

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

**Ex.<sup>ma</sup> Sra. Dra. JUÍZA DE DIREITO DA 17<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FÓRUM  
CENTRAL DA CAPITAL - SP**

**PROCESSO Nº. 081285-04.2014.8.26.0100**

**EXEQUENTE: OMEGA COBRANÇAS E MEIOS DE PAGAMENTO LTDA**

**EXECUTADO: CARIMBOCHAVES COMÉRCIO DE CARIMBOS E PLACAS CHAVES  
LTDA EPP E OUTRO**

**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 a sua

**AVALIAÇÃO**



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

## SUMÁRIO

1 - PRELIMINARES .....	3
2 - VISTORIA.....	4
2.1 – Do Local.....	4
2.2 - Do Cadastro Municipal.....	5
2.3 - Do Terreno.....	7
2.3.1 - Do condomínio .....	7
2.4 - Do Apartamento .....	20
2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.) .....	20
2.4.2 - Fotos Internas do Apartamento.....	20
2.4.3- Da Classificação .....	35
2.4.4 - Do Estado de Conservação .....	36
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO .....	38
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas .....	38
3.1.1 - Fatores utilizados.....	39
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q) .....	39
3.2 - Valor do Imóvel (V.I.).....	42
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO .....	43

### **ANEXOS**

**Anexo 01** - Pesquisas de Valores

**Anexo 02** – Homogeneização dos paradigmas

**V.I. = R\$ 285.422,00 (duzentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e dois reais) – Para julho de 2021.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

1 - PRELIMINARES

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

55.635

ficha

01

São Paulo, 04 de setembro de 19 85

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO nº 26, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do "EDIFÍCIO MIRI", situado na Praça Julio Prestes nº / 185 (entrada principal), no 11º Subdistrito - Santa Cecília, / com a área total de 82,49m2., sendo 67,65m2. de uso privativo da unidade e 14,84m2., parte da área em comum, correspondendo lhe no terreno do edifício, a fração ideal de 0,9226%.

**CONTRIBUINTE:-** 008.050.0031-3.

**PROPRIETÁRIA:-** ANGELINA GIULANETTI, brasileira, viúva, do lar, RG. nº 886.631, domiciliada nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 43.484, deste Cartório.

O Oficial Maior:-



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**2 – VISTORIA**

**2.1 – Do Local**

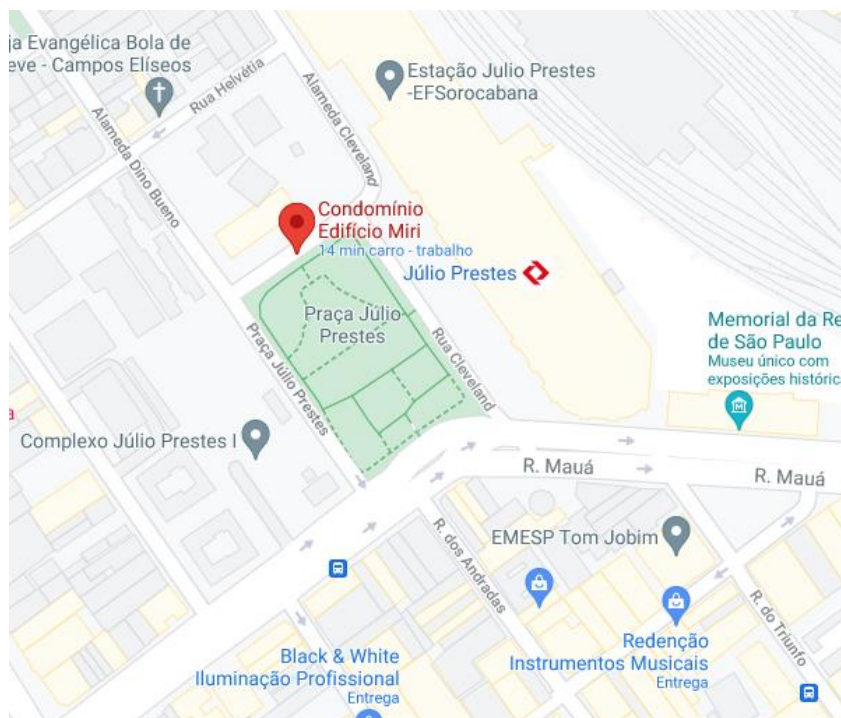
O signatário dirigiu-se ao endereço, Praça Júlio Prestes, 185, verificando as condições da área em questão e sua circunvizinhança, procedeu à vistoria geral no condomínio e na área interna do apartamento.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local. Apresenta como principal via de acesso a Rua Mauá.

De acordo com a Lei de Zoneamento nº16.042/16 o avaliando está situado em uma ZEIS-5 - Zona Especial de Interesse Social 5, com a predominância de densidades construtivas e demográficas médias.

Atualmente a região é ocupada por um número enorme de sem-teto, mas o acesso ao edifício não se encontra proibido, pois a vigilância policial e ostensiva durante 24 horas.

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL



### MAPA DE LOCALIZAÇÃO - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS.

De acordo com a Lei de Zoneamento nº16.042/16 o avaliando está situado em uma ZEIS-5 - Zona Especial de Interesse Social 5, com a predominância de densidades construtivas e demográficas médias.

### 2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P, situa-se na Praça Júlio Prestes, 185, Campos Elísios, São Paulo - SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 008, quadra 050, cujo índice local é de 2.041,00/21.

Cadastro Municipal: 008.050.0031-3

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



**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021**

Cadastro do Imóvel: 008.050.0031-3

**Local do Imóvel:**  
 PC JULIO PRESTES, 185 - APTO 26  
 CAMPOS ELISEOS CEP 01218-020  
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
 PC JULIO PRESTES, 185 - APTO 26  
 CAMPOS ELISEOS CEP 01218-020

**Contribuinte(s):**  
 CPF 278.869.138-68 JOAO BOSCO LEITE

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	726	Testada (m):	46,22
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0096
Área total (m²):	726		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	83	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	720	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	2.041,00
- da construção:	2.213,00

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

- da área incorporada:	25.624,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	67.962,00
Base de cálculo do IPTU:	93.586,00



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**2.3 - Do Terreno**

O terreno onde está inserido o Condomínio

Edifício Miri, possui as seguintes características:

Área: 726,00 m<sup>2</sup>

Formato: Regular

Consistência: Seco

**2.3.1 - Do condomínio**

Situado na Praça Júlio Prestes, esquina com a Alameda Dino Bueno, é circundado por outros imóveis residenciais e comerciais.



**FOTO ÁREA DO EDÍFICIO MIRI EM 1958 (INDICADO COM A SETA VERMELHA)**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

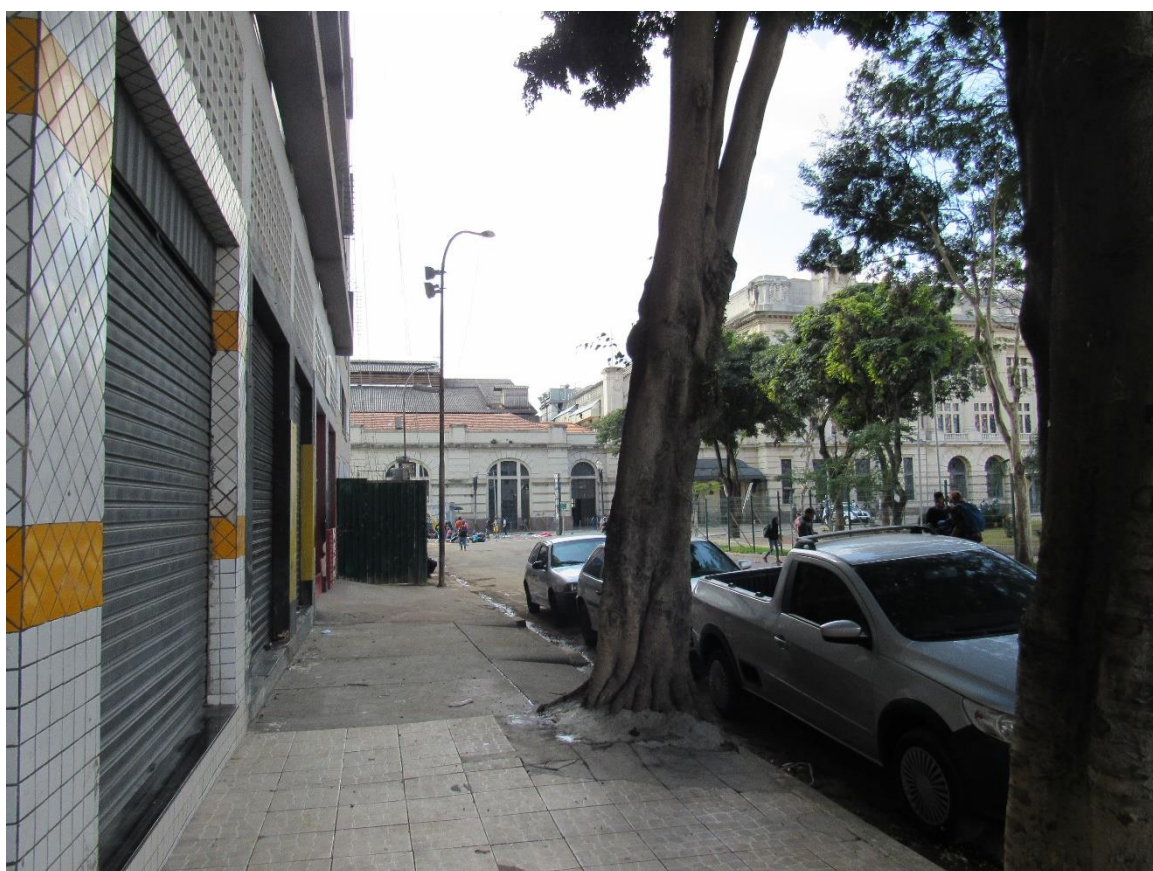
O Condomínio Edifício Miri é um empreendimento composto por uma torre única de onze pavimentos, com portaria, possuindo três elevadores, sendo dois elevadores sociais e um de serviço.

Seguem abaixo algumas fotos do Condomínio

Edifício Miri.



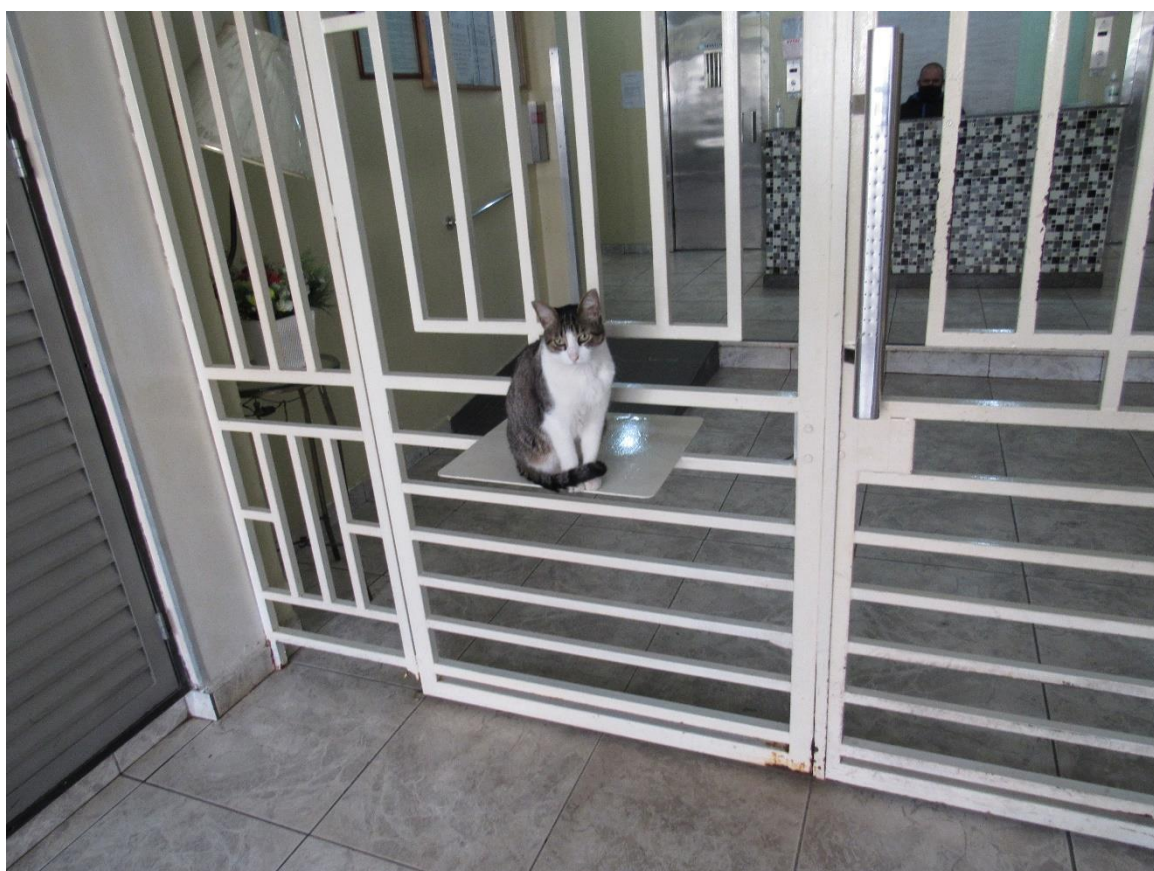
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



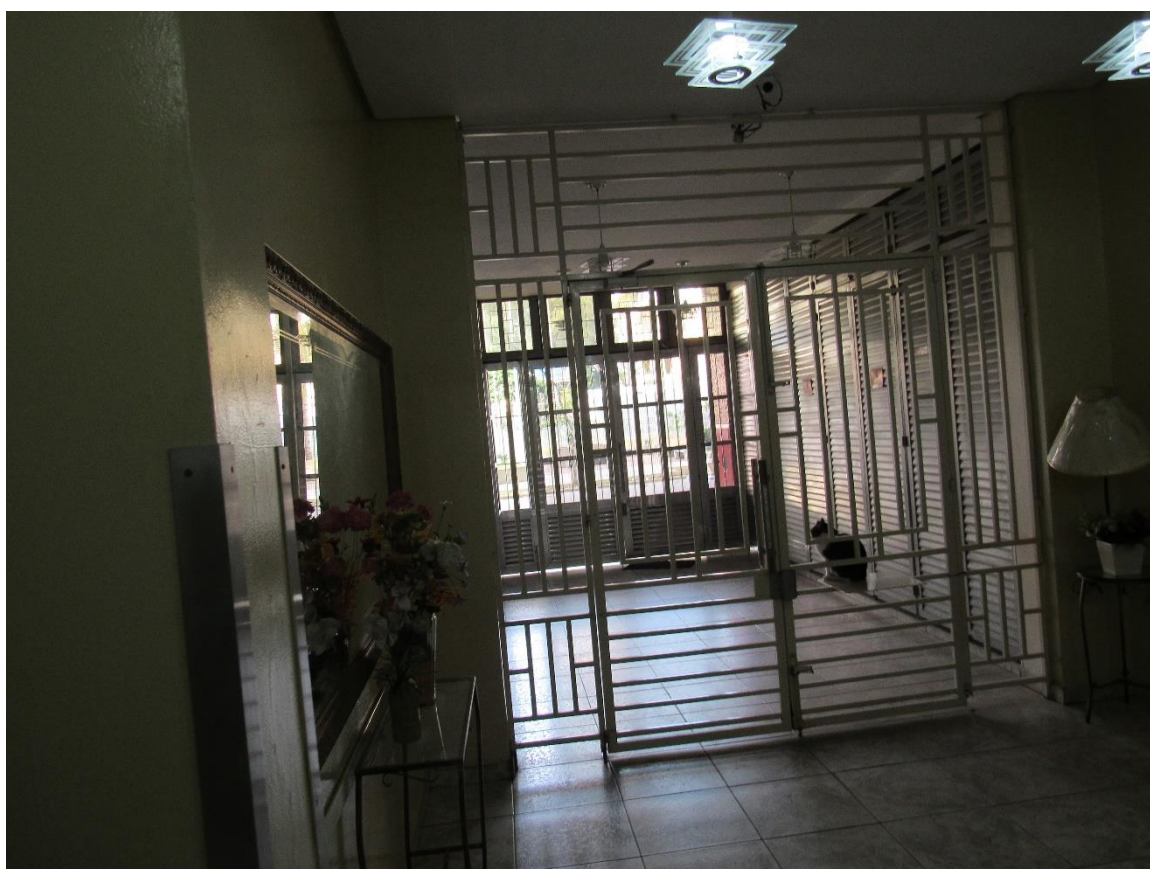
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



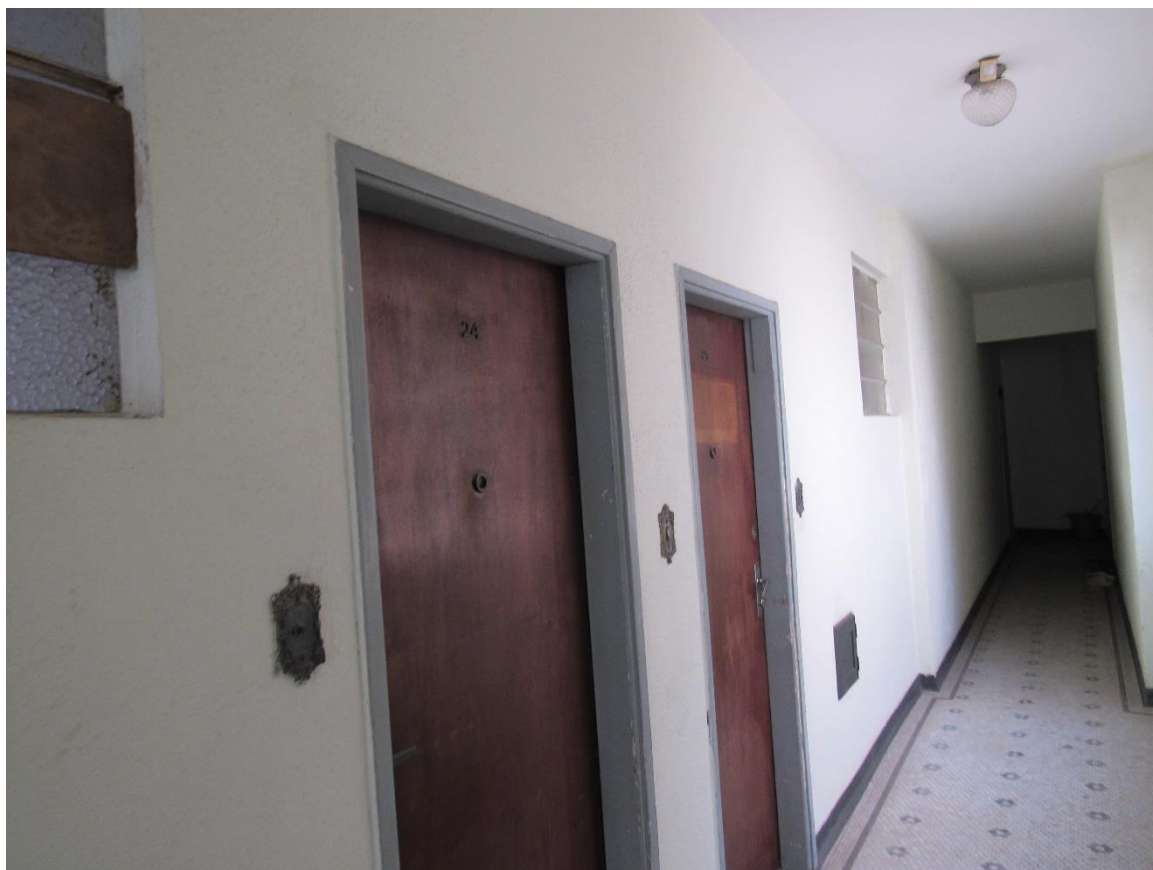
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



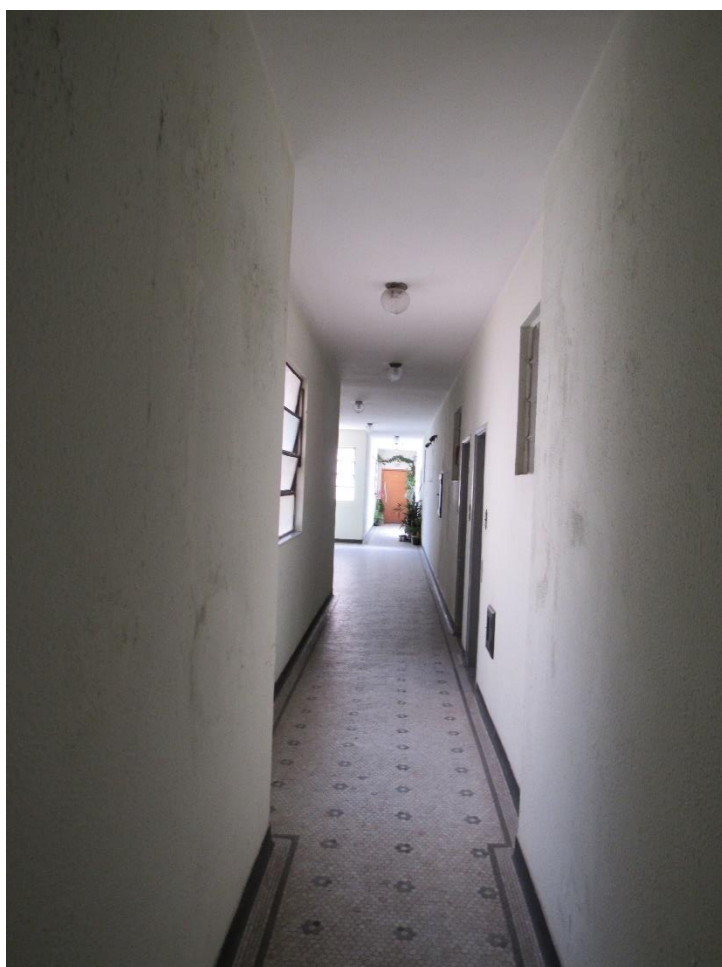
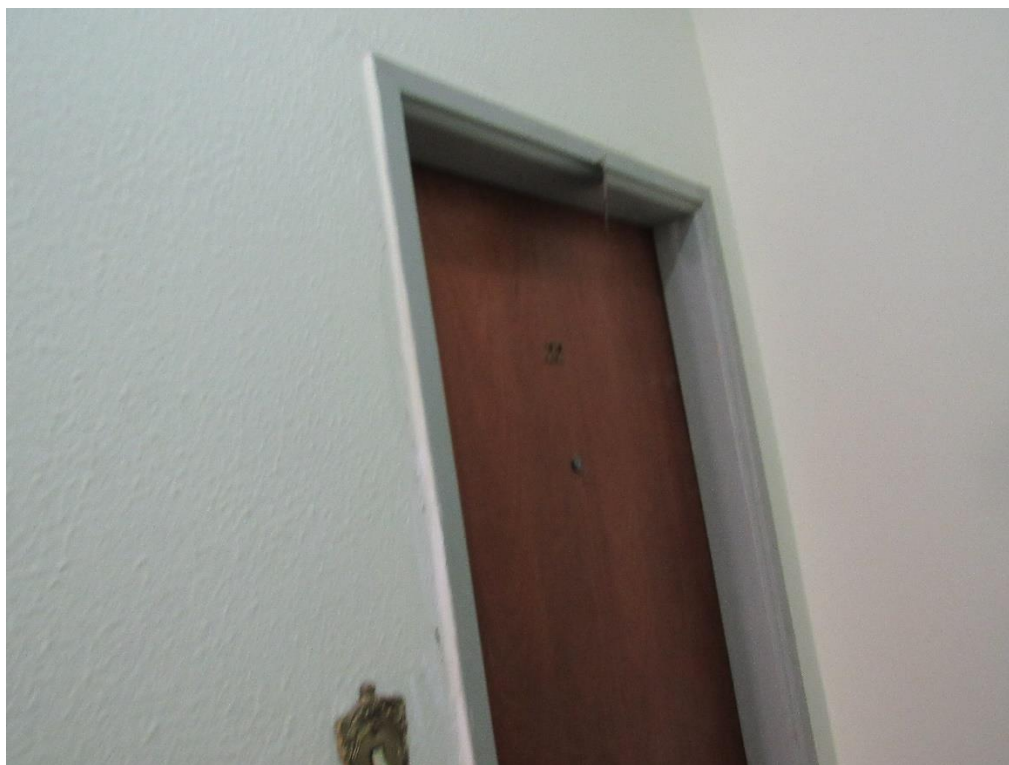
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



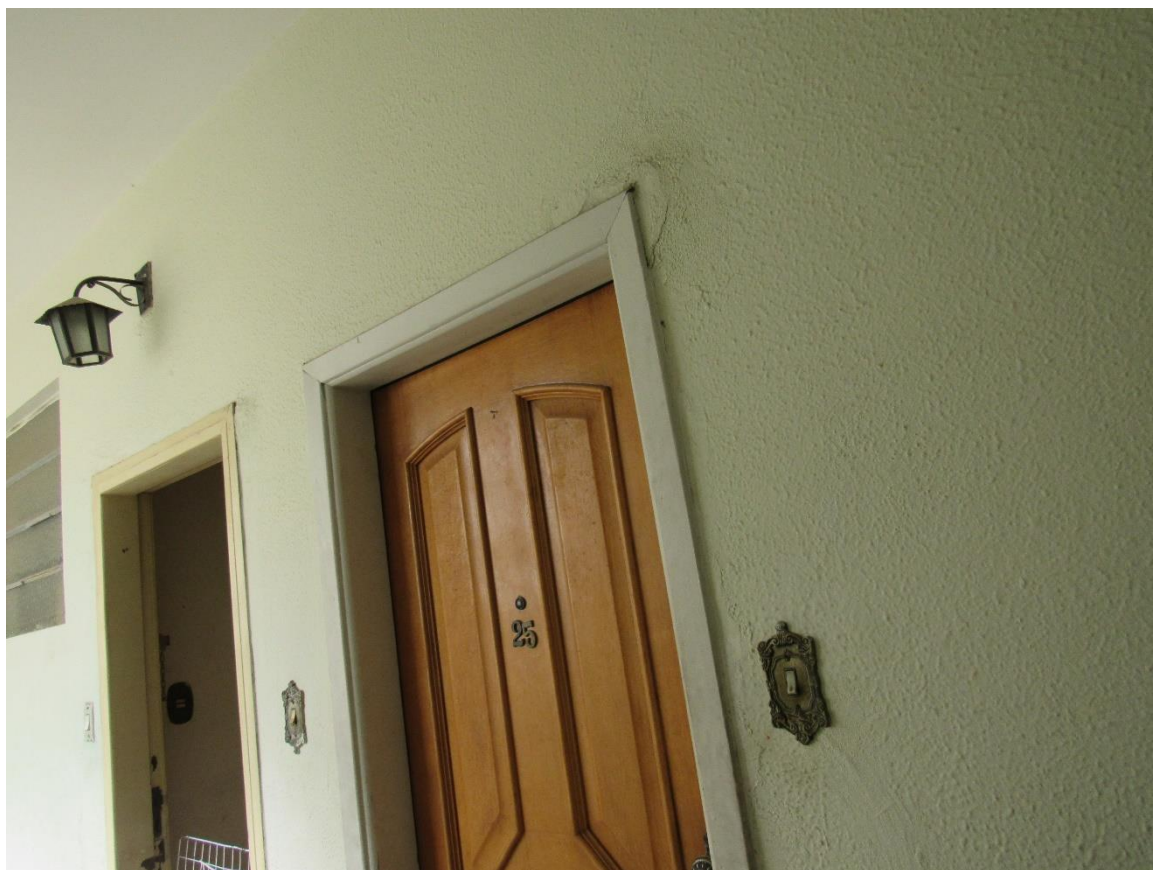
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



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

**2.4 - Do Apartamento**

O apartamento avaliando está localizado no 2º andar do Condomínio Edifício Miri, recebendo o número 26 (vinte e seis) e não possui vaga de garagem.

**2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)**

A áreas construídas, referente ao apartamento avaliando são:

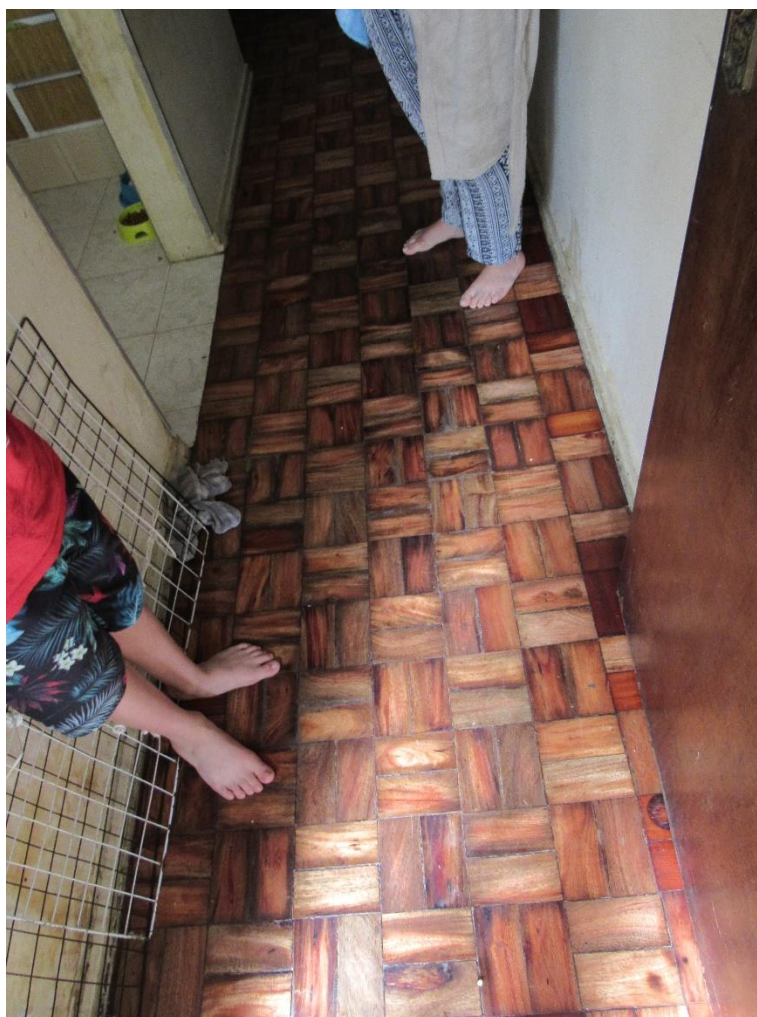
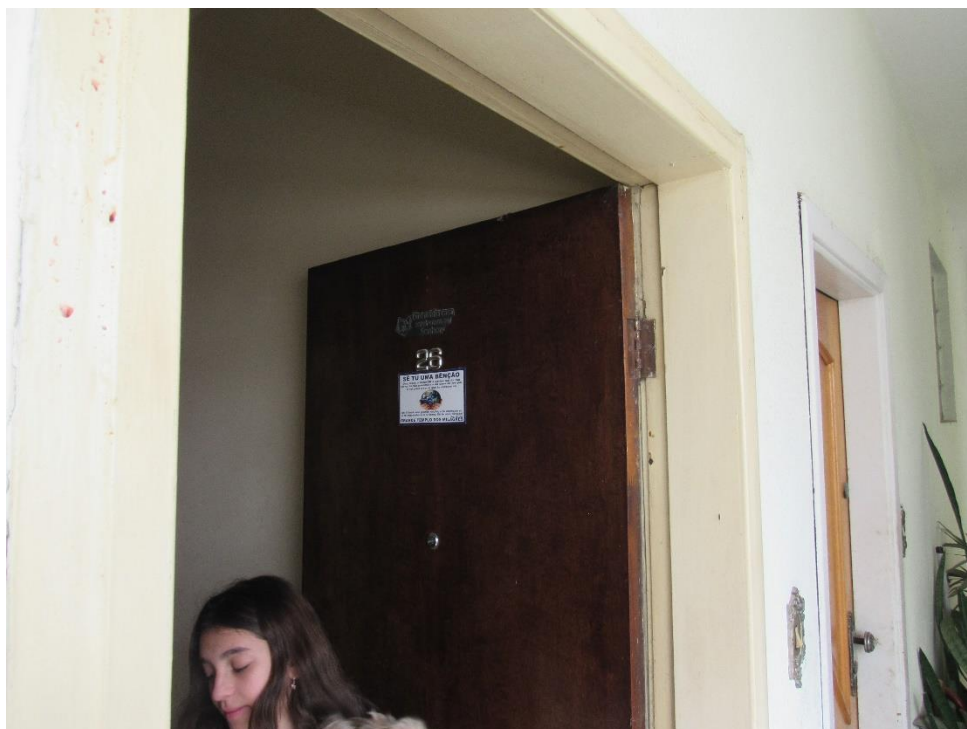
**Área útil** = 67,65 m<sup>2</sup>

**Área Total** = 82,49 m<sup>2</sup>

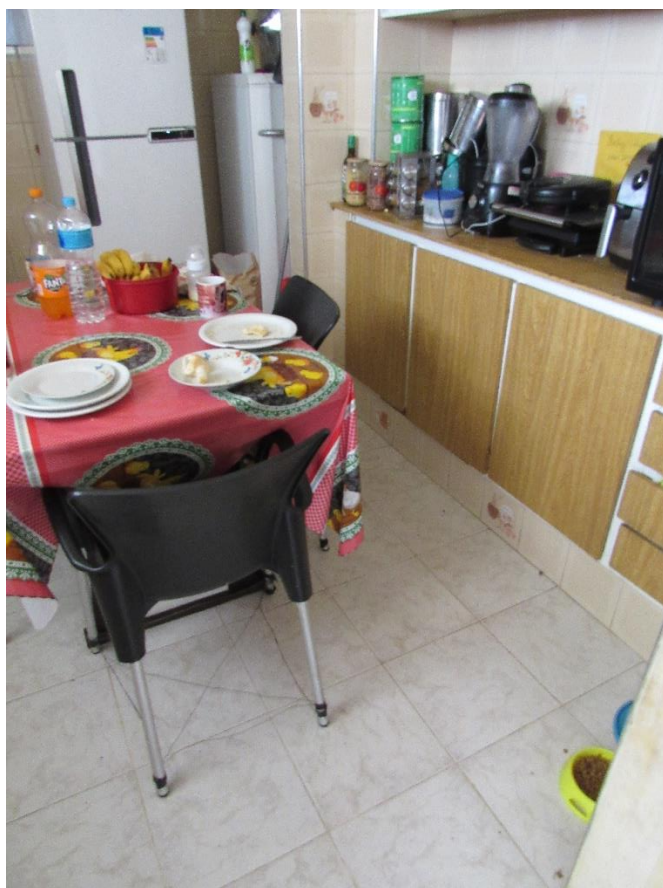
**2.4.2 - Fotos Internas do Apartamento**

Seguem abaixo algumas fotos que representam os principais cômodos do apartamento avaliando com suas características e acabamentos:

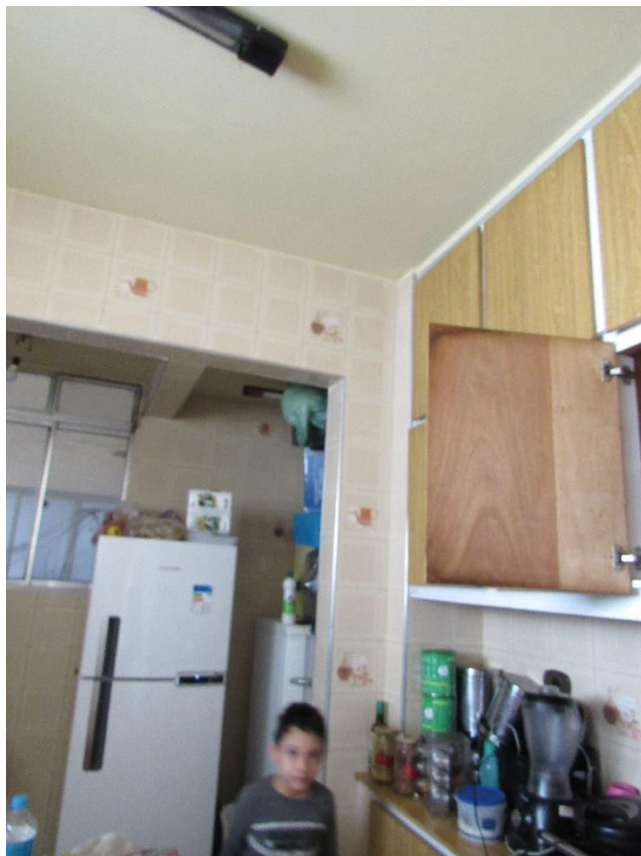
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



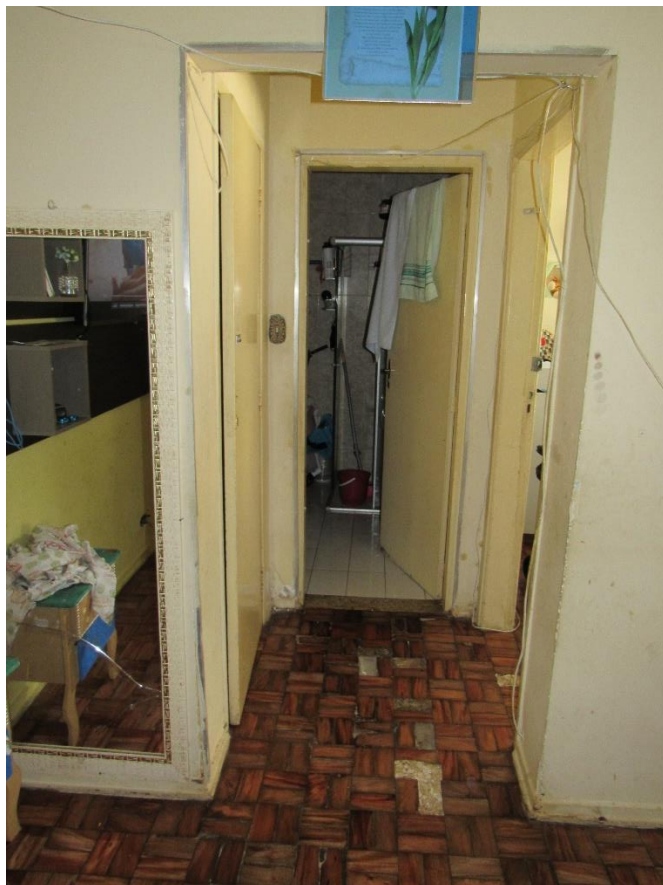
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



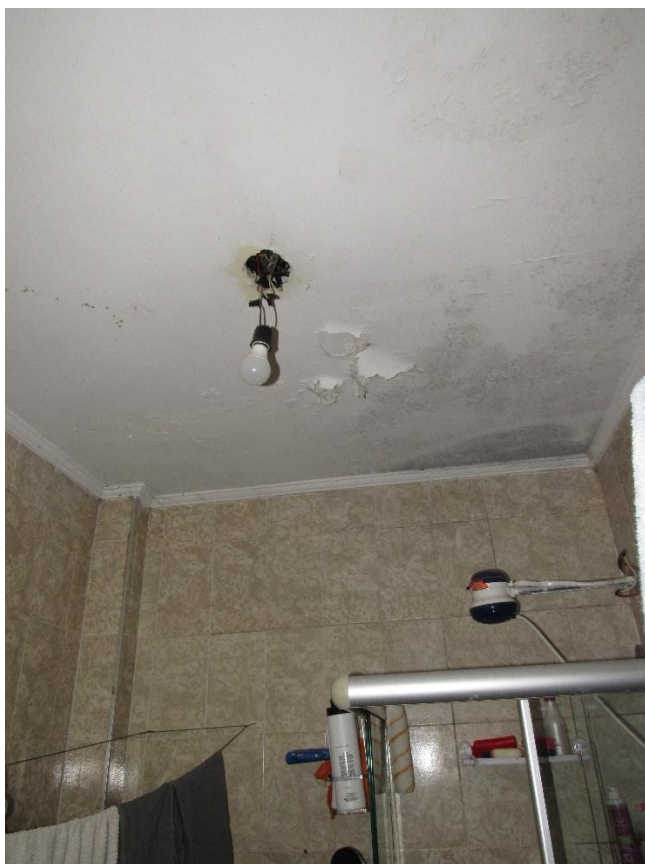
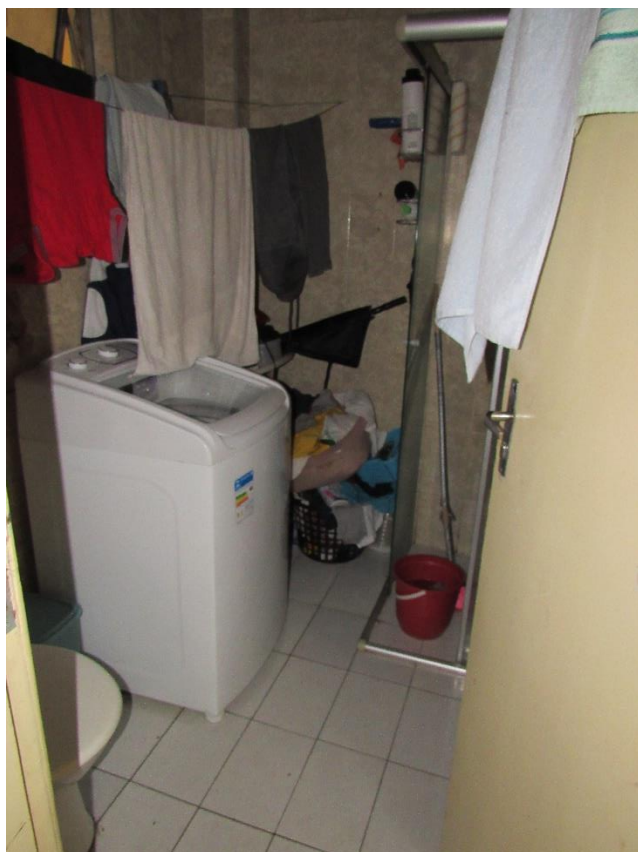
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



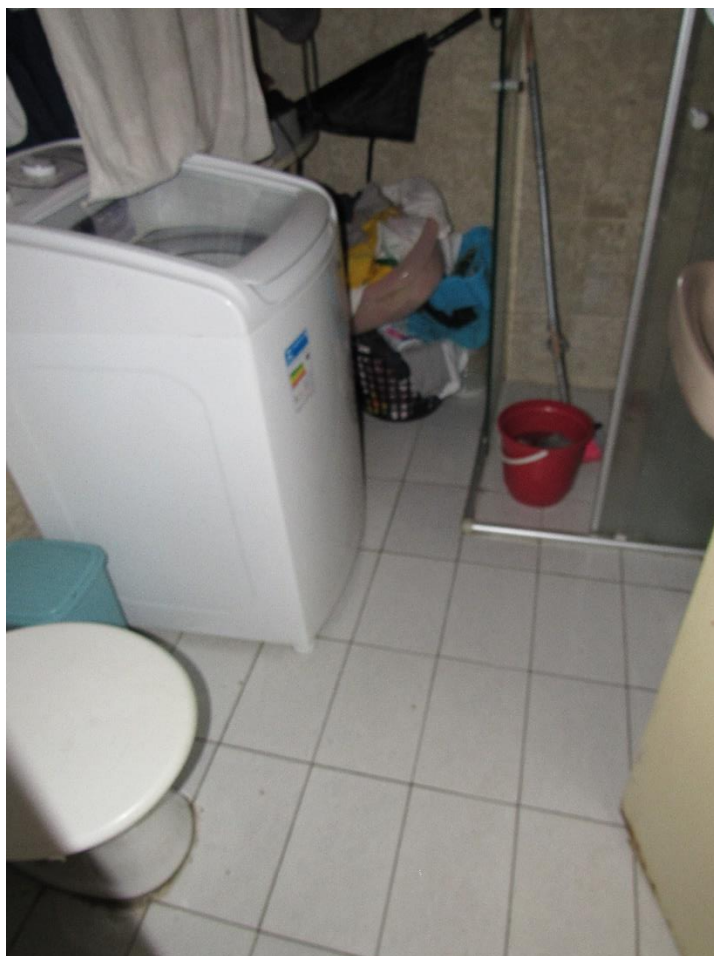
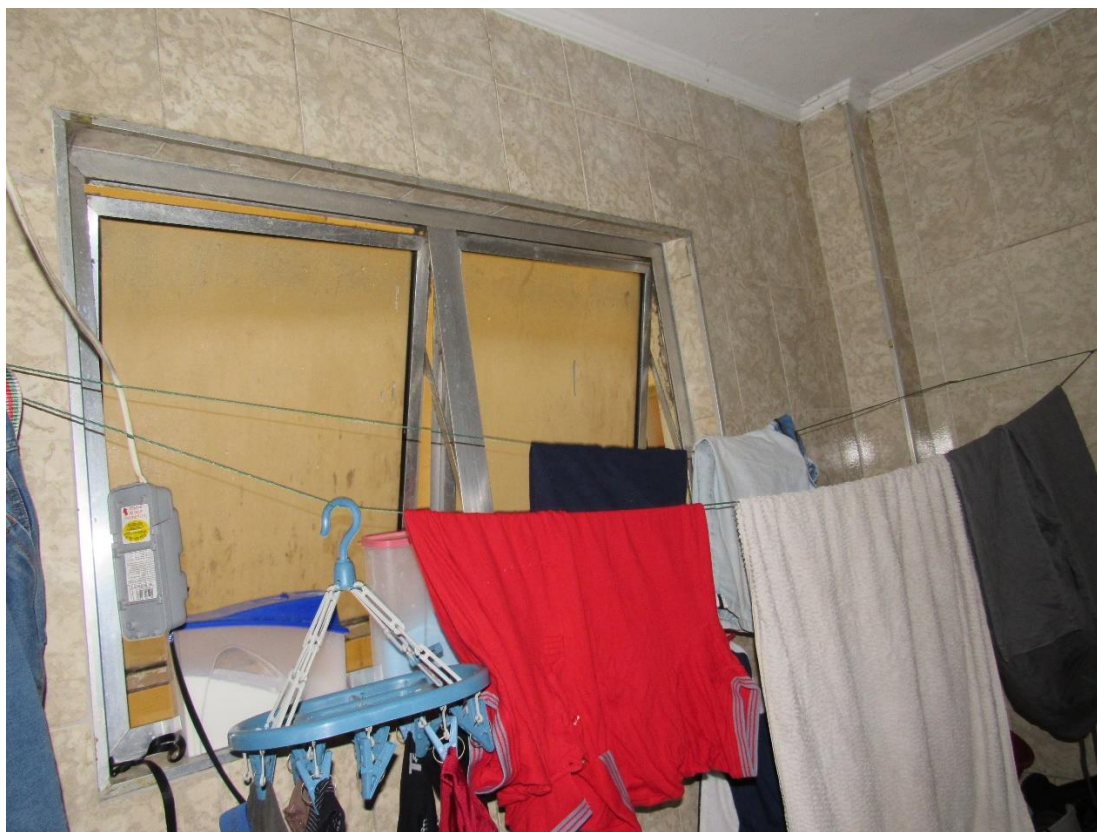
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



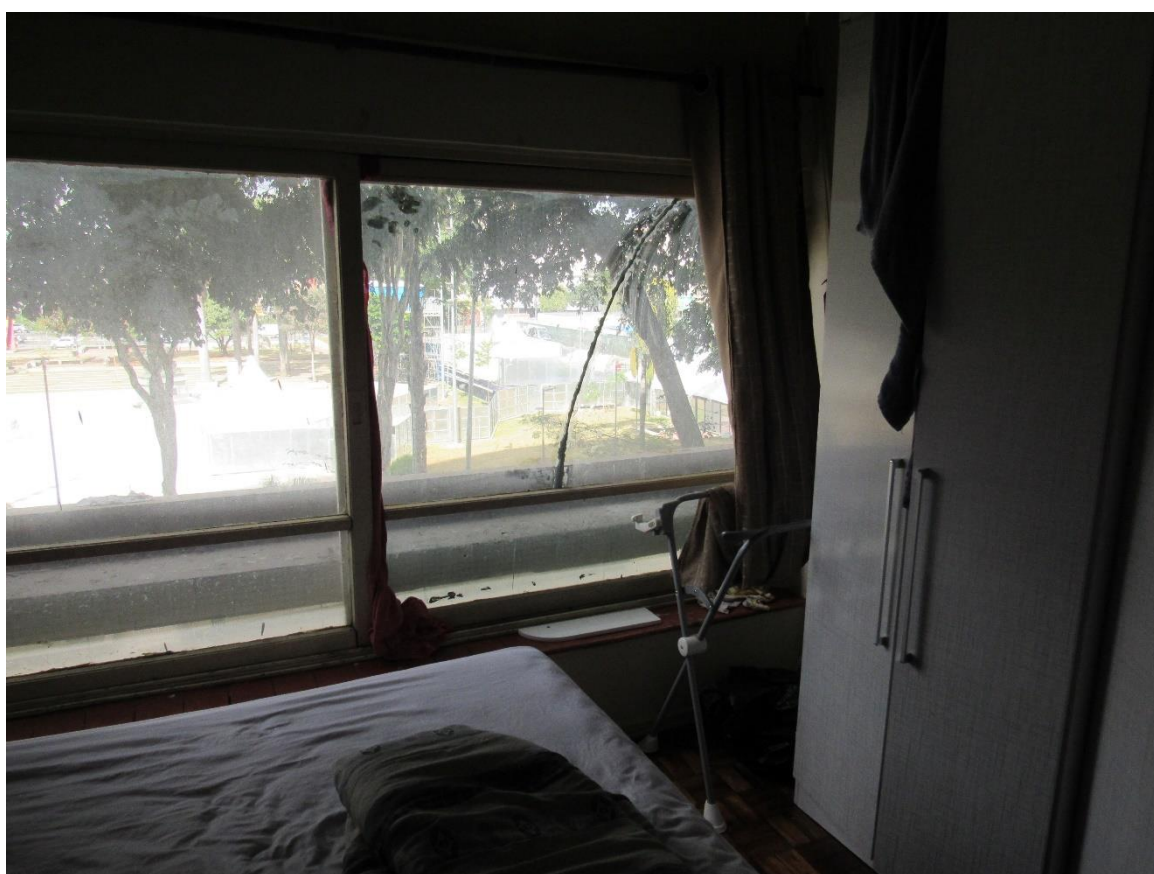
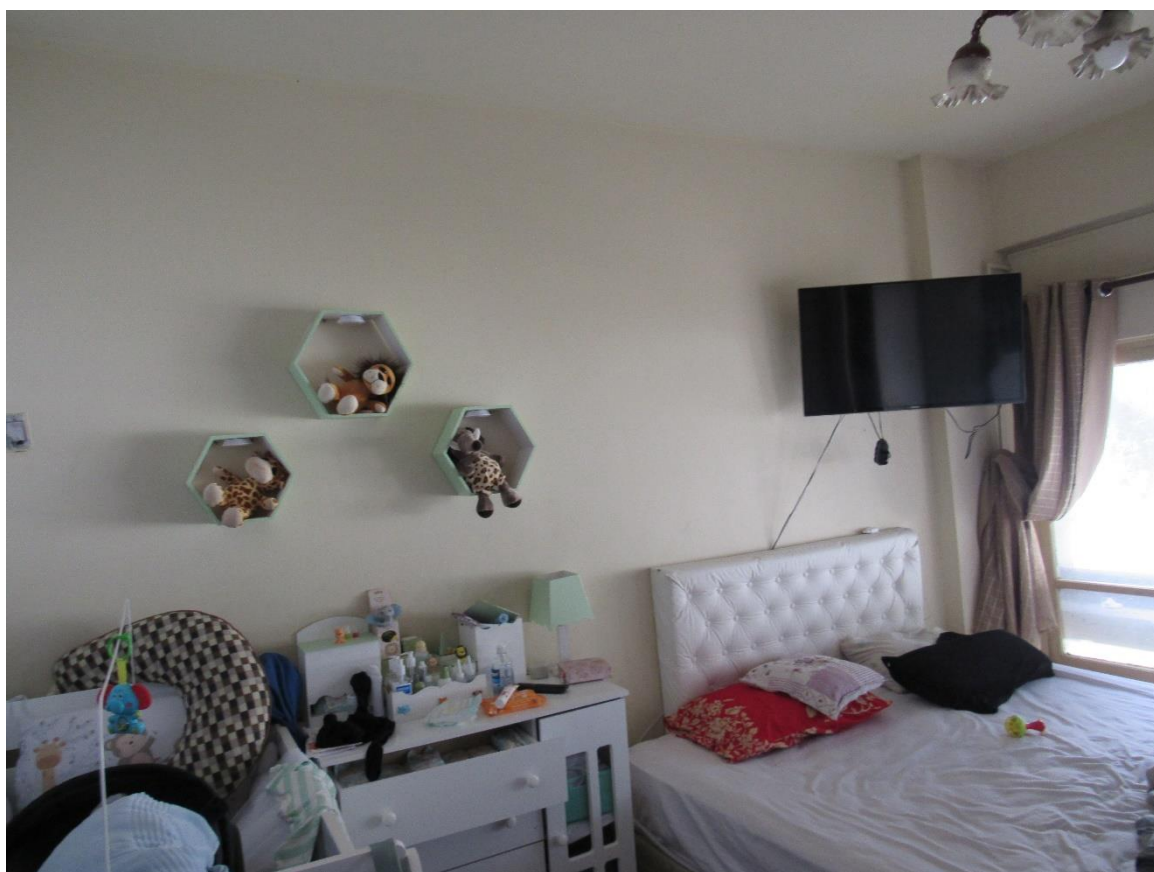
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



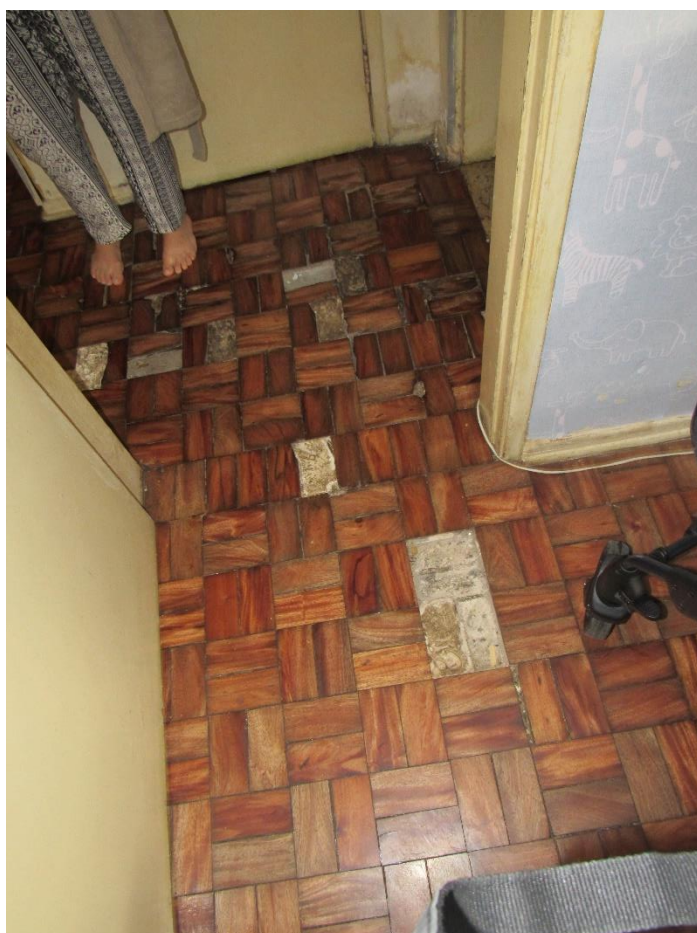
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/08/2021 às 00:16, sob o número WJMJ21412484243. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1081285-04.2014.8.26.0100 e código y6u2ecTJ.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



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

**2.4.3- Da Classificação**

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

**1.3.2 PADRÃO SIMPLES**

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

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

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

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



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**2.4.4 - Do Estado de Conservação**

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

**Classificação:** Apartamento simples com elevador.

**Idade:** 63 anos.

**Estado de conservação:** F- Necessitando de reparos simples a importantes.

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente 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 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.

#### 3.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 5 (cinco) paradigmas especificados no Anexo 2 e listados abaixo conforme a tabela 01.

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SAO PAULO - SP - 2021	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	14/07/2021	AVENIDA RIO BRANCO	712	
SAO PAULO - SP - 2021	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	14/07/2021	AVENIDA RIO BRANCO	958	
SAO PAULO - SP - 2021	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	14/07/2021	PRAÇA JÚLIO PRESTES	185	
SAO PAULO - SP - 2021	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	14/07/2021	PRAÇA JÚLIO PRESTES	185	Apto. 61
SAO PAULO - SP - 2021	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	14/07/2021	PRAÇA JÚLIO PRESTES	30	

### 3.1.1 - Fatores utilizados

**Fator Localização:** índice de 2.041,00/<sup>21</sup> retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

**Fator obsolescência:** idade de 63 anos, com o estado de conservação “Entre reparos simples e importantes”

**Fator Padrão Construtivo:** Apartamento simples com elevador.

**Fator Vagas:** 0 vaga.

### TABELA 02: PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO

Parâmetros da avaliação						
Tipo de Avaliação	Fator oferta/transação	* Acréscimo por vaga	** Parcela benfeitoria	* Porcentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel		
3 - Apartamento	0,90	0,05	0,80	** Valor para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local		
Estudo Valores de Venda						
Ano	Município	Metodologia				
2021	SÃO PAULO - SP	IBAPE-SP				
Dados do avaliando						
Área construída	Estado de conservação	Padrão da edificação		Idade		
67,65	F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	apartamento simples c/ elev.		63		
Número de vagas	Índice de localização					
0	2041,00					
Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência				
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc						
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs						
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad						
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas						

### 3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores

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

**TABELA 03: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS**

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA RIO BRANCO...	4666,67	-641,747	0,000	0,000	0,000	4024,92	0,8625
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA RIO BRANCO...	4335,00	-285,677	0,000	0,000	0,000	4049,32	0,9341
<input checked="" type="checkbox"/> 3	PRAÇA JÚLIO PRESTES ,1...	4656,32	0,000	0,000	0,000	0,000	4656,32	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	PRAÇA JÚLIO PRESTES ,1...	4124,17	0,000	0,000	0,000	0,000	4124,17	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	PRAÇA JÚLIO PRESTES ,30	4846,15	-605,390	0,000	0,000	0,000	4240,76	0,8751

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc	<b>Unitários</b>	<b>Homogeneização</b>
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs	Média	Média
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad	4.525,66	4.219,10
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	290,35	258,44
	- 30%	- 30%
	3.167,96	2.953,37
	+ 30%	+ 30%
	5.883,36	5.484,83
	Coef. de variação	Coef. de variação
	6,42	6,13

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

**Média saneada (q) = R\$ 4.525,66/m<sup>2</sup>**

**Limite inferior: 3.167,96/m<sup>2</sup>.**

**Limite superior: 5.883,36/m<sup>2</sup>.**

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

**Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 6,42.**

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

**Média saneada (q) = R\$ 4.219,10 /m<sup>2</sup>.**

**Limite inferior: 2.953,37/m<sup>2</sup>.**

**Limite superior: 5.484,83/m<sup>2</sup>.**

**Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 6,13.**

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização  
com todos os fatores “A”, “B”, “C” e “D. Assim encontramos os seguintes resultados:

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

Destarte, utilizando-se os fatores “A”, “B”, “C” e “D”,  
temos:

**Valor unitário (q) = R\$ 4.219,10/m<sup>2</sup>.**

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 4: QUADRO RESUMO

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

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 avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	11
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
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	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	<input type="checkbox"/>	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: **II**

**Resultado final da avaliação**

Média saneada: 4.219,10

Intervalo de confiança do paradigma  
 Mínimo: 4.041,92 Máximo: 4.396,28

Valor unitário: 4.219,10 Valor total: 285.422,12

Intervalo de Confiança Avaliando  
 Mínimo: 4.041,92 Máximo: 4.396,28

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

**3.2 - Valor do Imóvel (V.I.)**

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

$$V.I. = Ap \times q$$

Onde:

**Ap: Área Privativa do apartamento.**

$$Ap = 67,65 \text{ m}^2$$

**q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap. avaliando sem vaga.**

$$q = R\$ 4.219,10/\text{m}^2$$

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

V.I. = 67,65 x 4.219,10

V.I. = R\$ 285.422,12

**Ou em números redondos**

**V.I. = R\$ 285.422,00 (duzentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e dois reais) – Para julho de 2021.**

#### **4 – TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 44 (quarenta e quatro) folhas sendo esta última datada

43

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

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, 26 de julho de 2021.



---

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