

367

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

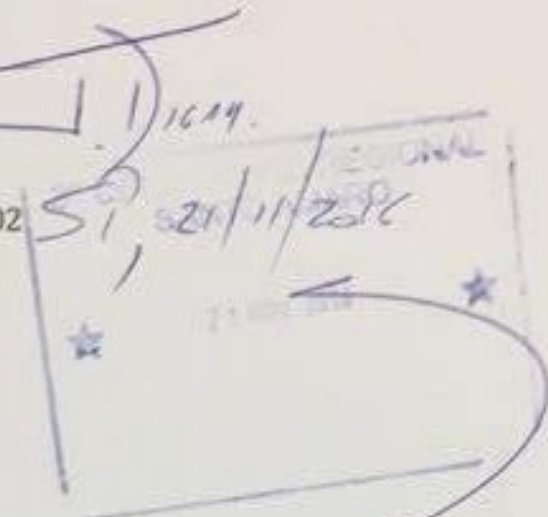
Ex.^{ma} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE
SANTO AMARO - SP

Contrato Bancário

Processo nº. 0012974-49.2012.8.26.0002

Requerente: Banco ABC Brasil

Requerido: Reinaldo Fantozzi e Outro



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 o seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

368

Sumário

Conteúdo

LAUDO DE AVALIAÇÃO 1

Sumário 1

1 - PRELIMINARES 2

1.1 - Imóvel 3

 a. - Rua Lauzane, nº 530 3

 b. - Avenida Duarte Ramos furtado, nº 55 4

2 - AVALIAÇÕES 4

2.1 - Rua Lauzane, nº 530 4

 2.1.1 - Do Local 5

 2.1.2 - Do Cadastro Municipal 6

 2.1.3 - Do Imóvel - Vistoria 7

 2.1.3.1 - Do Terreno 7

 2.1.3.2 - Das Benfeitorias 7

 2.1.3.2.1 - Das Áreas Construídas (A.C.) 7

 2.1.3.2.2 - Da Classificação 29

 2.1.3.2.3 - Do Estado de Conservação 30

 2.1.4 - Avaliação 30

 2.1.4.1 - Valor do Terreno (V.T.) 32

 2.1.4.1.1 - Homogeneizações dos Paradigmas 32

 Fatores utilizados 32

 2.1.4.1.2 - Cálculo do Valor Unitário Padrão (q) 32

 2.1.4.1.3 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno (V_u) 34

 2.1.4.1.4 - Cálculo do Valor do Terreno (V.T.) 34

 2.2.2 - Valor das Benfeitorias (V.B.) 35

 2.2.3 - Valor do Imóvel (V.I.) 37

 V.I. = R\$487.137,00 (quatrocentos e oitenta e sete mil, cento e trinta e sete reais) - Para outubro de 2016.


2.2 - Avenida Durte Ramos Furtado, nº 55 38

3 - QUESITOS 41

4 - TERMO DE ENCERRAMENTO 43

ANEXOS

- Anexo 01 - Pesquisa de Valores
- Anexo 02 - Homogeneização dos paradigmas

2 

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

320

b. - Avenida Duarte Ramos furtado, nº 55

AVISO Nº 2 - REGISTRO GERAL
E O CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
São Paulo, 27 de Janeiro de 1995.

AVISO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Matrícula nº 202.438
Folha nº 01

ÍNDICE - PRÉDIO situado na Avenida Duarte Ramos Furtado, nº 55, seção nº 50, com a área construída de 274,02m², a ser lido no loteamento dos lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra W, do Jardim Arcadi, no 320 Sudoeste, Capela do Socorro, medido 16,17m em curva na confissão da avenida M'Boi Quatã, antiga entrada de M'Boi Quatã e avenida Duarte Ramos Furtado, 36,80m em reta, da frente para a avenida M'Boi Quatã, 11,60m em curva, na confissão da avenida M'Boi Quatã e Rua Francisco Momen de El Rei, antiga rua 19, por 51,00m da frente aos fundos, de lado direito de quem da Avenida M'Boi Quatã olha para o imóvel, onde confronta com a Avenida Duarte Ramos Furtado, 42,00m da frente aos fundos do lado esquerdo, onde confronta com a Rua Francisco Momen de El Rei, tendo nos fundos 50,00m e confronta com os lotes 4 e 13, compreendendo uma área de 2.794,90m².

CONTRIBUINTE - 164.001.6011-9

PROPRIETÁRIO - RINALDO FANTOZZI, RG. nº 5.242.017-2P e CPF. nº 033.003.148/20, Industrial, e sua esposa MARIA APARECIDA DA SILVA FANTOZZI, RG. nº 5.368.804-2P e CPF. nº 011.356.358/70, do lar, brasileira, casados sob o regime de comunhão de bens, anteriormente a Lei 8.015/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Estrada do Morumbi, nº 1.124.

REGISTRO ANTERIOR - Registro nº 01 feito em 06/07/87 nas matrículas nºs 202.318, 202.319, 202.320, 202.321, 202.322, 202.323, 202.324, 202.325, 202.326 e 202.327, neste Cartório.

[Assinatura]
RUBENS MOURÃO CUNHA JUNIOR

AV. 1/200.438 - Matrícula aberta nos termos do requerimento de 05 de Janeiro de 1995, em virtude de fuzão das matrículas das matrículas nºs 202.318, 202.319, 202.320, 202.321, 202.322, 202.323, 202.324, 202.325, 202.326 e 202.327.
Data da matrícula.

[Assinatura]
RUBENS MOURÃO CUNHA JUNIOR

2 - AVALIAÇÕES

2.1 - Rua Lauzane, nº 530

O signatário dirigiu-se ao local, verificando as condições do local em questão e sua circunvizinhança, procedeu a vistoria interna da casa a avaliando.

O imóvel objeto da presente ação possui a

seguinte descrição:

[Assinatura]

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

327

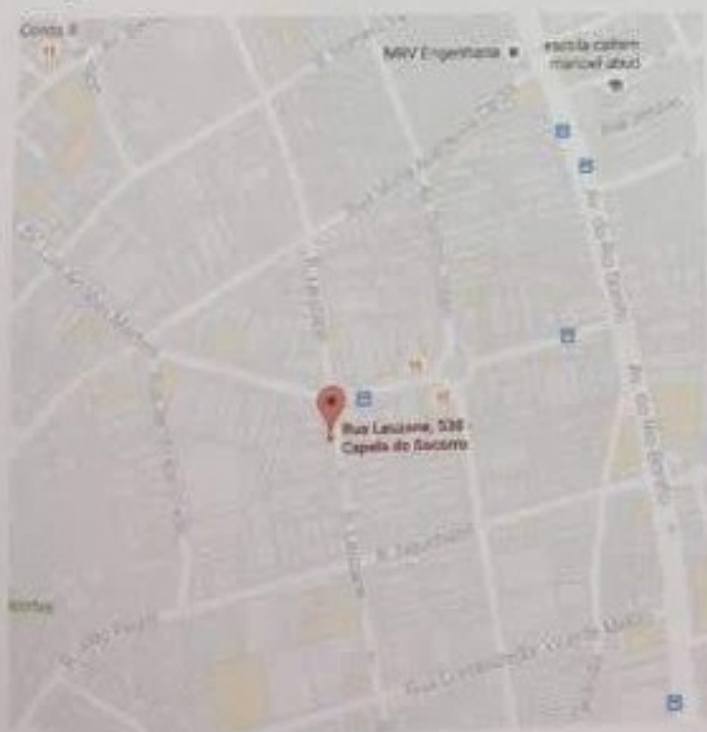
UM PRÉDIO situado na Rua Lauzane, número 530, no bairro Capela do Socorro, também conhecido por Interlagos, 32º Subdistrito-Capela do Socorro, medindo 166,00m², sendo 5m de frente para a referida rua.

2.1.1 - Do Local

O local é de padrão simples, com acesso a algumas linhas de ônibus e de fácil acesso à Rodovia Raposo Tavares.

Tem como principal acesso à Rua Monsenhor Ladeira.

Mapa de Localização.



Handwritten signature or mark.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL.

É composto por casas residenciais de padrão simples e médio, com comércio diversificado próximo ao local.

2.1.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de Cotia-S.P., e situa-se na Rua Lauzane, 530, São Paulo, SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de Cotia - SP, pertence ao setor 095, quadra 282, cujo Índice local é de 707,00/14.

Cadastro Municipal: 095.282.0068-0.

MUNICÍPIO DE COTIA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016	
Número do Imóvel: 095.282.0068-0			
Local do Imóvel: R. LAUZANE, 530 COTIA - SP			
Endereço para entrega de certidão: R. LAUZANE, 530 COTIA - SP			
Cadastramento: IPTU 2016 - 095.282.0068-0			
Dados cadastrais do imóvel		IPTU 2016	
Área construída (m ²)	140	Área total (m ²)	140
Área de terreno (m ²)	140	Valor do IPTU	1.000
Valor do IPTU	1.000		
Dados cadastrais do proprietário		IPTU 2016	
Nome do proprietário	140	Valor do IPTU	1.000
Nome do proprietário (mãe)	140	Valor do IPTU	1.000
Nome do proprietário (pai)	140	Valor do IPTU	1.000
Dados do IPTU		IPTU 2016	
Valor do IPTU	1.000	Valor do IPTU	1.000
Valor do IPTU	1.000	Valor do IPTU	1.000
Valor do IPTU	1.000	Valor do IPTU	1.000
Valor do IPTU	1.000	Valor do IPTU	1.000
Observações: Este documento é válido para fins de comprovação de dados cadastrais do imóvel e não substitui a certidão de matrícula do imóvel no Registro de Imóveis do Município de Cotia.			
Certidão emitida em: 14/07/2016 - 14:00:00			
A autenticidade desta certidão pode ser verificada em: www.cotia.sp.gov.br			
Este documento não pode ser utilizado para fins de comprovação de propriedade.			
Cotia, 14 de Julho de 2016.			
Assessoria de Planejamento Urbano e Territorial - Rua São Manoel, 100 - Cotia - SP			
Assessoria de Planejamento Urbano e Territorial - Rua São Manoel, 100 - Cotia - SP			
Assessoria de Planejamento Urbano e Territorial - Rua São Manoel, 100 - Cotia - SP			

373

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.3 - Do Imóvel - Vistoria

Trata-se de uma construção assobradada utilizada para fins comerciais. O imóvel avaliando está localizado próximo à Avenida Neuchatel, meio da quadra, recebendo o número 530 (quinhentos e trinta).

2.1.3.1 - Do Terreno

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

Área: 166,00m²

Frente: 5,00m

Formato: Regular

Consistência: Seco

2.1.3.2 - Das Benfeitorias

2.1.3.2.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

As áreas construídas referentes ao imóvel são:

Área construída = 196,00m²

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

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

324



Foto 1

[Handwritten signature]

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

325



Foto 2

Ab

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

376



Foto 3

Cp

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

377



Foto 4

Op.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

329



Foto 6

C&C

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

330



Foto 7

84

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

383



Foto 8

66



Foto 9

66



Foto 10

CP

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

384



Foto 11

Be

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

385



Foto-12

01

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

386



40

Foto 13

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

387



Foto 14

387



Foto 15

Am



Foto 16

Shu



Foto 17

OK

391



Foto 18

Handwritten signature or initials in blue ink.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

392



Foto 19

Chs

3)



64

Foto 20

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

394



Foto 21

394

395

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.3.2.2 - Da Classificação

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

1.3.4- Padrão Simples

Edificação térrea, geminada, satisfazendo projetos arquitetônicos simples, contendo sala, cozinha, banheiro, um ou mais dormitórios. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolo de barro ou bloco de concreto, revestida internamente e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Área externa sem tratamento especial, com pisos cimentados. Fachada pintada com látex sobre reboco.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejos até o teto nas partes molhadas.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comum e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básico, reduzido números de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

A.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Valor Unitário:

Médio = 1,056 de R_0N

Intervalo de variação = 0,912 a 1,200 de R_0N Intervalo de variação = 1,076

2.1.3.2.3 - Do Estado de Conservação

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

Classificação: Casa Simples.

Idade: 32 anos.

Estado de conservação: Reparos Regular/Simples.

2.1.4 - Avaliação

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".

399

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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.

2.1.4.1 - Valor do Terreno

Para a obtenção do valor do terreno, o escritório do signatário pesquisou toda a região obtendo vários paradigmas para estudo.

2.1.4.1.1 - Homogeneizações dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 5 (cinco) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Status de Controle | Impressão

UF	MUNICÍPIO	ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOCALIZAÇÃO
SP	SÃO PAULO - SP - 2018	1	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	14/11/2018	Rua Fátima Vaz de Almeida
SP	SÃO PAULO - SP - 2018	2	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	14/11/2018	Rua Lúcia de Faria
SP	SÃO PAULO - SP - 2018	3	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	16/11/2018	Rua Antônio Lúcio de Oliveira
SP	SÃO PAULO - SP - 2018	4	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	16/11/2018	Rua Coronel João
SP	SÃO PAULO - SP - 2018	5	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	17/11/2018	Rua Pedro Paulo de Brito

4.22

Parâmetros de avaliação

Tipos de avaliação: Valor venho/mercado, Custo base, Avaliação Custo Base, Valor de MV no mês de avaliação

1 - Terreno (1) Valor venho/mercado: 0,00 Custo base: 0,00 Avaliação Custo Base: Valor de MV no mês de avaliação

Estado Valores de Venda

UF: SP Município: SÃO PAULO UF: SP

Zonas de avaliação

Seleção a zona para avaliação: Comercial, Indústria, Resid

Parâmetros de avaliação

Área: 100,00 Terreno: 0,00 Índice avaliação: 107,00 Situação do terreno: Desocupado Tipo de solo: urbano

Quantidade: 1

Item do Fator

Fator Localização
 Fator Terreno
 Coeficiente de Proximidade
 Coeficiente de Fretes Múltiplos
 Coeficiente de Área
 Fator Topografia
 Fator Condição

Fatores utilizados

Fator Localização: índice de 707,00¹⁶ retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

2.1.4.1.2 - Cálculo do Valor Unitário Padrão (q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, para o padrão de terreno adotado, foram encontrados os seguintes valores:

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

460

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.4.1.3 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno (V_u)

Aplicando-se os fatores utilizados para o terreno do imóvel avaliando, encontramos conforme a tabela abaixo os resultados finais.

TABELA 3: QUADRO RESUMO

Item	Descrição	Grupo III	Grupo II	Grupo I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completamente adequado a todos os fatores avaliados	Completamente adequado a todos os fatores avaliados	Adequado a maioria dos fatores avaliados
2	Qualidade construtiva do imóvel avaliando	II	5	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apreciação de informações relativas a todos os aspectos citados nos dados avaliados, com ênfase em características discriminadas pelo valor de terra	Apreciação de informações relativas a todos os aspectos citados nos dados avaliados	Apreciação de informações relativas a todos os aspectos citados nos dados avaliados
4	Intervalo adotado de ajuste para o imóvel avaliando	0,90 x 1,25	0,90 x 1,25	0,80 x 1,25

* No caso de utilização de índice de ajuste de mercado, o intervalo adotado de ajuste é de 0,90 a 1,25 para o desaparelhado, com um intervalo menor de ajuste de mercado, a ser adotado para imóveis habitação.

Grau de Fundamentação: II

Resultado final de avaliação:

Valor médio: 2.154,20

Intervalo de variação de parâmetros:

Mínimo: 1.938,20 Máximo: 2.470,20

Tabela: 4,10 Profundidade: 0,90 Frente máxima: 0,90 Área: 0,90

Valor médio: 2.154,20 Valor final: 302.194,74

Intervalo de Correção Avaliada:

Mínimo: 1.938,20 Máximo: 2.470,20

Grau de precisão: III

Quando a amplitude do intervalo de correção ultrapassar 20%, não há classificação de resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico.

Sjfo

Valor Unitário do Terreno (q) = R\$1.819,89/m²

2.1.4.1.4 - Cálculo do Valor do Terreno (V_t)

O valor do terreno (V_t) será obtido através da multiplicação da área de terreno do imóvel (A_t) pelo valor unitário por metro quadrado de terreno (q) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do

207

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$V.T. = A_t \times V_{ut}$$

Onde:

A_t: Área de terreno

$$A_t = 166m^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado do terreno avaliando.

$$V_{ut} = R\$ 1.819,89/m^2$$

$$V.T. = 166,00 \times 1.819,89$$

$$V.T. = R\$ 302.101,74$$

Ou em números redondos

V.T. = R\$ 302.102,00 (trezentos e dois mil e cento e dois reais) – Para novembro de 2016.

lfp

2.2.2 – Valor das Benefitorias (V.B.)

O Valor das Benefitorias (**V.Bi.**) será obtido pela multiplicação de seus valores unitários de construção (**V.U.Ci**), pelas suas respectivas áreas construídas (**Ai**) e pelo fator de obsolescência (**f_{oi}**)

$$V.Bi. = \sum (V.U.Ci \times Ai \times f_{oi})$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Onde,

$$V.U.Ci = ci \times RaN$$

ci: Coeficiente adotado para o intervalo

RaN: Para novembro de 2016= R\$ 1.295,64

Ací: Área construída da benfeitoria

Foci: Fator de obsolescência da benfeitoria.

Obtido através do Método Ross/Heidecke, que leva em conta a obsolescência do imóvel, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

2.2.2.1 – Cálculo do Valor das Benfeitorias (V.B.)

CONSTRUÇÃO

Área = 196,00m²

Casa Padrão Simples

Idade = 32

Estado = D

403

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Ficha cadastral

Localização | Características do Terreno | Frontes | Construção | Observações | Fotos | Fatores Adicionais

Tipo de Edificação: Casa Uso da Edificação: Industrial

Área Construída: Padrão: casa simples Estado de Conservação: d - entre regular e reparos simples

Coef. Padrão: 1,056	Custo Base: 1.295,640	Idade Real/Est: 32	Coef. Depreciação: 0,690
---------------------	-----------------------	--------------------	--------------------------

Pavimentos: 1 Vagas: 0

Valor Arbitrado: R\$ 0,00	Valor calculado: R\$ 185.034,81
---------------------------	---------------------------------

Observações:
A área construída inserida deverá ser homogeneizada como pavimento liso
Se o valor arbitrado for cadastrado ele prevalecerá sobre o valor futuramente calculado

V.B. = R\$ 185.034,81

Ou em números redondos

V.B. = R\$ 185.035,00 (cento e oitenta e cinco mil, trinta e cinco reais) – Para novembro de 2016.

2.2.3 – Valor do Imóvel (V.I.)

O valor do imóvel (Vi) será obtido através da simples soma dos valores de terreno (V.T.) com o das benfeitorias (V.B.).

$$V.I. = V.T. + V.B.$$

$$V.I. = 302.101,74 + 185.034,81$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

V.I. = R\$ 487.136,55

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 487.137,00 (quatrocentos e oitenta e sete mil, cento e trinta e sete reais) -
Para novembro de 2016.

2.3 - Avenida Duarte Ramos Furtado, nº 55

O signatário dirigiu-se ao local, verificando as condições do local em questão e sua circunvizinhança.

LIVRO Nº2 - REGISTRO
GERAL

11o CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

266.438

ficha

01

São Paulo, 27 de Janeiro de 1995.

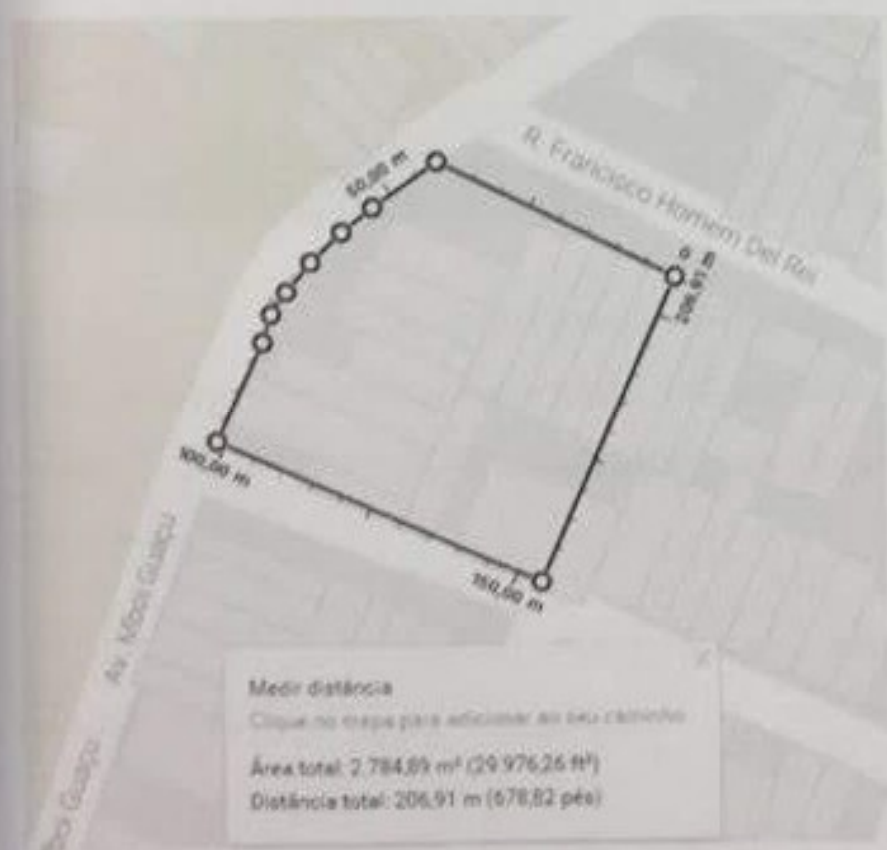
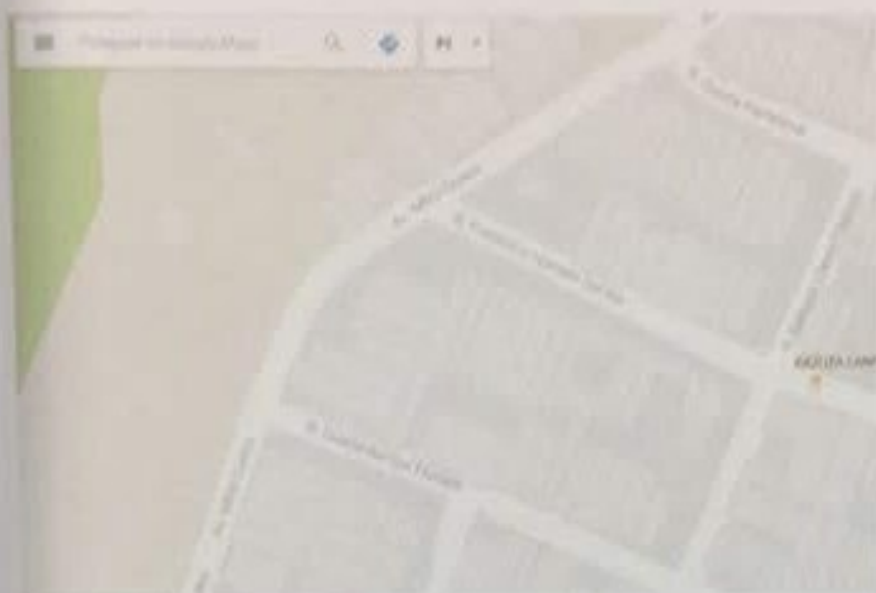
IMÓVEL: - PRÉDIO situado na Avenida Duarte Ramos Furtado, nº 55, antigo nº 50, com a área construída de 274,00m², e seu terreno constantes dos lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra N, do Jardim Aracati, no 32º Subdistrito Capela do Socorro, medindo 16,12m em curva na confluência da Avenida M'Boi Guassu, antiga Estrada de M'Boi Guassu e Avenida Duarte Ramos Furtado, 36,80m em reta, de frente para a Avenida M'Boi Guassu, 11,60m em curva, na confluência da Avenida M'Boi Guassu e Rua Francisco Homem de El Rei, antiga Rua 14, por 51,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem da Avenida M'Boi Guassu olha para o imóvel, onde confronta com a Avenida Duarte Ramos Furtado, 41,00m da frente aos fundos do lado esquerdo, onde confronta com a Rua Francisco Homem de El Rei, tendo nos fundos 50,00m e confronta com os lotes 6 e 17, encerrando uma área de 2.794,00m².

CONTRIBUINTE: - 164.081.0021-9

O imóvel avaliando, está inserido no setor 164 quadra 081. Referida quadra é formada pelas ruas; Av. Duarte Ramos Furtado, Av. Mboi Guaçu, Rua Francisco Homem Del Rei e Rua Baltazar Lopes Fragoso.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

405



64-



Conforme ilustrações acima, a área a ser avaliada composta pelos lotes descritos na matrícula, está totalmente tomada por construções de terceiros, razão pela qual o signatário não tem como avaliar no presente momento.

Destarte, o signatário aguarda novas informações para prosseguir com a avaliação da referida área.

GP

3 - QUESITOS

- 1- Informe o Sr. Perito se o imóvel em questão encontra-se devidamente registrado no Registro de Imóveis competente? Em caso afirmativo, indicar qual o Registro de Imóveis e o número da respectiva matrícula.

Resposta: Sim. Conforme matrículas apresentadas.

- 2- Queira o Sr. Perito informar qual a área do imóvel objeto da presente ação, descrevendo-o detalhadamente, inclusive indicando as características físicas do terreno (formato, topografia, testada etc...)?

Resposta: Já considerado.

- 3- Quais as características do local onde se situa o imóvel? Favor indicar distância do imóvel até o mar. Diga se a distância até o mar é um fator valorizante ou desvalorizante na formação do valor de terrenos na região?

Resposta: Distancia até o Mar?

- 4- Diga o Sr. Perito se existem benfeitorias edificadas no imóvel em questão? Caso positivo a resposta anterior, favor descrevê-las pormenorizadamente, auferindo os seus valores individuais.

Resposta: Já considerado.

- 5- Qual o valor do imóvel em questão, considerando o valor do terreno mais benfeitorias existentes?

Resposta: Vide item Avaliação.

LCS

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

- 6- Queira o Sr. Perito dizer se existe imóveis com características semelhantes às do imóvel em questão, em oferta para vender ou transacionado recentemente na região?

Resposta: Já considerado na pesquisa.

- 7- Informar o Sr. Perito o preço do metro quadrado de terreno efetivamente praticado pelo mercado, na região?

Resposta: Vide item Avaliação.

- 8- Pode o Sr. Perito informar se o imóvel em questão é servido por infraestrutura urbana completa?

Resposta: Sim.

- 9- Informe o Sr. Perito qual método de avaliação utilizado para determinação do valor de mercado do imóvel em questão?
Justifique

Resposta: Método Involutivo.

d

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

109

5 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 43 (quarenta e três) 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, 15 de Novembro de 2016.



Eng^o. Cândido Padin Neto

- CREA 119756/SP -

Perito Judicial dos MM. Juízes de Direito

A N E X O 01

PESQUISA DE VALORES

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: S_095_1_V_11.16

DATA: 14/11/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	707,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	5,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

412

MATRIZ DE UNITÁRIOS

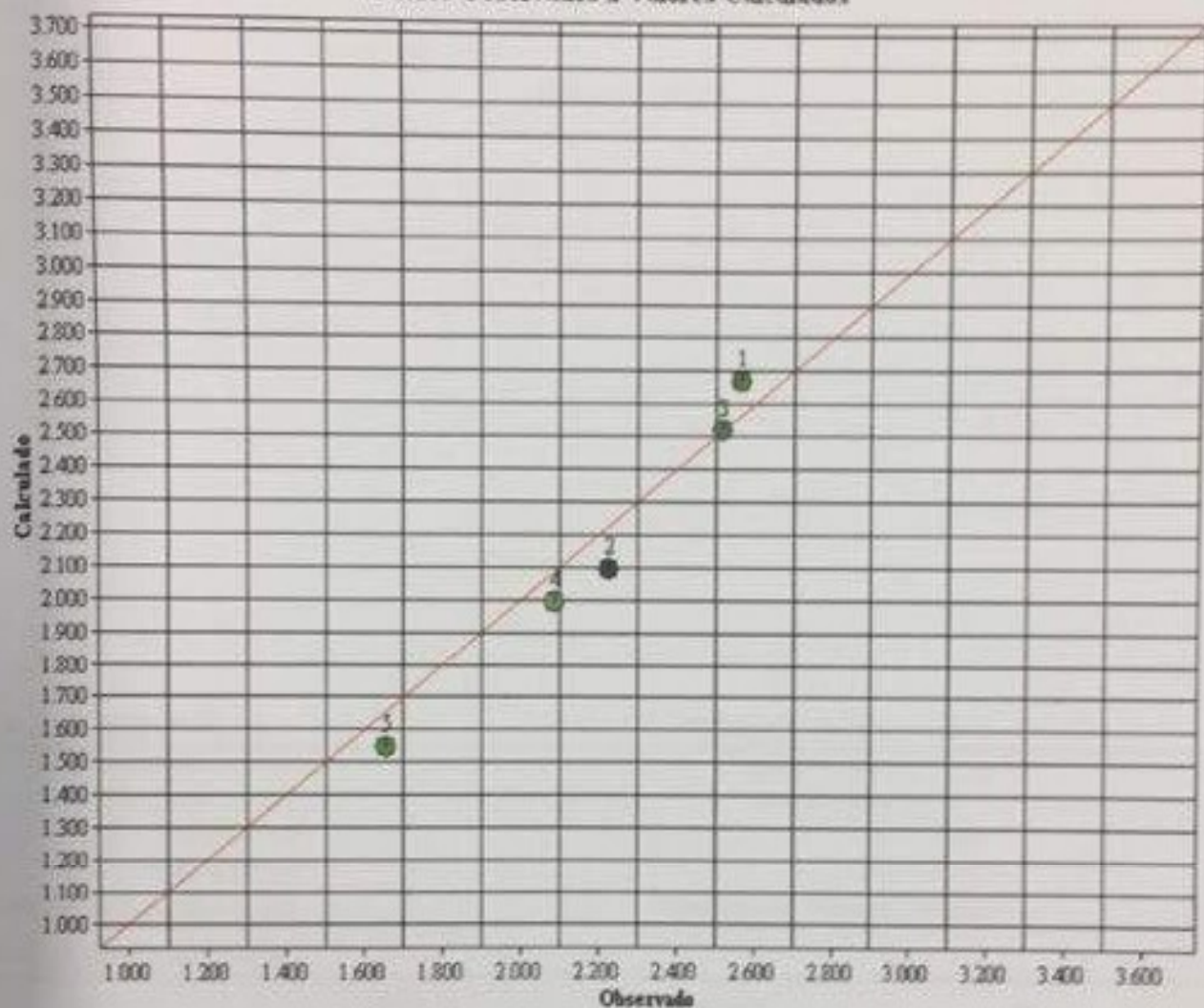
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Homero Vaz do Amaral ,562	2.565,58	2.668,98	1,0403	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Luís de Pina ,189	2.224,61	2.094,28	0,9414	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Antonio Lucas de Oliveira ,32	2.519,56	2.517,60	0,9992	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Coronel Juliano ,132	2.088,65	1.995,51	0,9554	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Pedro Fração de Brito ,133	1.653,99	1.544,74	0,9339	0,9999

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.565,58	2.668,98
2	2.224,61	2.094,28
3	2.519,56	2.517,60
4	2.088,65	1.995,51
5	1.653,99	1.544,74

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



A N E X O 02

HOMOGENEIZAÇÃO DOS PARADIGMAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/11/2016

SETOR : 095 QUADRA : 273 ÍNDICE DO LOCAL : 694,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Homero Vaz do Amaral

NÚMERO : 562

COMP. : BAIRRO : Veleiros

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04774-030 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 390,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.295,64
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 427.210,60 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 9.000,00
 IMOBILIÁRIA : PAULISTA IMOVEIS UNID SANTO AMARO.
 CONTATO : TELEFONE : (11)-5522-2629
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.565,58
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.668,98
PROFUNDIDADE Cp : 0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0403
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F : 0,00		

475

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAC 7740 - 19 - 2016

NÚMERO ELEMENTO: 1

DATA DA PESQUISA: 14/11/2016

SEÇÃO: 105 QUADRA: 273

CHAVE SIGGRÁFICA:



FOTO Nº 1

419

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/11/2016
 SETOR: 095 QUADRA: 405 ÍNDICE DO LOCAL: 751,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Luis de Pina NÚMERO: 189
 COMP: BAIRRO: Jardim Ipanema
 CEP: 04784-070 CIDADE: SAO PAULO - SP
 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 305,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 187,00 M²
 PADRÃO CONSTR: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 37 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,638 CUSTO BASE (R\$): 1.295,64
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 185.493,15 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 960.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Ronaldo Farias Negócios Imobiliários
 CONTATO: TELEFONE: (11)-5829-8989
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,06	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.224,61
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.094,28
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9414
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: 0,00		

420

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 14/11/2016

SETOR : 095 QUADRA : 405

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

421

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
 SETOR : 095 QUADRA : 399 ÍNDICE DO LOCAL : 687,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Lucas de Oliveira NÚMERO : 32
 COMP. : BAIRRO : Capela do Socorro CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04773-060 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 156,00 TESTADA - (ct) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 19,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 114,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 46 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,498 CUSTO BASE (R\$): 1.295,64
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 101.948,72 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Jomar Imóveis
 CONTATO : Patrícia TELEFONE : (11)-56872008
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Roc :	0,03 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.519,56
TESTADA Ct :	0,06 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.517,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,01 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9992
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,10 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

422

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 16/11/2016

SETOR : 095

QUADRA : 399

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2916
 SETOR : 095 QUADRA : 290 ÍNDICE DO LOCAL : 740,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/11/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Judiano NÚMERO : 132
 COMP. : BAIRRO : Capela do Socorro CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04702-100 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 228,00 TESTADA - (ct) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Fw) : 22,80
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 194,00 MP
 PADRÃO CONSTR. : casa simples (*) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K) : 0,800 CUSTO BASE (R\$) : 1.295,64
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 243.787,62 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
 ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Lopes
 CONTATO : TELEFONE : (11)-56942222
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Rec :	-0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.088,65
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.995,51
		VARIAÇÃO : 0,9554
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

424

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
 SETOR : 095 QUADRA : 243 ÍNDICE DO LOCAL : 757,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pedro Frazão de Brito NÚMERO : 133
 COMP. : BAIRRO : Capela do Socorro CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04784-140 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 320,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 32 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,670 CUSTO BASE (R\$): 1.295,64
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 396.503,15 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Hamada
 CONTATO: TELEFONE: (11)-55246468
 OBSERVAÇÃO:
 Reformada

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Roc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 1.653,99
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.544,74
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 0,9339
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05:	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Ft:		

435

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 17/11/2016

SETOR : 095 QUADRA : 243

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

