

2.4 – Do Condomínio

Situado na Estrada M'Boi Mirim, é circundado por outros imóveis residenciais e comerciais.

Seguem abaixo algumas fotos do condomínio.



Foto 1 – Fachada do Edifício

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 2

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4.1 - Da Classificação do Edifício

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

1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837
	Com elevador	3,562	3,958	4,354

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.5 – Do Apartamento Avaliando

O apartamento avaliando está localizado no 4º andar do Condomínio Ponte Baixa B, recebendo o número 43 (quarenta e três).

Pudemos anotar algumas características e informações do mesmo pela síndica e moradores do condomínio.

Tendo em vista o seu padrão e a “expertise” do signatário, após vistorias em outros apartamentos, pudemos realizar a avaliação do imóvel penhorado.

Seguem abaixo algumas fotos do apartamento nº33, reformado e vago, que tem a mesma tipologia do apartamento avaliando e que foi tomado por base apenas para referência de suas características e acomodações:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



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

2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas, referente ao apartamento avaliando são:

Área útil = 46,035 m²

Área Total = 54,705 m²

2.5.2 - Do Estado de Conservação

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

Classificação: Apartamento Simples sem elevador.

Idade: 10 anos.

Estado de conservação: D –Entre Regular e Reparo Simples.

Como já admitido anteriormente, tal classificação levou em conta as informações obtidas, para o imóvel em seu estado atual sem reformas.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
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.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da malorela 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 seja recuperado 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	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 venda das benfeitorias (V.B.) será 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 7 (sete) paradigmas especificados nos “Anexos 1 e 2” e listados abaixo conforme a tabela 01.

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
SAO PAULO - SP - 2025	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/01/2025	ESTRADA M'BOI MIRIM	2200
SAO PAULO - SP - 2025	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/01/2025	ESTRADA M'BOI MIRIM	130-B
SAO PAULO - SP - 2025	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/01/2025	ESTRADA M'BOI MIRIM	130-B
SAO PAULO - SP - 2025	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/01/2025	ESTRADA M'BOI MIRIM	130-B
SAO PAULO - SP - 2025	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/01/2025	ESTRADA M'BOI MIRIM	130-B
SAO PAULO - SP - 2025	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/01/2025	ESTRADA M'BOI MIRIM	130-B
SAO PAULO - SP - 2025	7	EDIFICAÇÃO VERTICAL	28/01/2025	ESTRADA M'BOI MIRIM	130-B

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: 2025 Município: SAO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 55,00 Estado de conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES Padrão da edificação: apartamento simples s/ elev. Idade: 10

Número de vagas: 0 Índice de localização: 1027,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
☒ fatorloc		
☒ fatorobs		
☒ fatorpad		
☒ Evapas		

3.1.1. - Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 1.027,00/²⁵ retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 10 anos, com o estado de conservação “Entre Regular e Reparo Simples”

Fator Padrão Construtivo: Apartamento Simples s/ elevador.

3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário para venda(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

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
☒ 1	ESTRADA M'BOI MIRIM ,2200	5300,00	159,059	299,480	-1044,857	-265,000	4448,68	0,8394
☒ 2	ESTRADA M'BOI MIRIM ,130-B	5220,00	0,000	-184,779	-651,456	-261,000	4122,77	0,7898
☒ 3	ESTRADA M'BOI MIRIM ,130-B	6886,05	0,000	-346,543	-859,379	-344,302	5335,82	0,7749
☒ 4	ESTRADA M'BOI MIRIM ,130-B	4336,36	0,000	0,000	0,000	-216,818	4119,55	0,9500
☒ 5	ESTRADA M'BOI MIRIM ,130-B	4950,00	0,000	0,000	0,000	-247,500	4702,50	0,9500
☒ 6	ESTRADA M'BOI MIRIM ,130-B	4860,00	0,000	0,000	0,000	-243,000	4617,00	0,9500
☒ 7	ESTRADA M'BOI MIRIM ,130-B	4810,34	0,000	-170,278	0,000	-240,517	4399,55	0,9146

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
☒ fatorloc	Unitários	Homogeneização
☒ fatorobs	Média	Média
☒ fatorpad	5.194,68	4.535,12
☒ Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	809,19	417,22
	- 30%	- 30%
	3.636,28	3.174,59
	+ 30%	+ 30%
	6.753,08	5.895,66
	Coef. de variação	Coef. de variação
	15,58	9,20

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

Média saneada (q) = R\$ 5.194,68/m²

Limite inferior: R\$ 3.636,28/m².

Limite superior: R\$ 6.753,08/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 15,58.

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

Média saneada (q) = R\$ 4.535,12/m²

Limite inferior: R\$ 3.174,59/m².

Limite superior: R\$ 5.895,66/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 9,20.

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:

$$\text{Valor de venda unitário (q)} = \text{R\$ } 4.535,12/\text{m}^2$$

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: 4.535,12

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 4.308,04 Máximo: 4.762,20

Valor unitário: 4.535,12 Valor total: 249.431,60

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 4.308,04 Máximo: 4.762,20

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.

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

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

$$\text{Ap} = 46,04 \text{ m}^2$$

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

$$\text{q} = \text{R\$ } 4.535,12/\text{m}^2$$

$$\text{V.I.} = 46,04 \times 4.535,12$$

$$\text{V.I.} = \text{R\$ } 208.796,92$$

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 208.797,00 (duzentos e oito mil setecentos e noventa e sete reais.)– Para janeiro de 2025.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 20 (vinte) 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 2 Anexos.

- Homogeneizações dos Paradigmas.
- Pesquisas de valores.

São Paulo, 29 de janeiro de 2025.



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