

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

**Ex<sup>ma</sup>. Sra. Dra. JUÍZA DE DIREITO DA 2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
DO IPIRANGA – SÃO PAULO/SP**

**Processo nº.** 0004683-26.2018.8.26.0010

**Requerente:** Conjunto Habitacional “SP – Ipiranga A”

**Requerido:** Lilian Lopes Fernandes 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**

Sumário.....	2
1 – PRELIMINARES.....	3
2 - VISTORIA .....	3
2.1 – Do Local.....	3
2.2 - Do Cadastro Municipal.....	5
2.3 - Do Terreno.....	6
2.3.1 - Do Condomínio.....	7
2.4 - Do Apartamento.....	10
2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.).....	11
2.4.2 - Fotos Internas do Apartamento Análogo ao Avaliando .....	11
2.4.3 - Da Classificação do apartamento 13A .....	15
2.4.5 - Do Estado de Conservação .....	16
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO .....	17
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas.....	18
3.1.1 - Fatores Utilizados .....	19
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q).....	19
3.2 - Valor do Imóvel (V.I.).....	22
3.2.1 – Valor do imóvel – Apartamento 13A - Matrícula 185.767.....	22
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO .....	24

**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 do imóvel de matrícula 185.767, descrito abaixo:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
**185.767**

ficha  
**01**



São Paulo, 21 de janeiro de 2010

**IMÓVEL:** O apartamento nº 13 (tipo 4), localizado no pavimento térreo do **Bloco A**, zona de uso Z3-155, categoria de uso H.I.S. (Habitação de Interesse Social), integrante do empreendimento denominado **Conjunto Habitacional "SP - IPIRANGA A"**, situado na Rua Agostinho Gomes, nº 851, no **18º Subdistrito - Ipiranga**, com a área construída privativa de 51,71m<sup>2</sup>, a área construída de uso comum de 17,42041m<sup>2</sup>, a área construída total de 69,13041m<sup>2</sup> e a fração ideal de terreno de 0,28405% ou 20,36749m<sup>2</sup>. O terreno, que também faz frente para a Rua Leais Paulistanos, onde está construído o referido empreendimento encerra a área de 7.170,41m<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIO:** **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**, inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09, com sede na Rua Boa Vista, 170, na cidade de São Paulo, SP.

2 – VISTORIA

Em dia e hora conforme solicitado foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico a vistoria no imóvel em questão.

Entretanto o imóvel se encontrava fechado, o que impossibilitou a entrada do signatário.

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

Pelas informações obtidas no local, pelas vistorias em outros apartamentos análogos ao avaliando e, pela “expertise” do signatário, pudemos obter todos os dados necessários para fazermos a avaliação por semelhança.

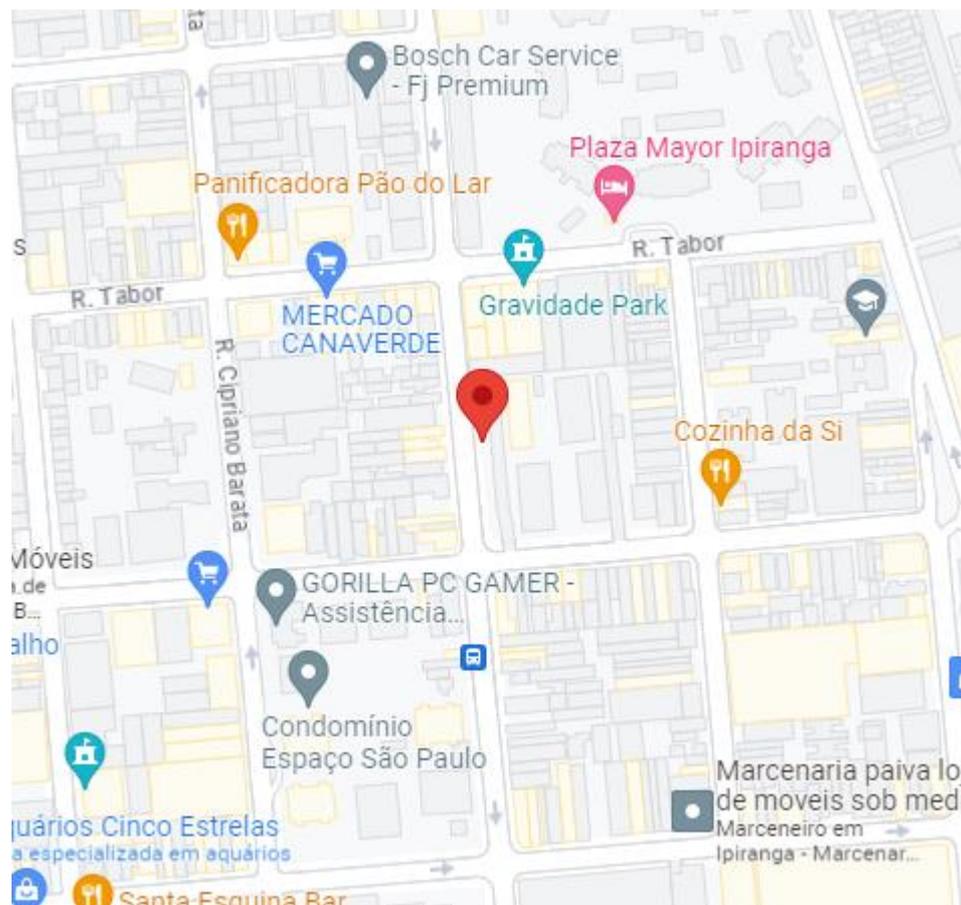
**2.1 – Do Local**

O signatário dirigiu-se ao endereço, Rua Agostinho Gomes, nº 851, verificando as condições dos melhoramentos urbanos e sua circunvizinhança. Procedeu à vistoria geral no condomínio, vistoriando suas garagens, áreas comuns, áreas de lazer etc.

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 própria Rua Agostinho Gomes.

**Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



De acordo com a Lei de Zoneamento nº16.042/16 o avaliando está situado em uma ZEIS – 2 (Zonas Especiais de Interesse Social – 2), possui glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde há interesse público ou privado em produzir empreendimentos de habitação de interesse social.

## 2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P, situa-se na Rua Agostinho Gomes, nº 851, Bloco A, São Paulo - SP.

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

De acordo com a Planta de Valores do Município de  
 São Paulo, pertence ao setor 040, quadra 012, cujo índice local é de 1.617,00/23.

Cadastro Municipal do apartamento a seguir:

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 040.012.0065-1</b>			
<b>Local do Imóvel:</b>			
R AGOSTINHO GOMES, 851 - AP 13 - BLOCO A CJ HAB SP IPIRANGA A CEP 04206-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
R AGOSTINHO GOMES, 851 - AP 13 - BLOCO A CJ HAB SP IPIRANGA A CEP 04206-000			
<b>Contribuinte(s):</b>			
CNPJ 47.865.597/0001-09 CIA DE DESENV HABIT E URBANO DO ESTADO DE SP			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	7.171	Testada (m):	88,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0028
Área total (m²):	7.171		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	70	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	3.779	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2009		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.617,00		
- da construção:	3.085,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	38.113,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	174.920,00		
Base de cálculo do IPTU:	213.033,00		

### 2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o Condomínio  
 Conjunto Habitacional "SP - Ipiranga A", possui as seguintes características:

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Área: 7.171m<sup>2</sup>

Formato: Regular

Consistência: Seco

**2.3.1 - Do Condomínio**

O Condomínio Conjunto Habitacional “SP – Ipiranga A”, está situado na Rua Agostinho Gomes, é circundado por outros imóveis residenciais e comerciais.

Possui áreas de lazer, como playground, academia, brinquedoteca, entre outros:

Seguem abaixo algumas fotos do condomínio.



Foto 1 – Vista da fachada dos edifícios do condomínio do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 2 – Vista da garagem do condomínio do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÂNDIDO PADIN NETO, protocolado em 26/09/2023 às 21:52, sob o número WPI123700874448. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004683-26.2018.8.26.0010 e código 16SZeCAU.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 3 – Vista da escada de emergência do edifício do imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 4 – Vista da quadra poliesportiva do condomínio do imóvel avaliando.

#### **2.4 – Apartamento Análogos**

Como não foi possível fazer a vistoria no apartamento avaliando, foi permitido ao signatário realizar uma vistoria em um apartamento análogo ao apartamento avaliando, apenas para termos uma noção de suas principais características.

O apartamento 13A está localizado no 1º andar do Bloco “A” do Condomínio Conjunto Habitacional “SP – Ipiranga A”, possuindo uma de garagem.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

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

A áreas construídas, referente ao apartamento 101B

são:

**Área útil** = 51,71m<sup>2</sup>

**Área Total** = 69,13m<sup>2</sup>

**2.4.2 - Fotos Internas do Apartamento Análogo ao Avaliando**

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

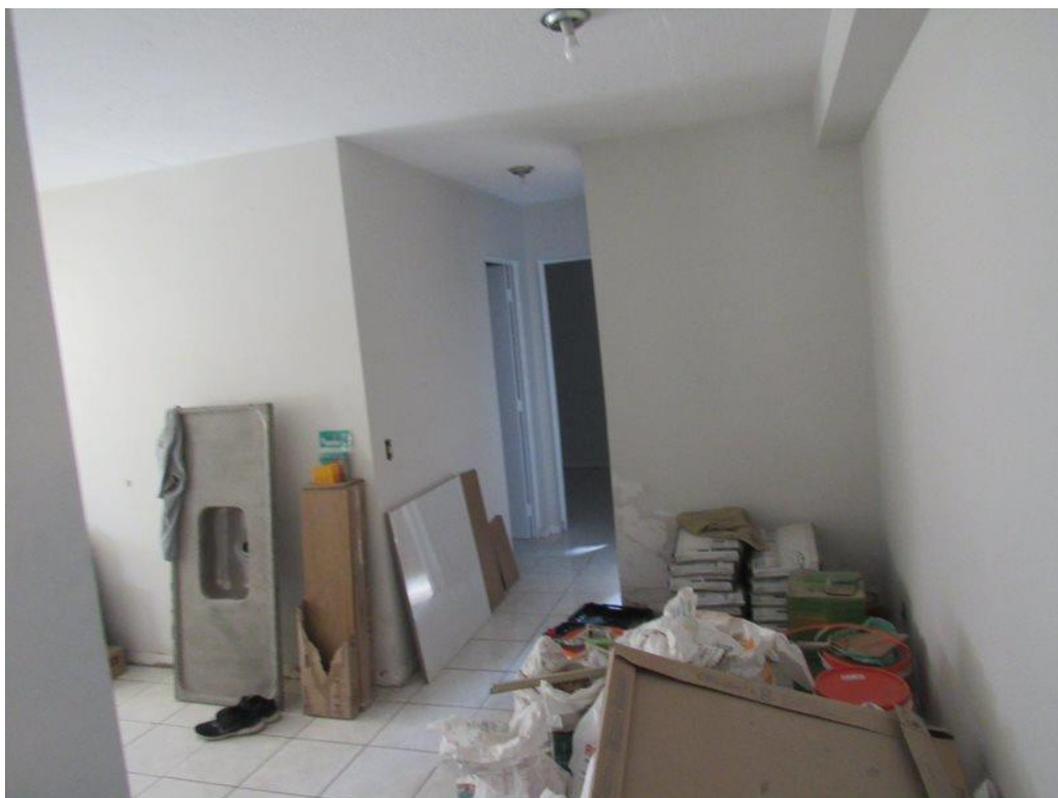


Foto 5 – Vista da sala do imóvel análogo ao imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

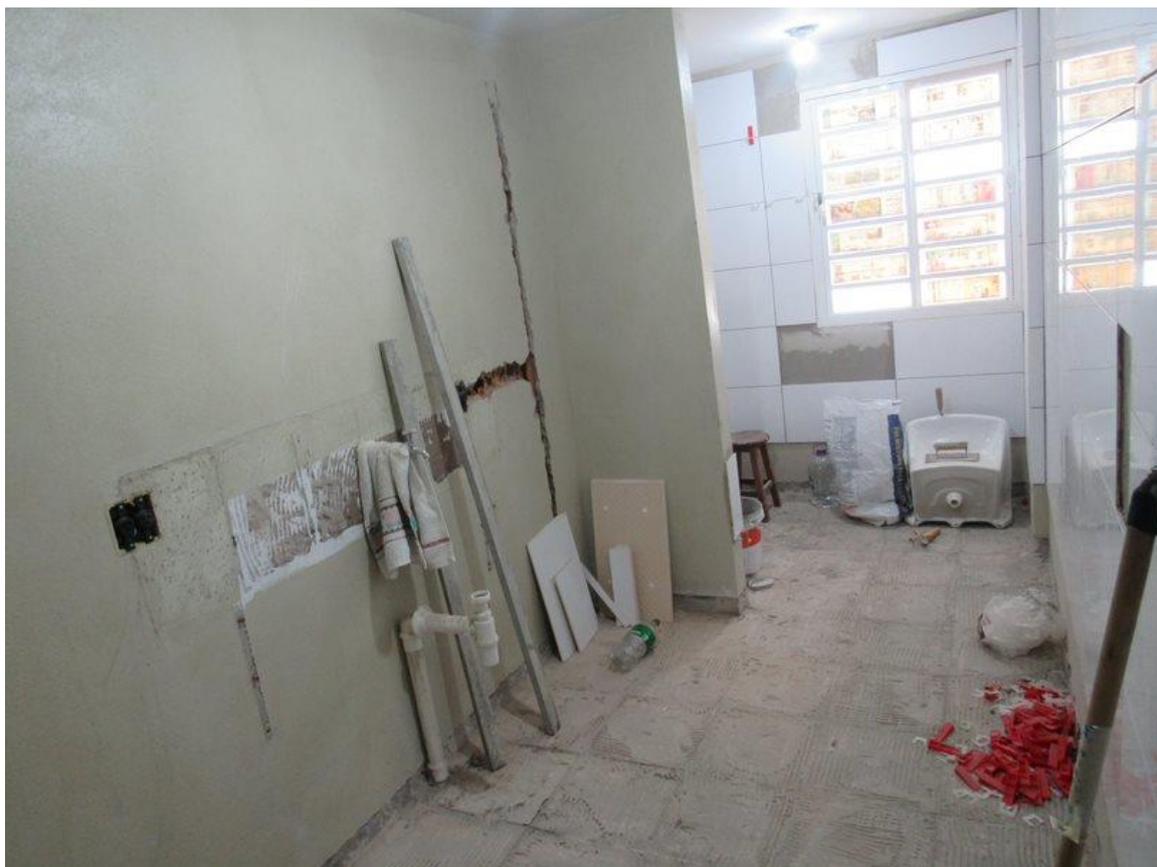


Foto 6 – Vista da cozinha e área de serviço do imóvel análogo ao imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

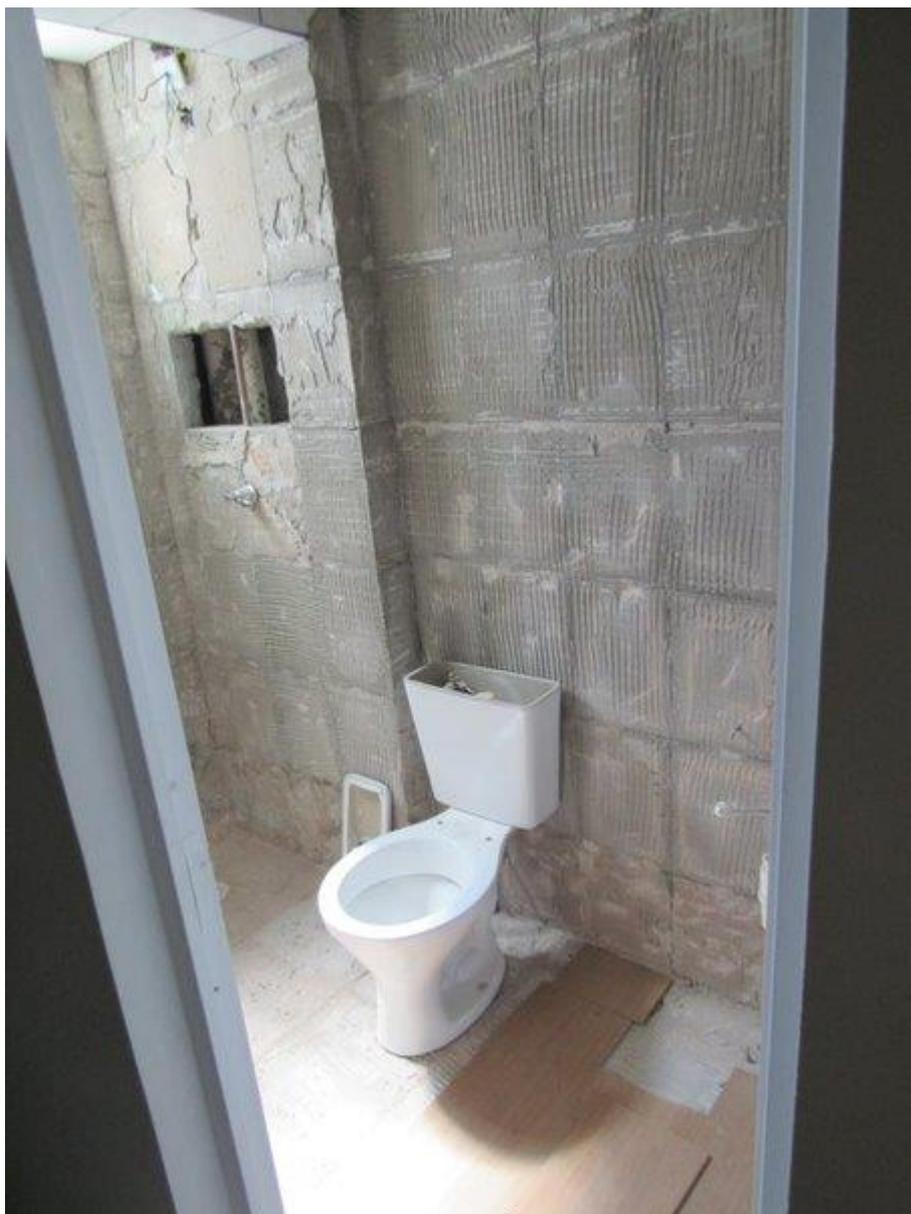


Foto 7 – Vista do banheiro do imóvel análogo ao imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

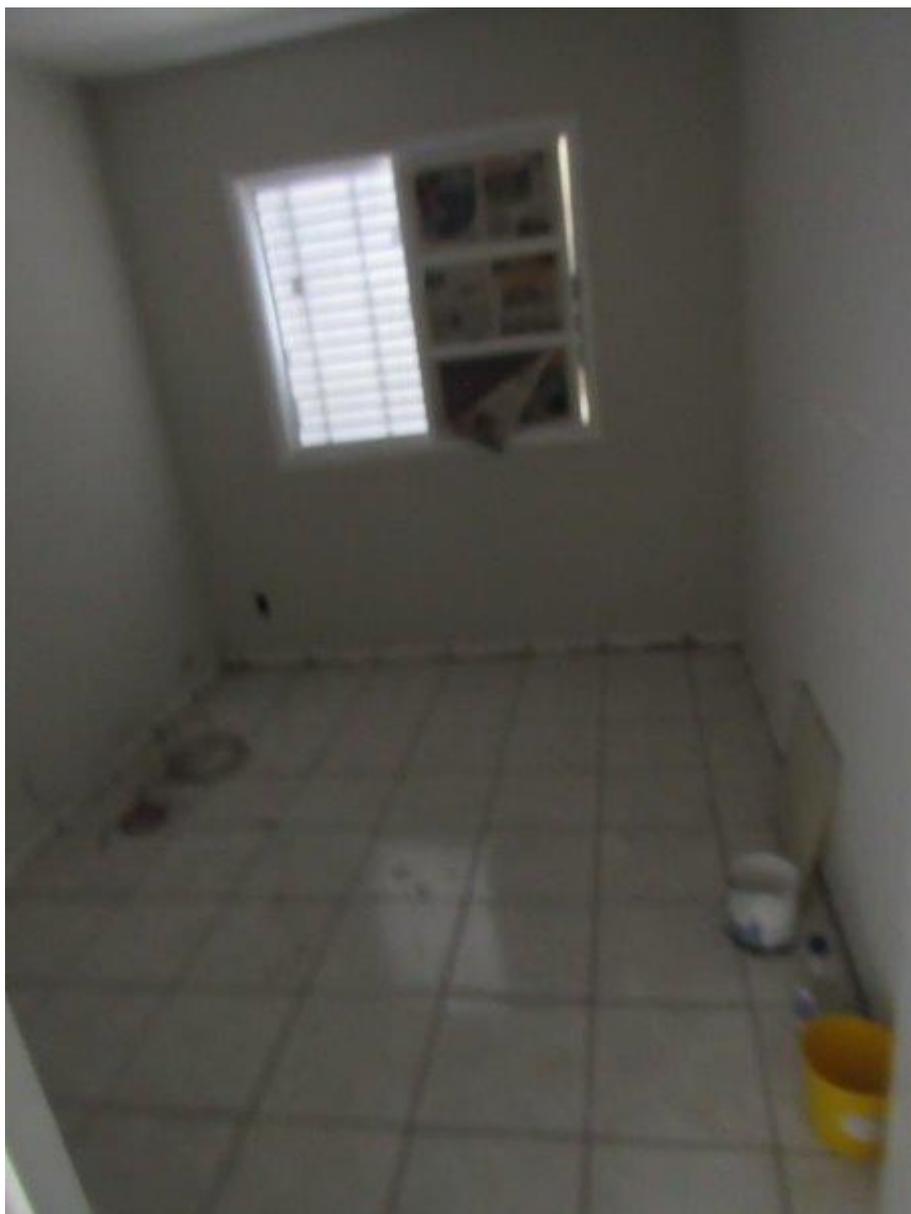


Foto 8 – Vista de um dos dormitórios do imóvel análogo ao imóvel avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 9 – Vista de um dos dormitórios do imóvel análogo ao imóvel avaliando.

**2.4.3 - Da Classificação do apartamento 13A - AVALIANDO**

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

### 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.



### 2.4.5 - Do Estado de Conservação

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

**Classificação:** Apartamento médio.

**Idade:** 14 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 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.

### 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

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

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.

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SAO PAULO - SP - 2023	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	04/09/2023	RUA AGOSTINHO GOMES	485	04
SAO PAULO - SP - 2023	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	04/09/2023	RUA AGOSTINHO GOMES	617	05
SAO PAULO - SP - 2023	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	04/09/2023	RUA AGOSTINHO GOMES	851	02
SAO PAULO - SP - 2023	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	04/09/2023	RUA AGOSTINHO GOMES	851	03
SAO PAULO - SP - 2023	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	04/09/2023	RUA AGOSTINHO GOMES	851	01

**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: 2023    Município: SAO PAULO - SP    Metodologia: IBAPE-SP

**Dados do avaliando**

Área construída: 51,71    Estado de conservação: E - REPAROS SIMPLES    Padrão da edificação: apartamento médio c/ elev.    Idade: 14

Número de vagas: 1    Índice de localização: 1617,00

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		

## LOCALIZAÇÃO PARADIGMAS

### 3.1.1 - Fatores Utilizados

**Fator Localização:** índice de 1.617,00/<sup>23</sup> retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

**Fator obsolescência:** idade de 14 anos, com o estado de conservação “Necessitando de reparos simples”

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

**Fator Vagas:** 1 vaga.

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

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA AGOSTINHO GOMES ,485	8867,65	-284,538	-1181,058	-768,529	0,000	6633,52	0,7481
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA AGOSTINHO GOMES ,617	4909,09	-144,476	4491,472	543,133	245,455	10044,67	2,0461
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA AGOSTINHO GOMES ,851	6388,24	0,000	-419,204	0,000	0,000	5969,03	0,9344
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA AGOSTINHO GOMES ,851	7364,98	0,000	-726,316	0,000	0,000	6638,66	0,9014
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA AGOSTINHO GOMES ,851	10657,89	0,000	-1051,055	0,000	0,000	9606,84	0,9014

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	7.637,57	7.778,55
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	2.220,09	1.894,91
	- 30%	- 30%
	5.346,30	5.444,98
	+ 30%	+ 30%
	9.928,84	10.112,11
	Coef. de variação	Coef. de variação
	29,07	24,36

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

**Média saneada (q) = R\$ 7.637,57 /m<sup>2</sup>**

**Limite inferior: 5.346,30/m<sup>2</sup>.**

**Limite superior: 9.928,84/m<sup>2</sup>.**

**Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 29,07.**

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

**Média saneada (q) = R\$ 7.778,55 /m<sup>2</sup>**

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

**Limite inferior:** 5.444,98/m<sup>2</sup>.

**Limite superior:** 10.112,11/m<sup>2</sup>.

**Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 24,36.**

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\$ 7.778,55/m<sup>2</sup>**

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

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

TABELA 3: QUADRO RESUMO

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"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
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"/>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

\*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: 7.778,55

**Intervalo de confiança do paradigma**

Mínimo: 6.479,44 Máximo: 9.077,66

Valor unitário: 7.778,55 Valor total: 402.228,82

**Intervalo de Confiança Avaliando**

Mínimo: 6.479,44 Máximo: 9.077,66

**Grau de precisão: II**

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.

#### 3.2.1 – Valor do imóvel – Apartamento 13A - Matrícula 185.767

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

**Onde:**

**Ap: Área Privativa do apartamento.**

$$Ap = 51,71 \text{ m}^2$$

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

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

$$q = \text{R\$ } 7.778,55/\text{m}^2$$

$$\text{V.I.} = 51,71 \times 7.778,55$$

$$\text{V.I.} = \text{R\$ } 402.228,82$$

**Ou em números redondos**

**V.I. = R\$ 402.229,00 (quatrocentos e dois mil duzentos e vinte e nove reais) – Para  
Setembro de 2023.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

#### 4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 24 (vinte e quatro) 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, 25 de Setembro de 2023.



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