

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex.<sup>mo</sup> Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 4<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
CAPITAL – SP**

**Inventário**

**Processo nº.** 1103121-33.2014.8.26.0100

**Requerente:** Itaú Unibanco S.A.

**Requerido:** Opsis Operação de Sistemas de Engenharia Ltda.

**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 o seu

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



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

**Sumário**

1 - PRELIMINARES.....	3
1.1 – Das Peças Processuais .....	3
2 - AVALIAÇÕES .....	4
2.1 – Rua Cardoso de Almeida, Nº 60, Vg 18.....	4
2.2 - Do Local.....	5
2.3 - Do Cadastro Municipal .....	6
2.4 - Do Terreno .....	7
2.5. - Da Vaga.....	7
2.5.1 - Das Áreas da Vaga (A.V.).....	7
2.5.2 - Da Classificação.....	11
2.5.3 - Do Estado de Conservação.....	12
3 – Avaliação – Método Comparativo.....	13
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas .....	14
3.2 - Fatores utilizados .....	14
3.3 - Cálculo do Valor Unitário (q) .....	15
3.4 - Valor da Vaga (Vvaga) .....	17
<b>V.I. = R\$ 102.758,00 (cento e dois mil, setecentos e cinquenta e oito reais) – Para fevereiro de 2017.</b>	
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....	19

**ANEXOS**

**Anexo 01** - Pesquisa de Valores

**Anexo 02** – Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**1 - PRELIMINARES**

**1.1 – Das Peças Processuais**

O presente trabalho tem por base a avaliação do seguinte imóvel.

IMÓVEL: - VAGA n° 18, no 3°  
subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO  
PORTOBELLO COMERCIAL BUILDING, sito na  
Rua Cardoso de Almeida n° 60, no 19°  
Subdistrito ± Perdizes, contendo a  
área útil de 32,952m<sup>2</sup>, a área comum de  
12,835m<sup>2</sup> e a área total de 45,787m<sup>2</sup>,  
correspondendo-lhe à fração ideal de  
0,451028%, no terreno.

Contribuinte: 021.16.0426-4

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**2 - AVALIAÇÕES**

**2.1 – Rua Cardoso de Almeida, N° 60, Vg 18**

O signatário dirigiu-se ao local, verificando as condições do local em questão e sua circunvizinhança, procedeu às vistorias internas da garagem e geral do edifício.

O imóvel objeto da presente ação possui a seguinte descrição:

VAGA nº 18, localizada no 3º Subsolo do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTOBELLO COMERCIAL BUILDING”, situado na Rua Cardoso de Almeida, nº 60, contendo a área útil de 32,952m<sup>2</sup> e área construída total de 47,787m<sup>2</sup>.

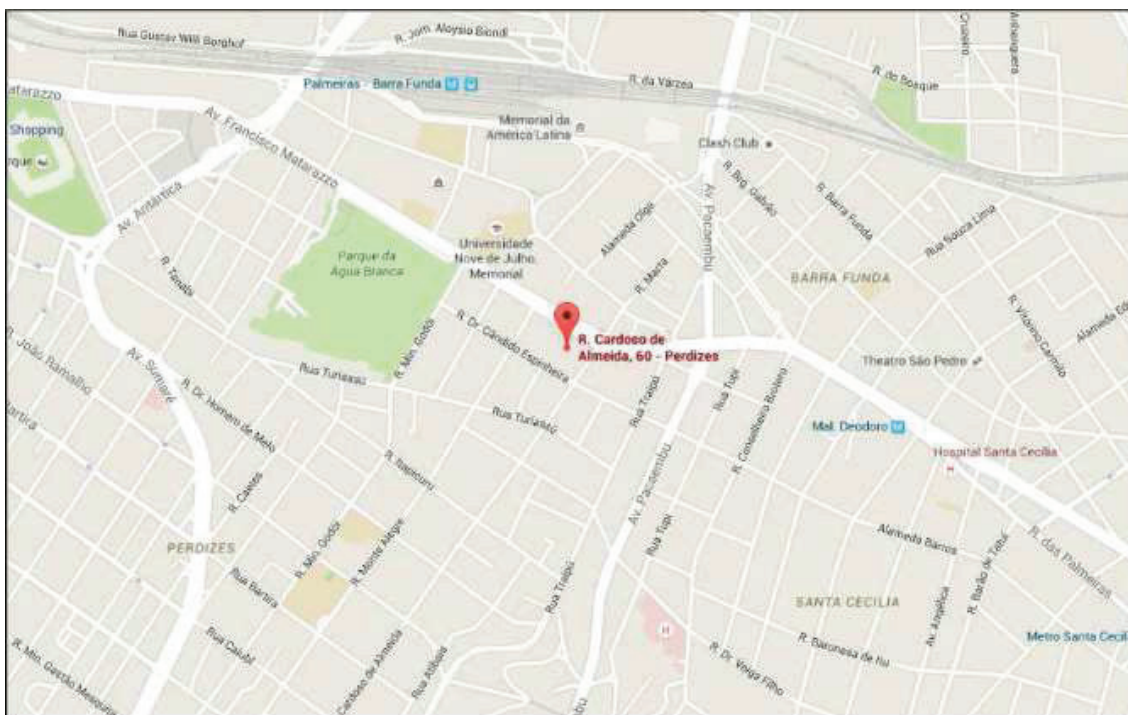
**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**2.2 - 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.

Tem como principal acesso à Avenida Francisco Matarazzo.

**Mapa de Localização.**



O bairro é composto na sua maioria por casas e apartamentos residenciais de padrão médio/superior, com prédios comerciais e comércio diversificado próximo ao local.



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

**2.3 - Do Cadastro Municipal**

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P., e situa-se na Rua Cardoso de Almeida, nº 60, Vaga nº18, do Condomínio Edifício Portobello Comercial Building, Perdizes, São Paulo, SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 21, quadra 16, cujo índice local é de 5.556,00/17.

Cadastro Municipal: 021.016.0426-4

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> <small>FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO</small>		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017</b>	
Cadastro do Imóvel: 021.016.0426-4			
<b>Local do Imóvel:</b>			
R CARDOSO DE ALMEIDA, 60 - VG 18 3 SS PERDIZES COND ED PORTOBELLO CEP 05013-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
R CARDOSO DE ALMEIDA, 60 - VG 18 3 SS PERDIZES COND ED PORTOBELLO CEP 05013-000			
<b>Contribuinte(s):</b>			
CPF 053.370.038-87      TARCIO PAULO DIAS PAPA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.288	Testada (m):	14,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0048
Área total (m²):	1.288		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	48	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	950	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1990		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	5.556,00		
- da construção:	2.425,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	34.877,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	82.547,00		
Base de cálculo do IPTU:	117.224,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/04/2017, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	23/01/2017		
<b>Número do Documento:</b>	2.2017.000101392-8		
<b>Solicitante:</b>	VICTOR NARDI ROCHA PEREIRA (CPF 346.129.348-22)		

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**2.4 - Do Terreno**

O terreno onde está inserido o Condomínio Edifício Portobello Comercial Building, possui as seguintes características:

Área: 1.286,00m<sup>2</sup>

Formato: Regular

Consistência: Seco

**2.5. - Da Vaga**

A vaga avaliando está localizado no 3º subsolo, recebendo o número 18 (dezoito).

**2.5.1 - Das Áreas da Vaga (A.V.)**

As áreas construídas, referentes a vaga são:

Área útil = 32,952m<sup>2</sup>

Área Total = 45,787m<sup>2</sup>

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



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 1



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 2

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 3

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

**2.5.2 - Da Classificação**

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

**Conjunto Comercial:**

**2.1.3 - Padrão Médio**

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo projetos arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com números reduzidos de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existente, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

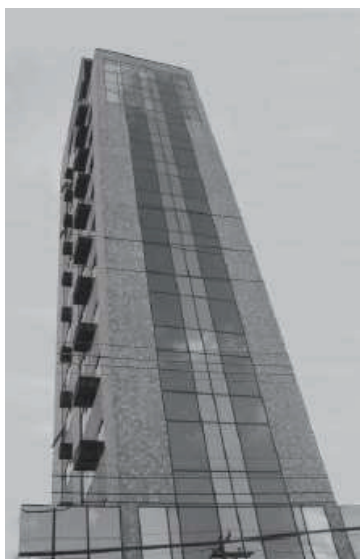
Pisos: cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.

Paredes: Pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.

Revestimento de forros: Pintura sobre própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.

Instalações elétricas: distribuição básica, com pontos de luz e tomadas em qualidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistemas de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



**Valor Unitário:**

**Sem elevador: Médio = 1,656 de R<sub>8</sub>N**

**Com elevador: Médio = 1,836 de R<sub>8</sub>N**

**Intervalo de variação = 1,452 a 1,86 de R<sub>8</sub>N Intervalo de variação = 1,632 a 2,04 de R<sub>8</sub>N**

**2.5.3 - Do Estado de Conservação**

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

**Classificação:** Apartamentos Médio com elevador (-).

**Idade:** 30 anos.

**Estado de conservação:** Necessitando de Reparos Simples.

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.

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

### 3.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 8 (oito) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unitários | Resumo

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SAO PAULO - SP - 2017	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	21/01/2017	Largo Padre Péricles	145	
SAO PAULO - SP - 2017	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	21/01/2017	Rua Cardoso de Almeida	60	
SAO PAULO - SP - 2017	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2017	Rua Cardoso de Almeida	788	
SAO PAULO - SP - 2017	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	21/01/2017	Rua Dr Candido Espinheira	560	
SAO PAULO - SP - 2017	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	20/01/2017	Rua Francisco Matarazzo	175	
SAO PAULO - SP - 2017	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	25/01/2017	Rua Turianassu	390	CJ 101
SAO PAULO - SP - 2017	7	EDIFICAÇÃO VERTICAL	24/01/2017	Rua Cardoso de Almeida	313	CJ 132
SAO PAULO - SP - 2017	8	EDIFICAÇÃO VERTICAL	23/01/2017	Rua Monte Alegre	428	CJ 106

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 4 - Escritório | Fator oferta/transação: 0,90 | Acréscimo por vaga: 0,10 | Parcela benfiteira: 0,80 | Percentagem 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: 2017 | Município: SAO PAULO - SP | Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 58,00 | Estado de conservação: E - REPAROS SIMPLES | Padrão da edificação: escritório médio c/ elev. (-) | Idade: 30

Número de vagas: 1 | Índice de localização: 5556,00

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

### 3.2 - Fatores utilizados

Fator Localização: índice de 5.556/<sup>17</sup> retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 30 anos, necessitando de Reparos Simples.

Fator Padrão Construtivo: Apartamento padrão médio (-).



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**3.3 - 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.
1	Largo Padre Péricles ,145	9529,41	2426,803	-2083,280	-847,059	0,000	9025,88	0,9472
2	Rua Cardoso de Almeida ,60	7758,62	0,000	-768,048	-689,655	0,000	6300,92	0,8121
3	Rua Cardoso de Almeida ,789	5896,55	64,236	893,696	0,000	0,000	6854,48	1,1625
4	Rua Dr Candido Esmerino ,560	9611,65	1112,755	-1623,522	-1537,864	-961,165	6601,85	0,9869
5	Rua Francisco Matarazzo ,175	7220,93	820,532	-1289,452	-641,860	722,093	6832,24	0,9462
6	Rua Tunassu ,390	9000,00	685,288	-1904,348	-800,000	-900,000	6080,94	0,6757
7	Rua Cardoso de Almeida ,313	9729,73	45,521	-1377,940	-1556,757	0,000	6840,55	0,7031
8	Rua Monte Alegre ,428	10363,64	467,770	-2192,885	-1658,182	0,000	6980,34	0,6735

Fatores	Variação
A	20,98
AB	14,25
ABC	12,74
ABCD	12,94
ABD	13,42
AC	18,90
ACD	18,22
AD	20,98
B	11,05
BC	7,53
BCD	8,89

Parâmetros/Legenda	Resultados
Unitários	Homogeneização
Média	Média
8.638,82	6.939,65
Desvio padrão	Desvio padrão
1.527,85	897,78
-30%	-30%
6.047,17	4.857,78
+30%	+30%
11.230,46	9.021,55
Coef. de variação	Coef. de variação
17,69	12,94

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

Média saneada (q) = R\$ 8.638,82 /m<sup>2</sup>.

Limite inferior: 6.047,17/m<sup>2</sup>.

Limite superior: 11.230,46/m<sup>2</sup>.

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 17,69.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 14/02/2017 às 13:42. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1103121-33.2014.8.26.0100 e código 2C52D53.

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

Média saneada (q) = R\$ 6.939,65/m<sup>2</sup>.

Limite inferior: 4.857,46/m<sup>2</sup>.

Limite superior: 9.021,55/m<sup>2</sup>.

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 12,94.

Verificamos que com os fatores houve uma melhora na homogeneização, mas um dos paradigmas utilizados está fora do intervalo admitido. A melhor homogeneização seria aquela sem o fator localização "A".

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

Destarte, utilizando-se somente dos fatores "B" "C" e "D", temos:

Nº	Endereço	Unitário	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Largo Padre Péricles ,145	9529,41	-2083,280	-847,059	0,000	6599,07	0,6925
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Cardoso de Almeida ,60	7758,62	-768,048	-689,655	0,000	6300,92	0,8121
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Cardoso de Almeida ,788	5896,55	893,696	0,000	0,000	6790,25	1,1516
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Dr Candido Espinheira ,560	9611,65	-1623,522	-1537,864	-961,165	5489,10	0,5711
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Francisco Matarazzo ,175	7220,93	-1289,452	-641,860	722,093	6011,71	0,8325
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Turiassu ,390	9000,00	-1904,348	-800,000	-900,000	5395,65	0,5995
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Cardoso de Almeida ,313	9729,73	-1377,940	-1556,757	0,000	6795,03	0,6984
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Monte Alegre ,428	10363,64	-2192,885	-1658,182	0,000	6512,57	0,6284

Combinação de fatores	
A	Fob
B	Fpad
C	Fvagas

Fatores	Variação
A	11,05
AB	7,53
ABC	8,88
AC	10,33
B	13,48
BC	12,58
C	16,56

Parâmetros:Legenda Resultados	
<b>Unitários</b>	<b>Homogeneização</b>
Média: 8.638,82	Média: 6.236,79
Desvio padrão: 1.527,85	Desvio padrão: 553,76
-30%: 6.047,17	-30%: 4.385,75
+30%: 11.230,46	+30%: 8.107,82
Coef. de variação: 17,69	Coef. de variação: 8,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PASTORINA PROENCA, liberado nos autos em 14/02/2017 às 13:42. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103121-33.2014.8.26.0100 e código 2C52D53.

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

Média saneada (q) = R\$ 6.236,79/m<sup>2</sup>.

Limite inferior: 4.365,75/m<sup>2</sup>.

Limite superior: 8.107,82/m<sup>2</sup>.

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 8,88.

Logo o valor unitário por m<sup>2</sup> para o edifício avaliando será:

$$\text{Valor unitário (q)} = \text{R\$ } 6.236,79 / \text{m}^2$$

### **3.4 - Valor da Vaga (Vvaga)**

O valor da vaga (Vvaga) será obtido através da multiplicação da área útil da vaga (Au) pelo valor por metro quadrado de área privativa de garagem (qg) já saneado, conforme especificado acima, vide anexo 01, do presente laudo.

$$\text{Vvaga.} = \text{Au} \times \text{qg}$$

**Onde:**

**Área Útil da Vaga**

$$\text{Au} = 32,952\text{m}^2$$

**qg: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil da vaga avaliando = q/2.**

$$q = \text{R\$ } 6.236,79 / \text{m}^2$$

$$\text{qg} : q/2 = 3.118,40$$

$$\text{V.I.} = 32,952 \times 3.596,65$$

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

**V.I. = R\$ 102.757,52**

**Ou em números redondos**

**V.I. = R\$ 102.758,00 (cento e dois mil, setecentos e cinquenta e oito reais) – Para fevereiro de 2017.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**4 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 18 (dezoito) folhas timbradas, impressas, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Consta também de 02 Anexos.

- Pesquisa de Valores Unitários de Terreno
- Homogeneização dos Paradigmas

São Paulo, 08 de Fevereiro de 2017.



---

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