

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

36A  
10

Ex.<sup>ma</sup> Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE  
SANTO AMARO DA CAPITAL - SP

Execução de Título Extrajudicial

Processo nº. 0012615-36.2011.8.26.0002

Requerente: Inca Investimentos, Consultoria e Administração Ltda.

Requerido: Fernando Walter dos Santos Moreira.

licencia as  
partes.

S.R., 01.09.17.

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng<sup>o</sup>. 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



TJ - 8ª. CIVIL  
01/09/2017 13:48 000000352



Sumário

1 - PRELIMINARES.....	3
1.1 - Imóvel.....	3
2 - VISTORIA.....	4
2.1 - Do Local.....	4
2.2 - Do Cadastro Municipal.....	5
2.3 - Do Terreno.....	6
2.4 - Das Benfeitorias.....	6
2.5 - Das Áreas Construídas (A.C.).....	6
2.6 - Da Classificação.....	12
2.7 - Do Estado de Conservação.....	13
3 - AVALIAÇÃO.....	14
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas.....	15
3.1.1 - Fatores utilizados.....	15
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno Padrão (q).....	16
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut).....	17
3.2 - Valor do Terreno (V.T.).....	18
3.3 - Cálculo de Valor das Benfeitorias (V.B.).....	19
3.4 - Cálculo do Valor do Imóvel (V.I.).....	21
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....	22

ANEXOS

**Anexo 01** - Pesquisa de Valores

**Anexo 02** - Homogeneização dos paradigmas



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

366  
10

## 1 - PRELIMINARES

### 1.1 - Imóvel

imóvel:

O presente trabalho tem por base a avaliação do

REGISTRO DE IMÓVEIS  
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PLÍNIO 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

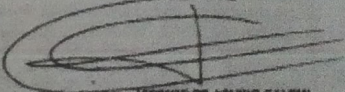
matrícula: 352.982      ficha: 01      São Paulo, 12 de maio de 2008.

**IMÓVEL**:- Prédio situado na rua C, nº 68, e seu respectivo terreno constante de parte do lote nº 58, da quadra E, do Jardim Prudência, 2ª Gleba, Chácara Monte Alegre, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 8,00m de frente para a Rua C, confrontando pelo lado direito de quem olha do imóvel para a Rua, com o lote nº 58, onde mede 27,40m, pelo lado esquerdo com o remanescente do lote nº 58, onde mede 26,80m e finalmente pelos fundos confronta com o lote nº 50, onde mede 8,00m.

**CONTRIBUINTE**:- 090.228.0027-1

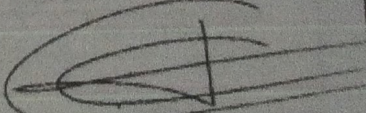
**PROPRIETÁRIOS**:- NICOLAU BOTTIGLIERI JUNIOR, brasileiro, casado, contador, domiciliado e residente nesta capital, na Rua C, nº 68, no Jardim Prudência.

**REGISTRO ANTERIOR**:- Transcrição 161.138 feita em 27 de março de 1968, deste Serviço Registral.

  
VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

Av.1/352.982:- Por escritura de 11 de abril de 2008, do Tabelião de Notas do Distrito de Pariqueiros, desta Capital, livro nº 0352, página 045, de conformidade com a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida via Internet em 18/04/2008, pela PMSP, nos termos do Decreto Municipal nº 17.302 de 1981, e planta da quadra nº 228 do setor fiscal municipal nº 090, procede-se a presente para constar o seguinte: a) que a Rua C denomina-se atualmente Rua Deputado Martinho Rodrigues; b) que o prédio nº 68 da Rua Deputado Martinho Rodrigues teve a sua numeração alterada para nº 279; e c) que o prédio é lançado com a área construída de 115,00m². A inserção da área construída é feita por não constar nos assentos registrários, até a presente data, a área construída do prédio.

Data da matrícula:-

  
VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

Av.2/352.982:- Por escritura de 11 de abril de 2008, do Tabelião de Notas do Distrito de Pariqueiros, desta Capital, livro nº 0352, página 045, e de

11º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca da Capital - SP

352.982 - AA 155958

ad







CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

368  
19

## 2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo-SP, e situa-se na Rua Deputado Martinho Rodrigues, nº 279, Chácara Monte Alegre, SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo - SP, pertence ao setor 090, quadra 228, cujo índice local é de 1.399,00/17.

Cadastro Municipal: 090.228.0027-1.

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017	
Local do Imóvel: R DEP MARTINHO RODRIGUES, 279 - PT LT 58 QD E CH AC M ALEGRE CEP 04646-020 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana		Cadastro do Imóvel: 090.228.0027-1	
Endereço para entrega da notificação: R DEP MARTINHO RODRIGUES, 279 - PT LT 58 QD E CH AC M ALEGRE CEP 04646-020		Contribuinte(s): CPF 003.636.698-68 FERNANDO WALTER DOS SANTOS MOREIRA	
Dados cadastrais do terreno:		Dados cadastrais da construção:	
Área incorporada (m²):	216	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	216		
Área construída (m²):	115	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	115	Usos:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.399,00		
- da construção:	1.241,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	302.184,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	62.795,00		
Base de cálculo do IPTU:	364.979,00		
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 da Fazenda CERTIFICA 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 27/11/2017, 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>			
Data de Emissão:	29/08/2017		
Número do Documento:	2.2017.001235608-0		
Solicitante:	VICTOR NARDI ROCHA PEREIRA (CPF 348.129.348-22)		

19



### 2.3 - Do Terreno

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

Área: 216,00m<sup>2</sup>

Formato: Irregular

Consistência: Seco

### 2.4 – Das Benfeitorias

O imóvel avaliando está localizado na Rua Deputado Martinho Rodrigues, recebendo o número 279 (duzentos e setenta e nove). Trata-se de uma construção térrea residencial.



### 2.5 - Das Áreas Construídas (A.C.)

As áreas construídas, referentes ao imóvel são:

**Área Construída = 115,00m<sup>2</sup>**

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

*Handwritten signature*



375  
10

## 2.6 - Da Classificação

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

### **Imóvel Residencial:**

#### **1.2.4 - Padrão Simples**

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

**Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.

**Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

**Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

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

**Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

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

*[Assinatura]*



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

376  
10



**Valor Unitário:**

**Médio = 1,056 de R<sub>8</sub>N**

**Intervalo de variação = 0,912 a 1,200 de R<sub>8</sub>N**

### 2.7 - Do Estado de Conservação

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

**Classificação:** Casa Simples (+).

**Idade:** 47 anos.

**Estado de conservação:** Reparos Regulares/Simples.

*CP*



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

377  
31

### 3 - 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".

No presente trabalho será utilizado o Método Involutivo, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Involutivo o Valor do Imóvel é obtido pela soma do Valor de Terreno (V.T.) e das Benfeitorias (V.Bi.).

O Valor Unitário de Terreno para o local em questão é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

31



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

378  
10

**3.1 - Homogeneização dos Paradigmas**

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 6 (seis) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Status de Utilização | Resumo

Nº PESQUISA	INTELERIMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SÃO PAULO - SP - 2017	1	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	11/05/2017	Rua Angelo Luis Sato		
SÃO PAULO - SP - 2017	2	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	14/05/2017	Rua Brava	109	
SÃO PAULO - SP - 2017	3	TERRENO NU	17/05/2017	Rua Chaves	709	
SÃO PAULO - SP - 2017	4	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	11/05/2017	Rua Deputado Martinho Rodrigues	201	Figado ad 95
SÃO PAULO - SP - 2017	5	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	14/05/2017	Rua Guilherme Adalberto Netto	203	
SÃO PAULO - SP - 2017	6	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	27/04/2017	Rua Guilherme Beltrami Saito	221	
					310	

Parâmetros de avaliação

Tipo de avaliação: Fator oferta/transação = Custo base = 1220,04 | Atualizar Custo Base | Valor do FVV no mês de avaliação

Estado: Valores de Venda | Município: SÃO PAULO - SP | Método de Avaliação: IMPLANTACAO

Zonas de avaliação: Seleção a zona para avaliação: RESERVAÇÃO HORIZONTAL MEDIO

Redes de avaliação: Área: 216,00 | Terreno: 0,00 | Índice localização: 1399,00 | Situação do terreno - Escarpa: não | Topografia: plano

Compatibilidade: solo

Nome do Fator	Valor Avaliando	Importância
<input checked="" type="checkbox"/> Floc Localização		
<input checked="" type="checkbox"/> Ci Testada		
<input checked="" type="checkbox"/> Cp Profundidade		
<input type="checkbox"/> Ca Frente(s) Múltiplas		
<input type="checkbox"/> Ca Área		
<input checked="" type="checkbox"/> Ft Topografia		
<input checked="" type="checkbox"/> Po Consistência		

Impressão | Incluir Elemento | Excluir Elemento | Soltar

**3.1.1 - Fatores utilizados**

Fator Localização (Floc): índice de 1.399,00/17 retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

*CP*



379  
10

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

**3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno Padrão (q)**

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores, para o terreno padrão no local do avaliando:

**TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS**

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Cf	Cp	Ft	Fc	Homogeneizado	Var	Var Avaliando	Combinação de fatores
1	Rua Angelo Lute Salto, 109	2056,24	-0,028	0,135	0,000	0,000	0,000	3123,68	1,5971	1,0000	A Floc
2	Rua Brava, 709	3126,01	0,860	0,897	0,000	0,000	0,000	3618,05	1,1567	1,0000	B Cf
3	Rua Chaves, SN	2283,58	-0,084	-0,129	0,143	0,000	0,000	2122,82	0,5296	1,0000	C Cp
4	Rua Deputado Marinho Rodrigues	3191,32	0,000	0,108	0,000	0,000	0,000	3534,60	1,1976	1,0000	D Ft
5	Rua Guilherme Asbahr Neto, 231	2591,97	-0,096	0,000	0,000	0,000	0,000	2434,43	0,9043	0,9999	E Fc
6	Rua Guilherme Belfort Sabino, 310	2110,99	0,254	0,149	0,006	0,000	0,000	2973,71	1,4087	1,0002	

fatores	Variação
A	18,79
AB	23,85
ABC	25,94
ABCD	25,94
ABCDE	25,94
ABCE	25,94
AED	23,83
AEDC	23,83
ABE	23,83
AC	13,59
ACD	13,59

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados	Homogeneização
<input checked="" type="checkbox"/> Floc Localização	Unitários	Média: 2.710,35	Média: 2.969,55
<input checked="" type="checkbox"/> Cf Textada	Desvio padrão:	440,17	594,90
<input checked="" type="checkbox"/> Cp Profundidade	-30%	1.897,25	2.078,68
<input type="checkbox"/> Cs Frentes Múltiplas	+30%	3.523,45	3.860,41
<input type="checkbox"/> Ca Área	Coef. de variação:	16,24	20,04
<input checked="" type="checkbox"/> Ft Topografia			
<input checked="" type="checkbox"/> Fc Consistência			

Homogeneizando-se com todos os fatores,

encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 2.969,55/m<sup>2</sup>.

Limite inferior: 2.078,68/m<sup>2</sup>.

Limite superior: 3.860,41/m<sup>2</sup>.

Coef. de variação do unitário básico: (cv) = 20,04.



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" "D" e "E", temos:

$$\text{Valor unitário (q)} = \text{R\$}2.969,55/\text{m}^2$$

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

### 3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores, para o terreno padrão no local do avaliando:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de critérios | Resultado

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 avaliado	Completa quanto a todos os itens analisados	Completa em todos os fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos as características dos dados analisados, com nota e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados compreendidas aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o caso, fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 %

\* 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

Nota avaliada: 2.969,55

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 2.611,02    Máximo: 3.328,08

Tetada: -0,00    Profundidade: 0,00    Frontes múltiplas: 0,00    Área: 0,00

Valor unitário: 2.939,30    Valor total: 613.424,60

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 2.574,70    Máximo: 3.188,14

**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

AC



381  
D

**3.2 - Valor do Terreno (V.T.)**

O valor do terreno (V.T.) será obtido através da multiplicação da área de terreno do imóvel (At) pelo valor unitário por metro quadrado de terreno (q) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$V.T. = At \times Vut$$

Onde:

**At: Área de terreno**

$$At = 216,00m^2$$

**Vut: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado do terreno avaliando.**

$$Vut = R\$ 2.839,93/m^2$$

$$V.T. = 216,00 \times 2.839,93$$

$$V.T. = R\$613.424,88$$

**Ou em números redondos**

**V.T. = R\$ 613.425,00 (seiscentos e treze mil, quatrocentos e vinte e cinco reais) –  
para agosto de 2017.**

D



3.3 – Cálculo de Valor das Benfeitorias (V.B.)

O Valor das Benfeitorias (**V.Bi.**) será obtido pela multiplicação de seus valores unitários de construção (**V.U.Ci**), pelas suas respectivas áreas construídas (**Ac**) e pelo fator de obsolescência (**foc**)

$$V.Bi. = \sum (V.U.Ci \times Ac \times foc)$$

Onde,

$$V.U.C = c \times R_8N$$

**c:** Coeficiente adotado para o intervalo= 1,056

**R<sub>8</sub>N:** Para Fevereiro de 2017= R\$ 1.220,04

**Ac:** Área construída da benfeitoria

**Foc:** 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.

*[Handwritten signature]*



### CONSTRUÇÃO

Área = 115,00m<sup>2</sup>

Casa Padrão Simples (+)

Idade = 47

Estado = 7

Ficha cadastral

Localização | Características do Terreno | Fronteiras | **Construção** | Observações | Fotos | Fatores Adicionais

Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial	
Área Construída 115,00	Padrão casa simples (+)	Estado de Conservação d - entre regular e reparos simples	
Coef. Padrão 1,200	Custo Base 1220,040	Idade Real/Est. 47	Coef. Depreciação 0,523
Pavimentos 0	Vagas 0		
Valor Arbitrado R\$0,00	Valor calculado R\$88.055,17		

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

Alterar Elemento | Substituir elemento | Voltar

V.B. = R\$ 88.055,17

*Ass*



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

384  
10

**3.4 – Cálculo do Valor do Imóvel (V.I.)**

O valor do imóvel (V.I.) será obtido através da soma dos valores de terreno (V.T.) e benfeitorias (V.B.).

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

$$V.I. = 613.424,88 + 88.055,17$$

$$V.I. = R\$ 701.480,05$$

**Ou em números redondos**

**V.I. = R\$701.480,00 (setecentos e um mil, quatrocentos e oitenta reais) – Para agosto de 2017.**

CP



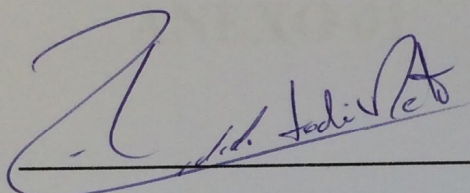
**4 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 22 (vinte e duas) 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, 31 de Agosto de 2017.



---

Eng<sup>o</sup>. Cândido Padin Neto

Perito Judicial dos MM. Juízes de Direito

- CREA 119756/SP -