

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex^{mo.} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 23^a VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL –
SÃO PAULO**

PROCESSO Nº.0007455-07.2023.8.26.0100

REQUERENTE: LAZZARESCHI, HILAL, BOLINA & ROCHA ADVOGADOS

REQUERIDO: ESPÓLIO ITHAMAR DE MORAES SAMPAIO FONSECA

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	6
2.4 – Do Condomínio	7
2.4.1 - Da Classificação do Edifício	16
2.5 – Do Apartamento Avaliando.....	17
2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.).....	43
2.5.2 - Do Estado de Conservação.....	43
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	45
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas	45
3.1.1 - Fatores Utilizados	46
3.1.2 - Cálculo do Valor para venda(q).....	46
3.2 - Valor do Apartamento (V.I.).....	49
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....	50

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 de um imóvel sem matrícula individual. Sua penhora recai sobre 6,82890% da matrícula de número 70.199, descrita abaixo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		13º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula	ficha	São Paulo, 24 de NOVEMBRO de 1997
70199	1	
<p>IMÓVEL:- Um TERRENO onde existem os prédios nºs 721, 719, 707, 697, 693, 683 e 681 da RUA TUCUMÃ e os nºs 124, 104, 96 e 88 da RUA PROFESSOR VITAL PALMA E SILVA, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), encerrando a área total de 2.541,90m², medindo 58,78m de frente para a Rua Tucumã, 41,96m de frente para a Rua Professor Vital Palma e Silva; pela lateral direita de quem da Rua Tucumã olha para o imóvel, em três segmentos, sendo o primeiro de 25,00m, deflete à esquerda medindo 22,78m, deflete à direita medindo 25,60m, até alcançar a lateral direita da Rua Professor Vital Palma e Silva, confrontando com os prédios nºs 434/440 da Rua Hungria e o prédio nº 136 da Rua Professor Vital Palma e Silva; pela lateral esquerda, de quem da Rua Tucumã olha para o imóvel, também em três segmentos, sendo o primeiro de 25,00m, deflete à esquerda medindo 5,96m, deflete à direita medindo 25,50m até alcançar a lateral direita da Rua Professor Vital Palma e Silva, confrontando com o prédio nº 661 da Rua Tucumã e o prédio nº 78 da Rua Professor Vital Palma e Silva.</p>		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

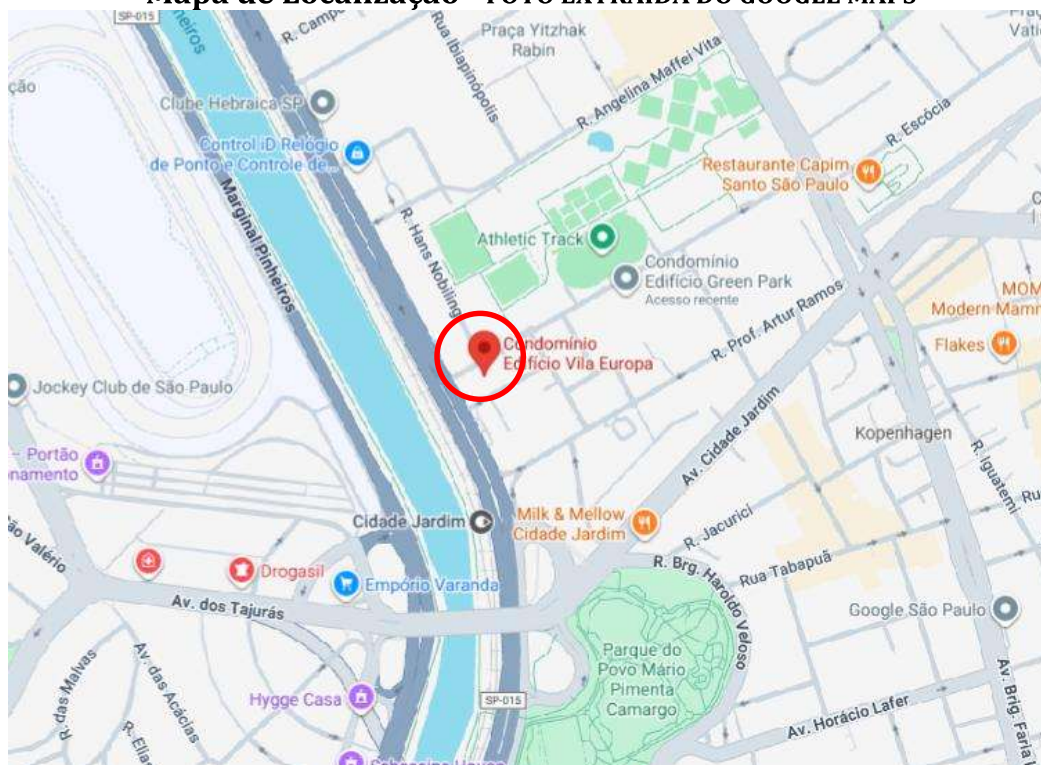
2 – VISTORIA

2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao endereço, Rua Tucumã, nº 691, verificando as condições da área em questão e sua circunvizinhança, procedendo à vistoria geral no imóvel.

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 principais vias de acesso a Avenida Brigadeiro Faria Lima, a Avenida Cidade Jardim e a Marginal Rio Pinheiros.

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

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, situa-se na Rua Tucumã, nº691, São Paulo - SP. De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo pertence ao setor 083, quadra 124.

Cujo índice fiscal da referida rua é: Rua Tucumã =
R\$ 16.687,00/25.

CÂNDIDO PADIN NETO

ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 083.124.0127-1

Local do imóvel:
R TUCUMA, 691
CEP 01455-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R TUCUMA, 691
CEP 01455-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.850	Testada (m):	112,72
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	2.850		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	15.163	Padrão da construção:	2-F
Área ocupada pela construção (m²):	1.963	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2010		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	16.687,00
- da construção:	4.212,00

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

- da área incorporada:	47.557.950,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	56.202.570,00
Base de cálculo do IPTU:	103.760.520,00

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserida a benfeitoria,

possui as seguintes características:

Área: 2.850,00 m²

Testada : 112,72 m

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4 – Do Condomínio

Situado na Rua Tucumã, é circundado por outros imóveis, em sua maioria residenciais.

Possui como áreas comuns a sala de Pilates, a sala de reuniões e um espaço para estacionamento de visitantes.

Seguem abaixo algumas fotos do condomínio.



Foto 1 – Vista da Fachada do Edifício

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 2 – Área externa do Edifício



Foto 3 – Detalhes na área externa do Edifício

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 4 – Detalhes na área externa do Edifício



Foto 5 – Detalhes na área externa do Edifício

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 6 – Entrada do Edifício



Foto 7 – Entrada do Edifício

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 8 – Hall de entrada do Edifício



Foto 9 – Sala de reuniões

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 10 – Sala de Pilates



Foto 11 – Sala de Pilates

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 12 – Sala de Pilates



Foto 13 – Entrada para a Garagem

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 14 - Garagem



Foto 15 - Garagem

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 16 – Detalhe na Área de Garagem



Foto 17 – Detalhe na Área de Garagem

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:

2.1.6 PADRÃO LUXO

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico singular, estruturado em lajes amplas e especialmente concebido para combinar automação predial e integrar sistemas de segurança e de manutenção, além de infraestrutura adequada para receber os incrementos tecnológicos. Instalações de ar condicionado central com termoacumulação de gelo, dotado, em geral, de controles climáticos e sensores eletrônicos. Elevadores de alta velocidade e de grande capacidade, dotados de controladores de potência e tensão de acordo com a carga e de comandos especiais para atendimento a chamadas conforme necessidade dos usuários. Geralmente dotados de heliponto. Amplas áreas de estacionamento, com diversas vagas por unidade, inclusive para visitantes. Áreas externas com grandes afastamentos, atendendo projeto paisagístico especial e áreas comuns decoradas com materiais sofisticados, possuindo salões de convenções e outras dependências de apoio. Fachadas de grande impacto visual, integrando o uso do concreto armado, do aço inoxidável ou escovado, com vidros duplos ou triplos, refletivos ou semirrefletivos, especialmente projetadas sob o ponto de vista de luminosidade, conforto térmico e isolamento acústico.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada de explorar e expressar os materiais e revestimentos e as técnicas disponíveis no momento de sua concepção, personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.

- Pisos: geralmente elevados e revestidos com carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, mármore, granito polido, cerâmica ou equivalente.
- Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso ou outros revestimentos especiais.
- Revestimento de forros: geralmente rebaixado com painéis de gesso acartonado ou de fibra mineral, podendo ocorrer pintura a látex sobre massa corrida ou gesso.
- Instalações: sistema flexível na distribuição dos circuitos elétricos, com grande número de pontos de luz e tomadas, utilizando componentes de excelente qualidade e projetados especialmente para ter capacidade de incorporar os equipamentos de alta tecnologia e de informática. Sistema de ar-condicionado central com Volume de Ar Variável (VAV);
- Área do Conjunto: Geralmente conjuntos com áreas $\geq 600 \text{ m}^2$;
- Tamanho da Laje: Geralmente edifícios com lajes $\geq 1.200 \text{ m}^2$;

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

- Vagas de Garagem: Geralmente com 1 vaga de garagem para uma área privativa menor ou igual a 35m²;
- Certificações: Geralmente com Certificações e Sustentabilidade;
- Gerenciamento Predial: Geralmente edifícios com sistema de gerenciamento automático (BMS);
- Pé-direito: Geralmente edifícios com pé-direito mínimo de 2,70 m;
- Gerador: Geralmente edifícios com geradores atendendo as áreas comuns e privativas.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Medio	Máximo
2.1.6 - Padrão LUXO	9,935	10,376	-

2.5 – Do Apartamento Avaliando

O apartamento avaliando trata-se de um Duplex localizado nos 15º e 16º pavimentos do Edifício Villa Europa, recebendo o número 15 (quinze) e possuindo oito vagas individuais na área de garagem do Condomínio.

O apartamento se encontra no estado de entrega pela construtora.

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

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 18 – Entrada do apartamento



Foto 19 – Entrada do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 20 – Pavimento inferior do apartamento



Foto 21 – Quarto de empregada no pavimento inferior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 22 – Banheiro no pavimento inferior do apartamento



Foto 23 – quarto de empregada no pavimento inferior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 24 – Área de serviço no pavimento inferior do apartamento



Foto 25 - Área de serviço no pavimento inferior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 26 - Cozinha no pavimento inferior do apartamento



Foto 27 - Cozinha no pavimento inferior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 28 - Cozinha no pavimento inferior do apartamento



Foto 29 - Despensa no pavimento inferior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 30 – Despensa no pavimento inferior do apartamento



Foto 31 – Sala para ar-condicionado no pavimento inferior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 32 - Sala para ar-condicionado pavimento inferior do apartamento



Foto 33 - Pavimento inferior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 34 – Sala de jantar no pavimento inferior do apartamento



Foto 35 – Pavimento inferior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 36 - Despensa no pavimento inferior do apartamento



Foto 37 - Pavimento inferior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 38 - Sala de jantar no pavimento inferior do apartamento



Foto 39 - Pavimento inferior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 40 – Sala de estar no pavimento inferior do apartamento



Foto 41 – Sala de estar no pavimento inferior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 42 – Sala de estar no pavimento inferior do apartamento



Foto 43 – Sala de estar no pavimento inferior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 44 – Terraço no pavimento inferior do apartamento



Foto 45 – Terraço no pavimento inferior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 46 – Terraço no pavimento inferior do apartamento



Foto 47 – Escadas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

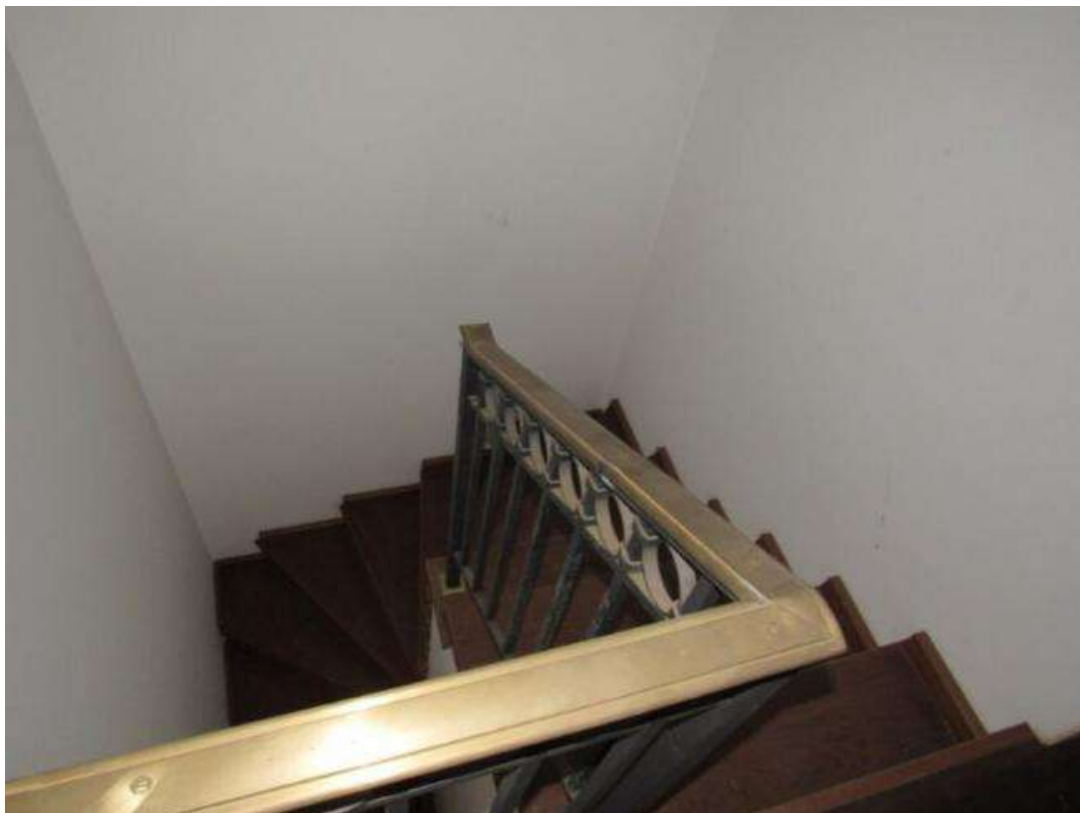


Foto 48 – Detalhe das escadas



Foto 49 – Detalhe das escadas e Mezanino

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 50 – Mezanino



Foto 51 – Suíte no pavimento superior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 52 – Suíte no pavimento superior do apartamento



Foto 53 – Banheiro da suíte no pavimento superior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 54 – Terraço no pavimento superior do apartamento



Foto 55 – Suíte no pavimento superior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 56 – Suíte no pavimento superior do apartamento



Foto 57 – Banheiro da suíte no pavimento superior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
 ENGENHEIRO CIVIL



Foto 58 – Banheiro da suíte no pavimento superior do apartamento



Foto 59 – Pavimento superior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 60 –Suíte no pavimento superior do apartamento



Foto 61 –Banheiro da suíte no pavimento superior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 62 –Suíte no pavimento superior do apartamento



Foto 63 –Banheiro da suíte no pavimento superior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 64 –Suíte Master no pavimento superior do apartamento



Foto 65 –Terraço da Suíte Master no pavimento superior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 66 - Banheiro da Suíte Master no pavimento superior do apartamento



Foto 67 - Banheiro da Suíte Master no pavimento superior do apartamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 68 - Banheiro da Suíte Master no pavimento superior do apartamento

2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas, referente ao apartamento avaliando são:

Área Privativa = 672,36 m²

Área Total = 1.201,02 m²

2.5.2 - Do Estado de Conservação

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

Classificação: Apartamento padrão luxo.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Idade: 15 anos.

Estado de conservação: D – Adotado para a homogeneização dos paradigmas.

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.

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, 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	04/11/2025	RUA FRANZ SCHUBERT	111
SAO PAULO - SP - 2025	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	04/11/2025	RUA FREDERIC CHOPIN	210
SAO PAULO - SP - 2025	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	04/11/2025	RUA FREDERIC CHOPIN	283
SAO PAULO - SP - 2025	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	04/11/2025	RUA SERIDÓ	106
SAO PAULO - SP - 2025	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	03/11/2025	RUA TUCUMÃ	691
SAO PAULO - SP - 2025	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	03/11/2025	RUA TUCUMÃ	401
SAO PAULO - SP - 2025	7	EDIFICAÇÃO VERTICAL	04/11/2025	RUA PROFESSOR ARTUR RAMOS	339

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 3 - Apartamento | Fator oferta/transação: 0,90 | * Acréscimo por vaga: 0,05 | ** Parcela benfeitoria: 0,80 | * Percentagem 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: 672,36 | Estado de conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES | Padrão da edificação: apartamento luxo | Idade: 15

Número de vagas: 8 | Índice de localização: 16687,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
<input checked="" type="checkbox"/> fatorioc		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad		
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas		

3.1.1 - Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 16.687,00/²⁵ retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 15 anos, com o estado de conservação “Entre regular e reparos simples”.

Fator Padrão Construtivo: Apartamento luxo.

Fator Vagas: Sendo o apartamento avaliando possuidor de oito vagas.

3.1.2 - Cálculo do Valor para venda(q)

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

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA FRANZ SCHUBERT ,111	56430,87	0,000	1410,772	0,000	0,000	57841,64	1,0250
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA FREDERIC CHOPIN ,210	45384,62	0,000	8976,863	0,000	4538,462	58899,94	1,2978
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA FREDERIC CHOPIN ,283	59558,82	0,000	2335,021	0,000	2977,941	64871,79	1,0892
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA SERIDÓ ,106	51111,11	0,000	-1153,920	0,000	7666,667	57623,86	1,1274
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA TUCUMÃ ,691	84329,82	0,000	-4156,541	0,000	0,000	80173,28	0,9507
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA TUCUMÃ ,401	32586,21	0,000	23443,314	3605,102	6517,241	66151,86	2,0301
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA PROFESSOR ARTUR RAMOS ,339	36532,26	0,000	9611,171	4041,664	5479,839	55664,93	1,5237

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc	Unitários	Homogeneização
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs	Média	Média
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad	52.276,24	63.032,47
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	17.234,42	8.509,58
	- 30%	- 30%
	36.593,37	44.122,73
	+ 30%	+ 30%
	67.959,12	81.942,21
	Coef. de variação	Coef. de variação
	32,97	13,50

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

Média saneada (q) = R\$ 52.276,24/m²

Limite inferior: R\$ 36.593,37/m².

Limite superior: R\$ 67.959,12/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 32,97.

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

Média saneada (q) = R\$ 63.032,47/m²

Limite inferior: R\$ 44.122,73/m².

Limite superior: R\$ 81.942,21/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 13,50.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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\$ 63.032,47/m²

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 03: 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"/>	10
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	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	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>	2
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"/>	3
<p>*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.</p> <p>Grau de Fundamentação: II</p> <p>Resultado final da avaliação</p> <p>Média saneada: 63.032,47</p> <p>Intervalo de confiança do paradigma</p> <p>Mínimo: 58.400,97 Máximo: 67.663,97</p> <p>Valor unitário: 63.032,47 Valor total: 42.380.511,53</p> <p>Intervalo de Confiança Avaliando</p> <p>Mínimo: 58.400,97 Máximo: 67.663,97</p> <p>Grau de precisão: III</p> <p>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</p>						

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.2 - Valor do Apartamento (V.I.)

O valor do apartamento (**V.I.**) será obtido através da multiplicação da área privativa do apartamento (**A**) 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.

$$\mathbf{V.I. = A \times q}$$

Onde:

A: Área Privativa do apartamento.

$$\mathbf{A = 672,36 \text{ m}^2}$$

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

$$\mathbf{q = R\$ 63.032,47/m^2}$$

$$\mathbf{V.I. = 672,36 \times 63.032,47}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 42.380.511,53}$$

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 42.380.512,00 (quarenta e dois milhões e trezentos e oitenta mil e quinhentos e doze reais.)– Para novembro de 2025.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 50 (cinquenta) 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, 06 de novembro de 2025.



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

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 42.380.512,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Novembro/2025 a Abril/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	151 dias	1,019435
Percentual correspondente	151 dias	1,943459 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 43.204.159,88
Sub Total	(=)	R\$ 43.204.159,88
Valor total	(=)	R\$ 43.204.159,88

[Retornar](#) [Imprimir](#)