

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex.^{mo} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE
SANTO AMARO – CAPITAL - SP**

Proc. nº 0022215-61.2023.8.26.0002

AUTOR: JULIA MARIA COSTA GOUVEIA

RÉU: JOÃO CHAGURI

CÂNDIDO PADIN NETO, Eng^o. Civil, Perito Judicial, nomeado por **VOSSA EXCELENCIA** no processo acima epigrafado vem, com o devido respeito, com a entrega do Laudo de Avaliação, requerer o levantamento de seus honorários provisórios já arbitrados e depositados, que considero como definitivos.

Para tanto, junta o formulário MLE para o mandado de levantamento eletrônico.

Nestes termos,

P. deferimento.

São Paulo, 25 de novembro de 2024



Eng. Cândido Padin Neto - CREA 119756-SP
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0022215-61.2023.8.26.0002

Nome do beneficiário do levantamento: CÂNDIDO PADIN NETO

Perito:

CREA: 119756-SP

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

(**X**) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 96

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 6.000,00

CPF: 023.356.488-88

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

(**X**) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

BANCO DO BRASIL: 01

AGÊNCIA: 6813-6

CONTA: 755703-5

Observações: Conta Individual

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL
Ex.^{mo} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE
SANTO AMARO – SÃO PAULO / SP

Processo nº. 1006891-14.2023.8.26.0002

Requerente: JULIA MARIA COSTA GOUVEIA

Requerido: JOÃO CHAGURI

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^o. Civil,
CREA nº. 119756-SP, 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
2 – VISTORIA	4
2.1 – Do Local.....	4
2.2 - Do Cadastro Municipal.....	6
2.3 - Do Terreno.....	7
2.3.1 – Do Imóvel	7
2.4 - Das Áreas Construídas (A.C.)	13
2.4.1- Da Classificação	14
2.4.2 - Do Estado de Conservação	15
3 – AVALIAÇÃO- MÉTODO EVOLUTIVO	16
3.1 – Valor do Terreno (V.T.).....	17
3.1.1 – Cálculo dos Valores Unitários dos Terrenos Paradigmas (qi.)	17
3.1.1.1 – Homogeneização dos Paradigmas.....	18
3.1.2 – Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut).....	21
3.1.3 – Cálculo do Valor do Terreno (V.T.)	22
3.2 – Valor da Benfeitoria (V.B.)	23
3.2.1 – Valor da Benfeitoria (V.B.)	24
3.3 – Valor do Imóvel (V.I.)	25
4 – TERMO DE ENCERRAMENTO.....	26

ANEXOS

Anexo 01 - Homogeneização dos Paradigmas

Anexo 02 – Pesquisas de Valores

CÂNDIDO PADIN NETO

ENGENHEIRO CIVIL

1 – PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a avaliação do imóvel descrito abaixo:

fls. 18

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

11: CARTÓRIO DOREGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 183.532 ficha: 01

São Paulo, 24 de abril de 1986.

IMÓVEL:- PRÉDIO situado à Rua Heriberto Simões do Valle, nº 95, antiga Rua B, e seu terreno constante do lote nº 74 da quadra E, no local denominado Jardim Judith, no 29º Subdistrito-Santo Amaro, medindo 15m de frente, por 18,50m de frente aos fundos, de ambos os lados dividindo de um lado com o Jardim; de outro lado com o lote nº 75, e pelos fundos com o lote nº 73, onde tem a mesma largura de frente, encerrando a área de 277,50m2. Contribuinte:- 090.361.001-1.

PROPRIETÁRIOS:- ESPÓLIOS de MARIA KOCZERHAN DE PAULANDY e IVAN --- PAULANDY, (CPF nº 098.530.148/15), JOSE MELLADO CONESA, (RG. nº --- 1.544.166), do comércio, e a/mr. PILAR SERVETO FERRER DE MELLADO, --- (RG. nº 2.026.054), do lar, espanhóis, inscritos no CPF sob o nº --- 099.616.666/87, dom. e res. nesta Capital, à Alameda Santos, 1244, aptº 22, e MARIA TYMOSZENKO, (RG. 1.268.075 e CPF 065.638.808/00), --- brasileira, viúva, proprietária, dom. e res. nesta Capital, à Av. --- Nove de Julho, nº 1854, aptº 132.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 230.319, deste Registro.

Av.1/183.532:- Conforme inscrição nº 55.638, deste Registro, o imóvel acha-se COMPROMISSADO a ADAM CARL GODFREED VON BULOW, (RG. nº --- 1.352.048), advogado, e sua mulher NEUSA PEREIRA VON BULOW, (RG. nº --- 5.107.415), do lar, brasileiros, inscritos no CPF 228.375.078/49, --- casados sob o regime da separação de bens, dom. e res. em Atibaia, --- neste Estado, à Rua Abraham Zignibe, nº 278, Vila Santista.

Data da matrícula.

R.2/183.532:- Por escritura de 21 de outubro de 1982, do 22º Cartório de Notas, desta Capital, livro 2039, fls. 135, ADAM CARL GODFREED VON BULOW e a/mr. NEUSA PEREIRA VON BULOW, já qualificados, CEDERAM E TRANSFERIRAM a BERALDO DO AMARAL GARCIA JUNIOR, (RG. 4.672.313 e CPF nº 757.816.898/34), brasileiro, cirurgião dentista, casado sob o regime da comunhão de bens, antes à Lei 6.515/77, com SUSANA WILLS GARCIA, dom. e res. nesta Capital, à Rua Heriberto Simões do Valle, nº 95, pelo valor de Cr\$ 5.500.000, os seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso mencionado na Av.1.

Data da matrícula.

R.3/183.532:- Pela escritura referida na R.2, o imóvel foi VENDIDO a BERALDO DO AMARAL GARCIA JUNIOR, casado com SUSANA WILLS GARCIA, ---

- continua no verso -

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2 – VISTORIA

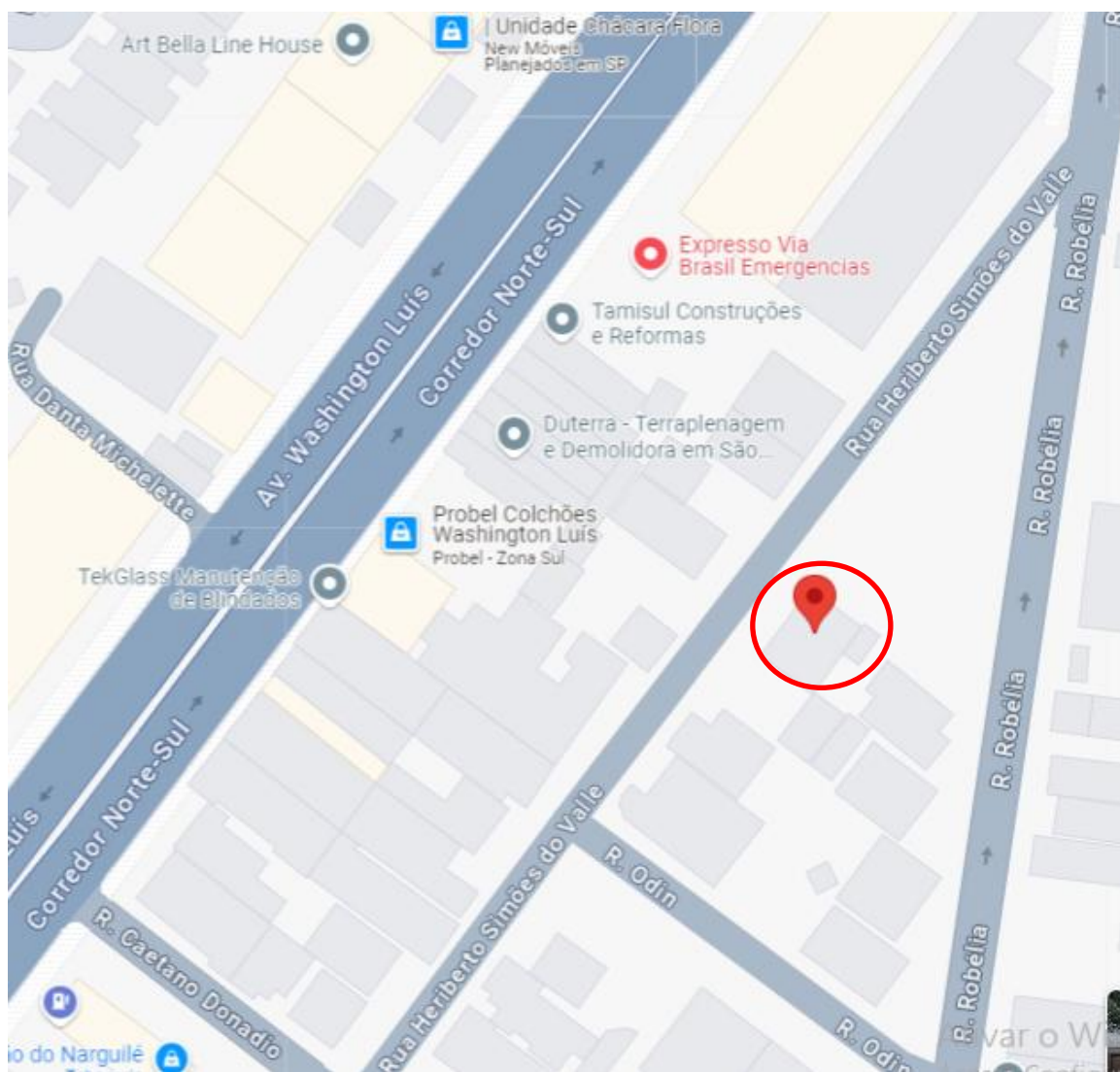
2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao local, Rua Heriberto Simões Do Valle, 108, Jardim Judith, adentrando no imóvel para a verificação das condições do local em questão a ser avaliado.

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 à Avenida Washington Luís (Corredor Norte-Sul).

MAPA DE LOCALIZAÇÃO - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



De acordo com a Lei de Zoneamento nº16402/16 o imóvel avaliando está situado em uma Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1), áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto do presente trabalho está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P, situa-se na Rua Heriberto Simões do Valle, 108, Jardim Judith, São Paulo - SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 090, quadra 361, cujo índice local é de 2.095,00/24.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
Cadastro do Imóvel: 090.361.0001-1			
Local do Imóvel: R HERIBERTO SIMOES DO VALLE, 108 JD JUDITH VL N CALEDONIA CEP 04648-290 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R HERIBERTO SIMOES DO VALLE, 108 JD JUDITH VL N CALEDONIA CEP 04648-290			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	278	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	278		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	208	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	208	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1973		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.095,00		
- da construção:	2.177,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	552.533,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	167.542,00		
Base de cálculo do IPTU:	720.075,00		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o Imóvel, possui as seguintes características:

Área: 278,00 m²

Formato: Regular

Consistência: Seco

2.3.1 – Do Imóvel

O imóvel avaliando está localizado na Rua Heriberto Simões do Valle, 108. Trata-se de um imóvel residencial.

Segue abaixo uma foto da faixa do imóvel.

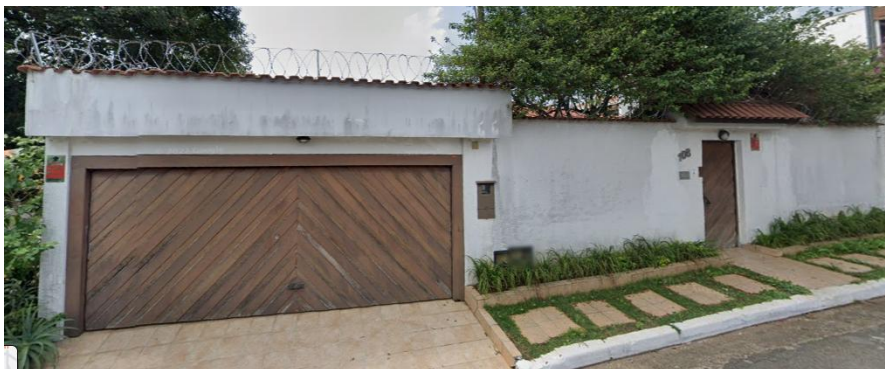


Figura 1

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 2



Figura 3

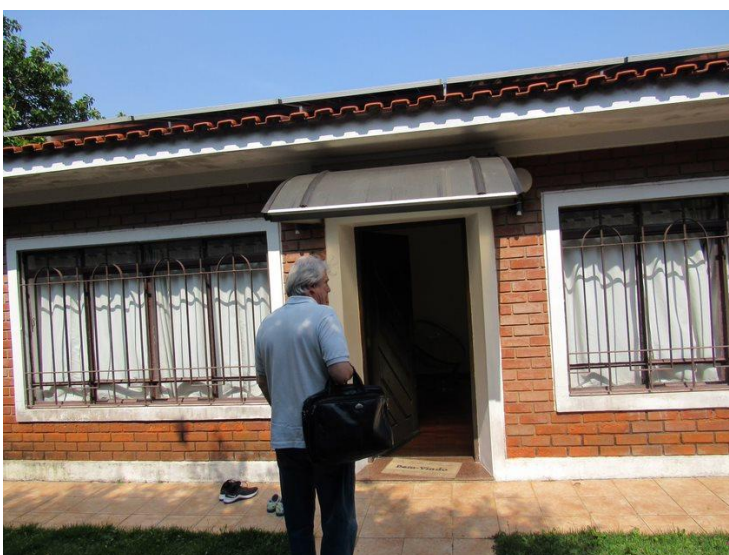


Figura 4

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 5



Figura 6



Figura 7

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

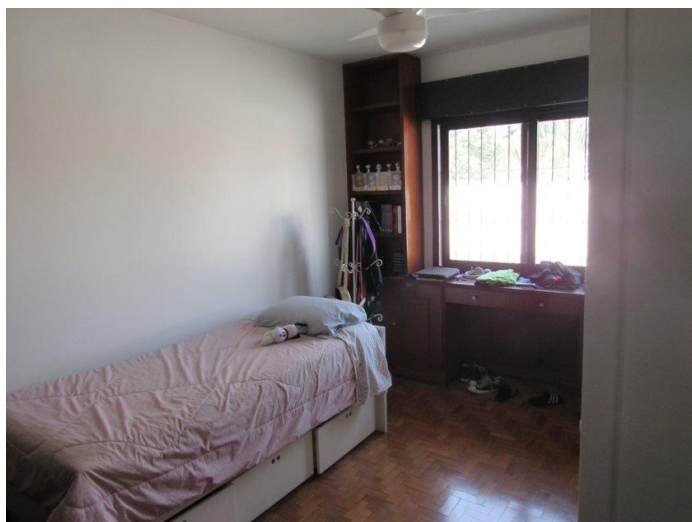


Figura 8



Figura 9

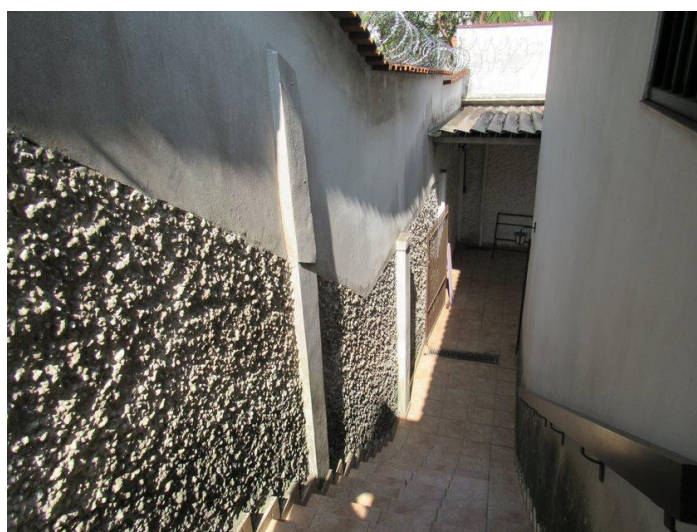


Figura 10

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 11



Figura 12



Figura 13

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

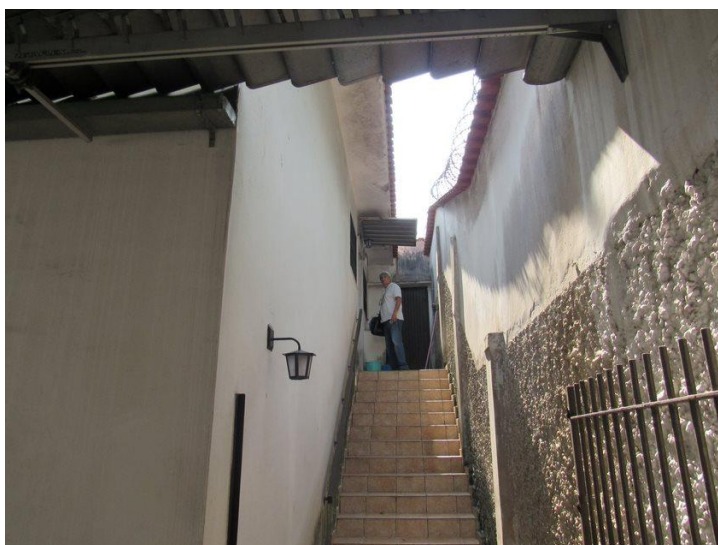


Figura 14



Figura 15

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 16



Figura 17

2.4 - Das Áreas Construídas (A.C.)

Sendo uma construção térrea erigida no nível da Rua.

A áreas construídas, referente a benfeitoria são:

Área Construída = 208,00 m²

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4.1- Da Classificação

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

2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4.2 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos a benfeitoria como:

Classificação: Casa Padrão Superior.

Idade: 51 anos.

Estado de conservação: E – Necessitando de reparos simples.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3 – AVALIAÇÃO- MÉTODO EVOLUTIVO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais 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 Evolutivo, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Evolutivo o valor do Imóvel (**V.I.**) é obtido pela soma do Valor do Terreno (**V.T.**) e das Benfeitorias (**V.B.**).

$$\mathbf{V.I. = V.T. + V.B.}$$

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

O valor das benfeitorias será obtido pelo Estudo Valores de venda do IBAPE SP.

Foi feita para agosto de 2024.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.1 – Valor do Terreno (V.T.)

O valor do terreno será obtido empregando-se a seguinte expressão:

$$V.T. = q \times S \times (Fl + Cf + Cp + Ce + Ca + Ft + Fc - n + 1)$$

Onde;

qh: Valor Unitário homogeneizado de Terreno Padrão

S: Área do terreno.

Fl: Fator de Localização.

Cf: Coeficiente de testada.

Cp: Coeficiente de profundidade.

Ce: Coeficiente de esquina.

Ca: Coeficiente de área

Ft: Fator Topografia.

Fc: Fator de Consistência.

n: Número de fatores usados.

3.1.1 – Cálculo dos Valores Unitários dos Terrenos Paradigmas (qi.)

Nas homogeneizações os paradigmas que possuíam benfeitorias, as mesmas, foram avaliadas de acordo com os valores do estudo acima estabelecido e o valor do terreno (**V.Ti.**) dos mesmos, foi obtido pela diferença do valor do imóvel ofertado (**V.I.**) e o valor da benfeitoria apurada (**V.B.**).

$$V.Ti. = V.Ii. - V.Bi.$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

O valor unitário básico dos terrenos paradigmas (q_i), obtidos antes das homogeneizações pelos fatores, foram obtidos utilizando a seguinte expressão:

$$q_i = V.Ti. \times Ffi / At$$

Ffi: Fator de fonte (Transação/oferta)= 1,00/0,90

Ati: Área do terreno do paradigma

3.1.1.1 – Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 07 (sete) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
SAO PAULO - SP - 2024	1	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	03/09/2024	RUA CAETANO DONADIO	144
SAO PAULO - SP - 2024	2	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	03/09/2024	RUA CAETANO DONADIO	90
SAO PAULO - SP - 2024	3	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	03/09/2024	RUA HERIBERTO SIMÕES DO VALLE	52
SAO PAULO - SP - 2024	4	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	03/09/2024	RUA ROBELIA	238
SAO PAULO - SP - 2024	5	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	03/09/2024	RUA ROBELIA	261
SAO PAULO - SP - 2024	6	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	03/09/2024	RUA ROBELIA	435
SAO PAULO - SP - 2024	7	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	03/09/2024	RUA ROBELIA	611

Utilizamos os seguintes fatores:

Fator Localização: Índice de 2.095,00/24 retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator Testada: Coeficiente de Testada.

Fator Área: Coeficiente de área.

Fator Topografia: Plano

CÂNDIDO PADIN NETO

ENGENHEIRO CIVIL

Fator Consistência: Seco.

Lote Padrão: Residencial Horizontal Superior.

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 1 - Terreno nu Fator oferta/transação: 0,90 * Custo base: 2017,89 * Valor do IVV no mês da avaliação

Estudo Valores de Venda

Ano: 2024 Município: SÃO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

Zonas de avaliação

Selecione a zona para avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	10,00	f	0,20	Ce	1,00	Pmi	25,00	Pma	40,00	p	0,50	Ar	250,00	Fa	1,00	A Min	200,00
----	-------	---	------	----	------	-----	-------	-----	-------	---	------	----	--------	----	------	-------	--------

Dados do avaliando

Área: 278,00 Testada: 15,00 Índice localização: 2095,00 Situação do terreno - Esquina: Não Topografia: plano

Consistência: seco

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
☒ FLoc Localização		
☒ Cf Testada		
☒ Cp Profundidade		
☐ Ce Frentes Múltiplas		
☐ Ca Área		
☒ Ft Topografia		
☒ Fc Consistência		

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	Cf	Cp	Ft	Fc	Homogeneizado	Var.	Var. Avaliando
☒ 1	RUA CAETANO DONADIO ,144	2452,41	-0,021	0,000	0,000	0,000	0,000	2399,72	0,9785	1,0000
☒ 2	RUA CAETANO DONADIO ,90	2923,89	-0,021	-0,129	0,000	0,000	0,000	2482,57	0,8491	0,9999
☒ 3	RUA HERIBERTO SIMÕES DO VALLE ,52	2074,13	-0,001	-0,036	0,058	0,000	0,000	2118,39	1,0213	1,0000
☒ 4	RUA ROBELIA ,238	2408,38	0,036	-0,062	0,013	0,000	0,000	2377,01	0,9870	1,0000
☒ 5	RUA ROBELIA ,261	2215,79	0,000	0,149	0,000	0,000	0,000	2544,21	1,1482	1,0000
☒ 6	RUA ROBELIA ,435	2092,55	0,000	-0,074	0,044	0,000	0,000	2028,78	0,9695	1,0000
☒ 7	RUA ROBELIA ,611	2543,99	-0,007	-0,065	0,031	0,000	0,000	2441,48	0,9597	1,0000

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
☒ FLoc Localização	Unitários	Homogeneização
☒ Cf Testada	Média	Média
☒ Cp Profundidade	2.387,30	2.341,74
☐ Ce Frentes Múltiplas	Desvio padrão	Desvio padrão
☐ Ca Área	297,64	192,88
☒ Ft Topografia	- 30%	- 30%
☒ Fc Consistência	1.671,11	1.639,22
	+ 30%	+ 30%
	3.103,50	3.044,26
	Coef. de variação	Coef. de variação
	12,47	8,24

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

Média saneada (qhi) = R\$ 2.387,30/m².

Limite inferior: R\$ 1.671,11/m².

Limite superior: R\$ 3.103,50/m².

Coef. De variação do unitário básico: (c.vhi.) = 12,47.

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

Média saneada (qhi) = R\$ 2.341,74/m².

Limite inferior: R\$ 1.639,22/m².

Limite superior: R\$ 3.044,26/m².

Coef. De variação do unitário básico: (c.vhi.) = 8,24.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização com os fatores “A”, “B”, “C”, “D” e “E”. 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”, ”D” e “E” temos:

Valor unitário final (qh) = R\$ 2.341,74/m²

3.1.2 – Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut)

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 03: QUADRO RESUMO

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	☒	Completa qto aos 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 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	☐	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	☐
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

*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
2.341,74

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo2.236,76Máximo2.446,72

Testada0,08

Profundidade-0,16

Frentes múltiplas0,00

Área0,00

Valor unitário2.161,19

Valor total600.810,82

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo1.999,23Máximo2.323,15

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

Aplicando-se os fatores utilizados no terreno

avaliando, temos:

Vut: Valor Unitário por metro quadrado do terreno do imóvel avaliando

$$\text{Vut} = \text{R\$ } 2.161,19$$

3.1.3 – Cálculo do Valor do Terreno (V.T.)

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

$$\text{V.T.} = \text{At} \times \text{Vut}$$

Onde;

At: Área do Terreno avaliando = 278,00 m²

Vut: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado do terreno avaliando. = R\$ 2.161,19/m².

$$\text{V.T.} = 2.161,19 \times 278,00$$

$$\text{V.T.} = \text{R\$ } 600.810,82$$

V.T. = R\$ 600.811,00 (seiscentos mil e oitocentos e onze reais) - Para outubro de 2024

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.2 – Valor da Benfeitoria (V.B.)

O Valor da Benfeitoria (**V.B.**) será obtida pela soma das respectivas parcelas de valores para as benfeitorias existentes no imóvel (**V.Bi.**).

O Valor das Benfeitorias existentes serão obtidas pela multiplicação dos seus respectivos valores unitários de construção (**V.U.Ci.**), pelas suas áreas construídas (**Ac**) e pelos fatores de obsolescência (**foc**).

$$V.Bi. = \sum (V.U.Ci \times Aci \times foci)$$

Onde;

$$V.U.Ci. = ci \times R_8N$$

ci: Coeficiente para o padrão das benfeitorias.

R₈N: Custo unitário por metro quadrado de construção para agosto de 2024.

Aci: Áreas construídas das benfeitorias

foci: Fatores de obsolescência das benfeitorias.

O Fator de Obsolescência (**foc**) será obtido através do Método Ross/Heidecke, que leva em conta a obsolescência do imóvel, o tipo de construção e acabamento, bem como estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.2.1 – Calculo do Valor da Benfeitoria (V.B.)

Padrão: Casa Padrão Superior.

Idade: 51 anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples.

Área Construída (Ac1) = 208,00 m²

Foc1 = 0,783

c1 = 2,656

R₈N = R\$ 2.017,89

V.B. = 2,656 x 0,783 x 208,00 x 2.017,89

V.B. = R\$ 872.872,19

Ou em números redondos :

V.B.₁ = R\$ 872.872,00 (Oitocentos e setenta e dois mil oitocentos e setenta e dois reais) – para outubro de 2024.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.3 – Valor do Imóvel (V.I.)

O Valor do Imóvel (**V.I.**) será obtido através da soma dos valores do terreno (**V.T.**) e benfeitorias (**V.B.**).

$$\mathbf{V.I. = V.T. + V.B.}$$

$$\mathbf{V.T. = R\$ 600.811,00}$$

$$\mathbf{V.B.= R\$ 872.872,00}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 600.811,00 + 872.872,00}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 1.473.683,00}$$

V.I. = R\$ 1.473.683,00 (Um milhão e sessenta e dois mil, duzentos e noventa e quatro reais) - para outubro de 2024.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 25 (vinte e cinco) 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, 15 de novembro de 2024.



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