

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex^{mo}. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 42^a VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL - SP**

Processo nº.1005495-96.2023.8.26.0100

Requerente: BANCO SAFRA S/A

Requerido: ADM SEGURANÇA PATRIMONIAL LTDA

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^o. 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

Sumário.....	2
1 – PRELIMINARES	3
2 - VISTORIA	4
2.1 – Do Local	4
2.2 - Do Cadastro Municipal	5
2.3 - Do Terreno	8
2.4 – Do Condomínio	8
2.4.1 - Da Classificação do Edifício	11
2.5 – Do Apartamento Avaliando – Matrícula 246.155	12
2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	12
2.5.2 - Do Estado de Conservação.....	12
2.6 – Da vaga de garagem (Box 458) – Matrícula 244.093.....	13
2.6.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	14
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	15
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas	15
3.1.1 - Fatores Utilizados	16
3.1.2 - Cálculo do Valor para venda(q)	16
3.2 - Valor do Apartamento com vaga (V.I.).....	19
3.3 - Valor do Apartamento sem vaga (V.I.1.)	20
3.3.1 – 50% do Valor do Apartamento (V.I.1.50%).....	20
3.4 - Valor da vaga de garagem -Box 458 (V.I.2.)	21
3.4.1 – 50% do valor da vaga- Box 458 (V.I.2.50%)	21
4 – RESPOSTA AOS QUESITOS	22
4.1 – Quesitos do Autor (Fls. 470/473)	22
5 - TERMO DE ENCERRAMENTO	27

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisas de Valores

Anexo 02 – Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 - PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a avaliação dos imóveis de matrículas 246.155 e 244.093, descritos abaixo:

1

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha		
246.155	1	São Paulo, 13 de dezembro de 1991.	
IMÓVEL: APARTAMENTO nº 202, localizado no 2º andar ou 5º pavimento do BLOCO 2, designado EDIFÍCIO CAIAPÓ, integrante do RESIDENCIAL MARAJOARA II, situado na Avenida Dr. Silva Melo, nº 132, no Parque das Figueiras, 29º subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 57,47m² e a área comum de 23,536m², perfazendo a área total de 81,006m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00211 ou 26,72m² no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 38 feito na matrícula nº 164.758. Contribuinte: 090.468.1433-5, em área maior. PROPRIETÁRIA: ELLUS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede na Rua Maria Belchior Cruvinel, nº 699 - Setor Oeste, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CGC. nº 02.817.682/0001-55. REGISTRO ANTERIOR: R.11/164.758 - deste Registro. <i>Osvaldo Marchi</i> OSVALDO MARCHI Oficial Inteiro			

2

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha		
244.093	1	São Paulo, 29 de agosto de 1991	
IMÓVEL: BOX SIMPLES (descoberto) nº 458 localizado no andar térreo ou 3º pavimento do empreendimento denominado RESIDENCIAL MARAJOARA II, situado na Avenida Dr. Silva Melo, nº 132, no Parque das Figueiras, 29º subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 10,125m² e a área comum de 1,004m², perfazendo a área total de 11,129m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00009 ou 1,139m² no terreno do condomínio. Referido box foi submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 34 feito na matrícula nº 164.758. Contribuinte: 090.468.1433-5 (área maior). PROPRIETÁRIA: ELLUS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua Maria Belchior Cruvinel, nº 699, Praça Almirante Tamandaré, Setor Oeste, CGC. nº 02.817.682/0001-55. REGISTRO ANTERIOR: R.11/M. 164.758 - deste Registro. <i>Osvaldo Marchi</i> OSVALDO MARCHI Oficial Inteiro			

3

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

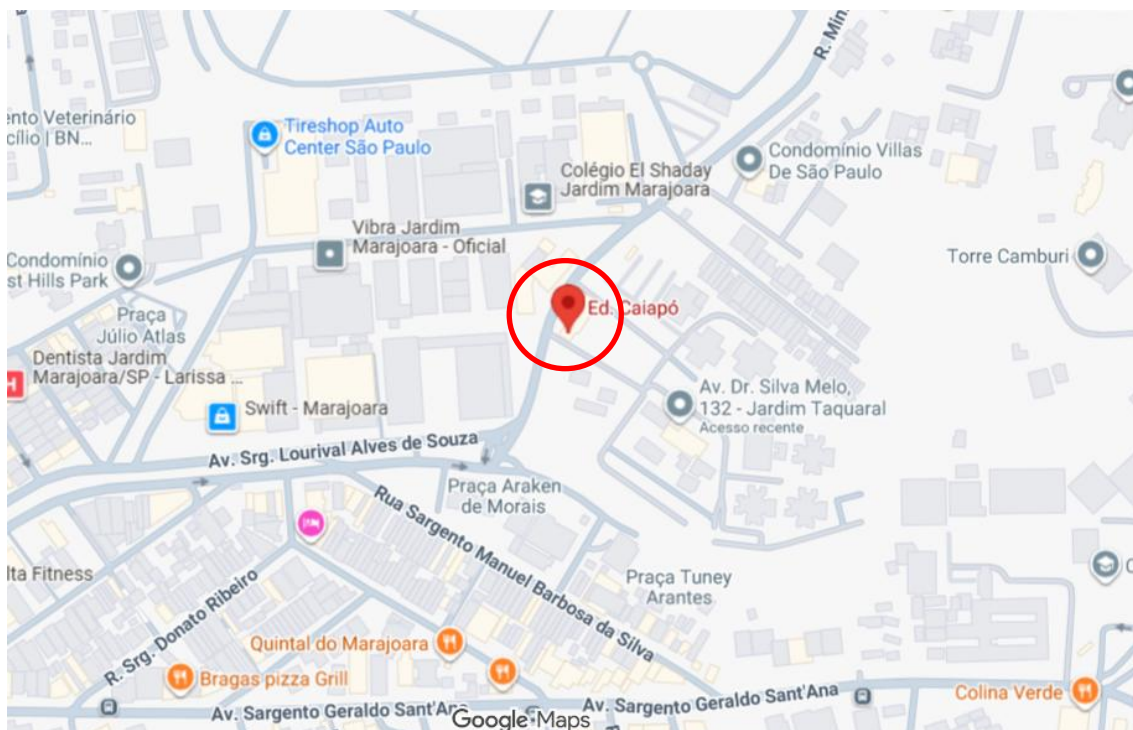
2 – VISTORIA

2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao endereço, Avenida Doutor Silva Melo, nº132, onde estão localizados ambos os imóveis, verificando as condições da área em questão e sua circunvizinhança.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local.

Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

De acordo com a Lei de Zoneamento nº 16402/16 o avaliando está situado em uma ZM (Zona Mista), que permite a convivência de usos residenciais e não residenciais no mesmo espaço, com predominância de atividades residenciais e densidade construtiva baixa a média.

2.2 - Do Cadastro Municipal

Os imóveis objetos da presente Ação estão cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, situam-se na Avenida Doutor Silva Melo, nº132, São Paulo - SP. De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo pertencem ao setor 090, quadra 468.

Cujo índice fiscal é: = R\$ 2.958,00/25.

Imóvel 1

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 090.468.2985-5

Local do Imóvel:
 AV DOUTOR SILVA MELO, 132 - AP 202
 STO AMARO - BL 2 - ED. CAIAPO - CEP 04675-010
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 AV DOUTOR SILVA MELO, 132 - AP 202
 STO AMARO - BL 2 - ED. CAIAPO - CEP 04675-010

Contribuinte(s):
 INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	12.664	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0021
Área total (m²):	12.664		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	82	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.069	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1991		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.958,00
- da construção:	2.396,00

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

- da área incorporada:	56.288,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	125.743,00
Base de cálculo do IPTU:	182.031,00

Imóvel 2

CÂNDIDO PADIN NETO

ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 090.468.2458-6

Local do imóvel:

AV DOUTOR SILVA MELO, 132 - BX 458
DESCOBERTO TERREO RESID MARAJOARA II CEP 04675-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV DOUTOR SILVA MELO, 132 - BX 458
DESCOBERTO TERREO RESID MARAJOARA II CEP 04675-010

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	12.664	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0001
Área total (m²):	12.664		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	2	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	3.069	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1990		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.958,00
- da construção:	2.396,00

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

- da área incorporada:	2.681,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	3.019,00
Base de cálculo do IPTU:	5.700,00

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o Condomínio possui as seguintes características:

Área: 12.664,00 m²

Testada : 15,00 m

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

2.4 – Do Condomínio

Situado na Avenida Doutor Silva Melo, o Condomínio Marajoara II é circundado por outros imóveis residenciais e comerciais.

Possui áreas de lazer, como: piscina, quadra, playground, salão de festas, churrasqueira, entre outros.

Seguem abaixo algumas fotos do Condomínio:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 1 – Entrada do Condomínio



Foto 2 – Área externa

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

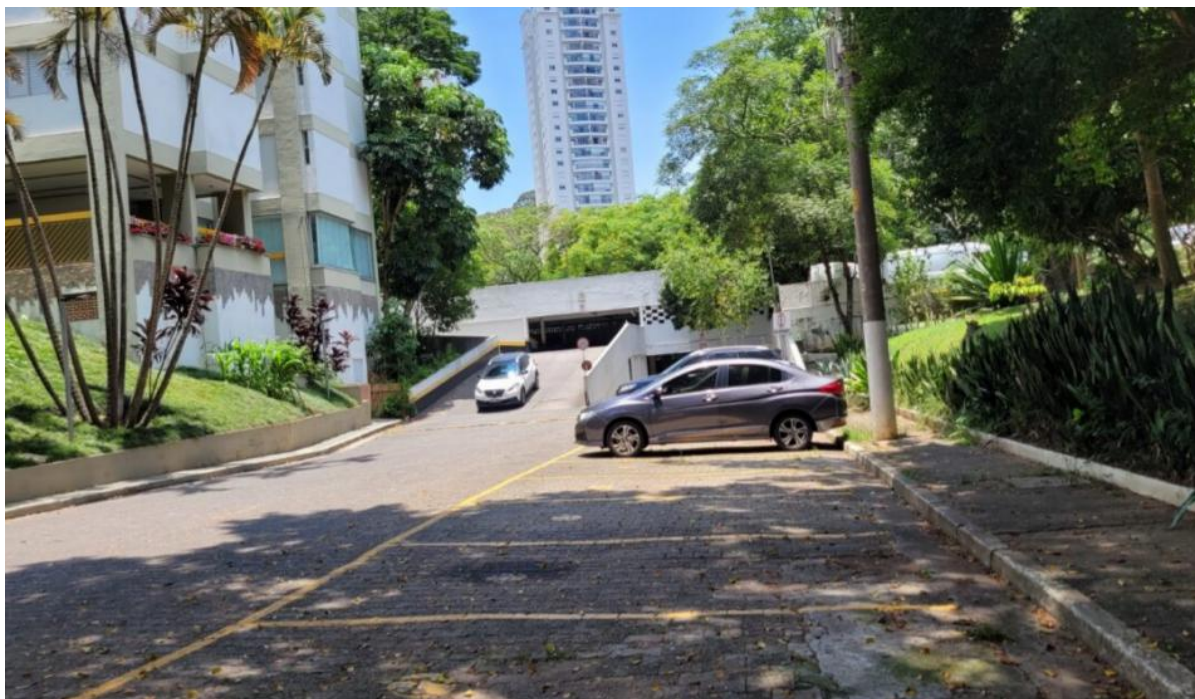


Foto 3 – Área externa

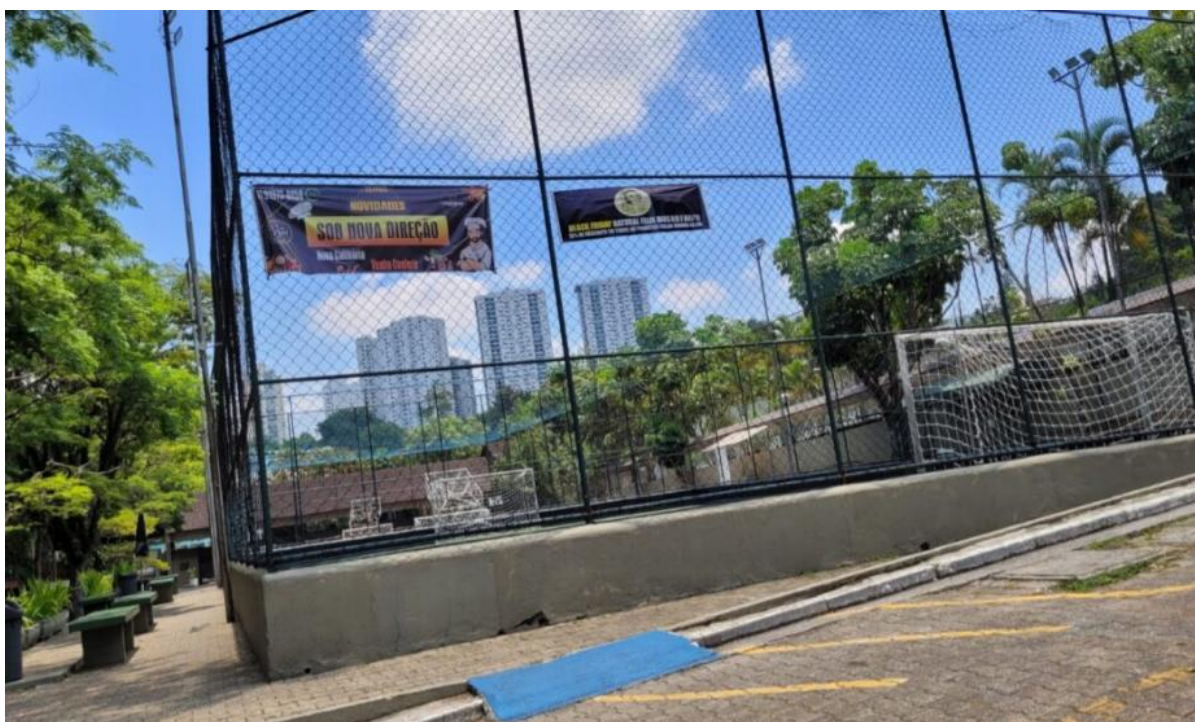


Foto 4 – Quadra

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

2.4.1 - Da Classificação do Edifício

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

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

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.5 – Do Apartamento Avaliando – Matrícula 246.155

O apartamento avaliando está localizado no 2º andar ou 5º pavimento do bloco 2 do Edifício Caiapó, Integrante do Residencial Marajoara II, recebendo o número 202 (duzentos e dois) e possuindo uma vaga de garagem.

Para efeito de avaliação, serão apurados os valores das Matrículas individualizadas, ou seja, o valor do apartamento sem vaga e a vaga de garagem

2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas referentes ao apartamento avaliando são:

Área Útil = 57,47 m²

Área Comum = 23,536 m²

Área Total = 81,006 m²

2.5.2 - Do Estado de Conservação

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

Classificação: Apartamento padrão médio com elevador.

Idade: 34 anos.

Estado de conservação: E – Necessitando de reparos simples.

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

2.6 – Da vaga de garagem (Box 458) – Matrícula 244.093

A vaga avaliando trata-se do Box de número 458,
 Integrante do Residencial Marajoara II.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Para efeito de avaliação, consideraremos para a vaga de garagem o valor de 10% do valor apurado para o apartamento avaliando.

2.6.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas referentes a vaga avaliando são:

Área Útil = 10,125 m²

Área Comum = 1,004 m²

Área Total = 11,129 m²

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 venda das benfeitorias (V.B.) será 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 7 (sete) paradigmas, todos localizados no Condomínio Marajoara II, especificados nos “Anexos 1 e 2” e listados abaixo conforme a tabela 01.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
▶ SAO PAULO - SP - 2025	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	05/12/2025	AVENIDA DOUTOR SILVA MELO	132
SAO PAULO - SP - 2025	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	05/12/2025	AVENIDA DOUTOR SILVA MELO	132
SAO PAULO - SP - 2025	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	05/12/2025	AVENIDA DOUTOR SILVA MELO	132
SAO PAULO - SP - 2025	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	05/12/2025	AVENIDA DOUTOR SILVA MELO	132
SAO PAULO - SP - 2025	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	05/12/2025	AVENIDA DOUTOR SILVA MELO	132
SAO PAULO - SP - 2025	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	05/12/2025	AVENIDA DOUTOR SILVA MELO	132
SAO PAULO - SP - 2025	7	EDIFICAÇÃO VERTICAL	05/12/2025	AVENIDA DOUTOR SILVA MELO	132

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 3 - Apartamento Fator oferta/transação: 0,90 * Acréscimo por vaga: 0,05 ** Parcela benfeitoria: 0,80 * Porcentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel
** Valor para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local

Estudo Valores de Venda

Ano: 2025 Município: SAO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 57,47 Estado de conservação: E - REPAROS SIMPLES Padrão da edificação: apartamento médio c/ elev. Idade: 34

Número de vagas: 1 Índice de localização: 2958,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
☒ fatorloc		
☒ fatorobs		
☒ fatorpad		
☒ Fvagas		

3.1.1 - Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 2.958,00/²⁵ retirado da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 34 anos, com o estado de conservação “Necessitando de reparos simples”.

Fator Padrão Construtivo: Apartamento médio c/ elevador.

Fator Vagas: Sendo o apartamento avaliando possuidor de uma vaga.

3.1.2 - Cálculo do Valor para venda(q)

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

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
☒ 1	AVENIDA DOUTOR SILVA MELO ,132	9192,00	0,000	-543,369	0,000	0,000	8648,63	0,9409
☒ 2	AVENIDA DOUTOR SILVA MELO ,132	7476,92	0,000	-441,986	0,000	0,000	7034,94	0,9409
☒ 3	AVENIDA DOUTOR SILVA MELO ,132	7020,00	0,000	-414,975	0,000	0,000	6605,02	0,9409
☒ 4	AVENIDA DOUTOR SILVA MELO ,132	7200,00	0,000	-425,616	0,000	0,000	6774,38	0,9409
☒ 5	AVENIDA DOUTOR SILVA MELO ,132	7615,38	0,000	0,000	0,000	0,000	7615,38	1,0000
☒ 6	AVENIDA DOUTOR SILVA MELO ,132	5940,00	0,000	0,000	0,000	0,000	5940,00	1,0000
☒ 7	AVENIDA DOUTOR SILVA MELO ,132	6900,00	0,000	0,000	0,000	0,000	6900,00	1,0000

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
☒ fatorloc	Unitários	Homogeneização
☒ fatorobs	Média	Média
☒ fatorpad	7.334,90	7.074,05
☒ Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	983,18	856,35
	- 30%	- 30%
	5.134,43	4.951,84
	+ 30%	+ 30%
	9.535,37	9.196,27
	Coef. de variação	Coef. de variação
	13,40	12,11

Homogeneizando- se sem os fatores, observada na coluna Unitários, presente na tabela 02, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 7.334,90/m²

Limite inferior: R\$ 5.134,43/m².

Limite superior: R\$ 9.535,37/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 13,40.

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

Média saneada (q) = R\$ 7.074,05/m²

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Limite inferior: R\$ 4.951,84/m².

Limite superior: R\$ 9.196,27/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 12,11.

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 de venda unitário (q) = R\$ 7.074,05/m²

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 03: 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	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒
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	☐
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐

*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: 7.074,05

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 6.607,97 Máximo: 7.540,13

Valor unitário: 7.074,05 Valor total: 406.545,65

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 6.607,96 Máximo: 7.540,14

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

3.2 - Valor do Apartamento com vaga (V.I.)

O valor do imóvel, apartamento com vaga (**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.

$$\text{V.I.} = \text{Ap} \times \text{q}$$

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

$$\text{Ap} = 57,47 \text{ m}^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap.

$$\text{q} = \text{R\$ } 7.074,05/\text{m}^2$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$V.I. = 57,47 \times 7.074,05$$

$$V.I. = \text{R\$ } 406.545,65$$

3.3 - Valor do Apartamento sem vaga (V.I.1.)

Conforme já mencionado, o valor final do apartamento será apurado sem o valor da vaga.

O valor apurado para a vaga será igual a 10% do valor do apartamento com vaga.

Sendo assim o valor do apartamento sem a vaga será:

$$V.I.1. = V.I. - (0,10 \times V.I.)$$

$$V.I.1. = 406.545,65 - (0,10 \times 406.545,65)$$

$$V.I.1. = 406.545,65 - 40.654,56$$

$$V.I.1. = \text{R\$ } 365.891,09$$

Ou em números redondos

V.I.1. = R\$ 365.891,00 (trezentos e sessenta e cinco mil e oitocentos e noventa e um reais.) – Para dezembro de 2025.

3.3.1 – 50% do Valor do Apartamento (V.I.1.50%)

$$V.I.2.50\% = 365.891,00/2$$

$$V.I.2.50\% = \text{R\$ } 182.945,5 \text{ Ou em números redondos}$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

V.I.2.50% = R\$ 182.946,00 (cento e oitenta e dois mil novecentos e quarenta e seis reais.) – Para dezembro de 2025.

3.4 - Valor da vaga de garagem -Box 458 (V.I.2.)

O valor apurado para a vaga será:

$$V.I.2. = 0,10 \times 406.545,65$$

$$V.I.2. = R\$ 40.654,56$$

Ou em números redondos

V.I.2. = R\$ 40.655,00 (quarenta mil e seiscentos e cinquenta e cinco reais.) – Para dezembro de 2025.

3.4.1 – 50% do valor da vaga- Box 458 (V.I.2.50%)

$$V.I.2.50\% = 40.655,00/2$$

$$V.I.2.50\% = R\$ 20.327,50$$

Ou em números redondos

V.I.2.50% = R\$ 20.328,00 (vinte mil e trezentos e vinte e oito reais.) – Para dezembro de 2025.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – RESPOSTA AOS QUESITOS

4.1 – Quesitos do Autor (Fls. 470/473)

1. Queira o Sr. Perito Judicial descrever os imóveis em análise, em seus aspectos físicos, suas dimensões e características.

Resp.: Vide item 2. Vistoria.

2. Poderia o Sr. Perito descrever detalhadamente as características atuais da região onde encontram-se os imóveis objeto da lide, no que se refere ao perfil de renda?

Resp.: Situado na Avenida Doutor Silva Melo, o Condomínio Marajoara II é circundado por outros imóveis residenciais e comerciais. Possui ótima infraestrutura. O perfil da região é de classe média/alta.

3. Poderia o Sr. Perito informar se na região dos imóveis periciados existem poucas ou muitas áreas disponíveis para venda e, também, se o local é área nobre, de valorização garantida e se presta para qualquer tipo de utilização diversa da atual?

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Resp.: A região possui áreas a serem verticalizadas, sendo um local nobre e utilização diversa.

4. Poderia o Sr. Perito descrever detalhadamente os imóveis penhorados? Qual a idade real e aparente dos imóveis?

Resp.: Vide item 2. Vistoria.

5. Os imóveis apresentam benfeitorias? Se positivo, poderia descrevê-la? Os imóveis ou suas imediações possuem algum elemento que importe em sensível desvalorização? Ou importe em dificuldade de alienação?

Resp.: Vide item 2. Vistoria

6. Pode o Sr. Perito descrever o estado atual de conservação dos imóveis?

Resp.: Vide item 2. Vistoria

7. Pode o Sr. Perito discorrer sobre o momento econômico que o Brasil está passando, informando se a liquidez dos imóveis foi afetada e explicar como o valor dos imóveis, em geral, são afetados? E para os imóveis avaliando, a liquidez é baixa?

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Resp.: Atualmente a liquidez gira em torno de 1
(um) ano.

8. Poderia o Sr. Perito informar ao AFERIR o valor final dos imóveis avaliado, qual seria o valor do deságio em ocasião de venda forçada? Qual será o valor final dos imóveis nesta ocasião?

Resp.: Não há deságio.

9. Poderia o Sr. Perito informar se os imóveis estão ocupados?

Resp.: Sim.

10. Poderia o Sr. Perito informar se os imóveis possuem débitos de natureza condominial?

Resp.: Não apurado.

11. Poderia o Sr. Perito, informar quanto as características do entorno dos imóveis periciados quanto à vocação, acesso, densidade de ocupação, equipamentos públicos e serviços e o perfil socioeconômico da região?

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Resp.: Possui todos os melhoramentos urbanos e artérias de grande porte.

12. Sr. Perito, poderia informar se os imóveis estão alinhados à vocação das regiões em que estão localizados?

Resp.: Sim.

13. Poderia o Sr. Perito informar se existe alguma característica na região dos imóveis periciados que possa prejudicar a liquidez do mesmo (exemplos: invasões, lixões, aglomerados subnormais, possibilidade de alagamentos, pontos de uso de entorpecentes, etc.)?

Resp.: Não.

14. O Sr. Perito poderia informar se os imóveis periciados possuem alguma característica específica, que possa influenciar negativamente a comercialização do mesmo?

Resp.: Não.

15. O Sr. Perito poderia informar se existem indícios de contaminação nos imóveis periciados e nos imóveis do entorno imediato?

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Resp.: Não.

16. Pode o Sr. Perito contextualizar o Mercado Imobiliário da região, quanto ao período médio de absorção pelo mercado de imóveis anunciados, projetos em desenvolvimento, unitários médios praticados, preços médios praticados para as tipologias de terrenos, armazéns/galpões, residências verticais e horizontais e liquidez, regiões com maior valorização e regiões menos desvalorizadas?

Resp.: Vários empreendimentos estão sendo realizados na região, o imóvel pertence a um grande condomínio, que possui atrativos pelo que oferece aos compradores.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

5 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 27 (vinte e sete) 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 2 Anexos.

- Homogeneizações dos Paradigmas.
- Pesquisas de valores.

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.



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