

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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

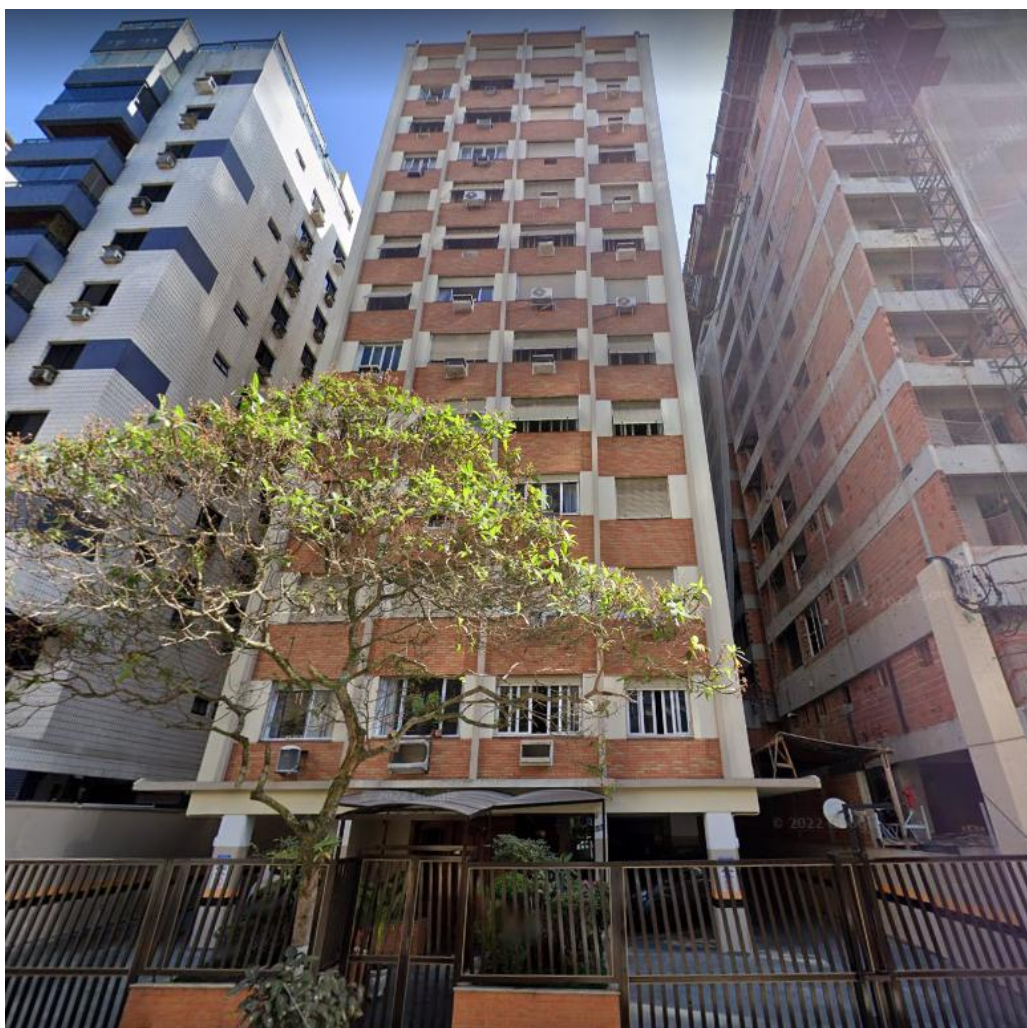
Processo nº. 1047347-50.2016.8.26.0002

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A

Executado: DRIKA CONFECÇÕES 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	3
2.1 – Do Local	3
2.2 - Do Cadastro Municipal	5
2.3 - Do Terreno	5
2.3.1 - Do Condomínio	5
2.3.2 - Da Classificação do Condomínio	13
2.4 - Do Apartamento Avaliando	14
2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	23
2.4.2 - Do Estado de Conservação	24
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	25
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas	25
3.1.1 - Fatores Utilizados	26
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)	27
3.2 - Valor do Imóvel (V.I.)	29
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO	30

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 nº: 2.056, descrito abaixo:

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA 2.056 FICHA 1 Santos, 19 de ABRIL de 19 76

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O apartamento nº 21, localizado no 2º 3º pavimento do Edifício Perola do Embaré, situado na rua General Rondon Nº 33, correspondendo-lhe uma parte ideal no terreno equivalente a 1,836% ou seja 13,55 ms2. na área construída de 66,38 ms2. mais a área correspondente às coisas indivisíveis de propriedade e uso comum, equivalente a 1,836% ou seja 20,38 ms2., perfazendo a área total vendável de 86,76 ms2., contendo vestíbulo, sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e terraço com tanque e confrontando com hall, escadaria, apartamento 22, área interna, recuos lateral e da frente do prédio.- O terreno se acha descrito na respectiva especificação condominial.- **PROPRIETÁRIOS:** OSMALDO DOMINGOS DE SIQUEIRA, autônomo e sua mulher CARMEM MARTINS DE SIQUEIRA, de prendas domésticas, brasileiros, CPF 219.483.568, domiciliados em São Paulo.- **REGISTRO ANTERIOR** - 77.933.-

O 1º Escrevente: *[Assinatura]* O OFICIAL MAIOR: *[Assinatura]*

emitida pelo CDEI

2 - VISTORIA

2.1 – Do Local

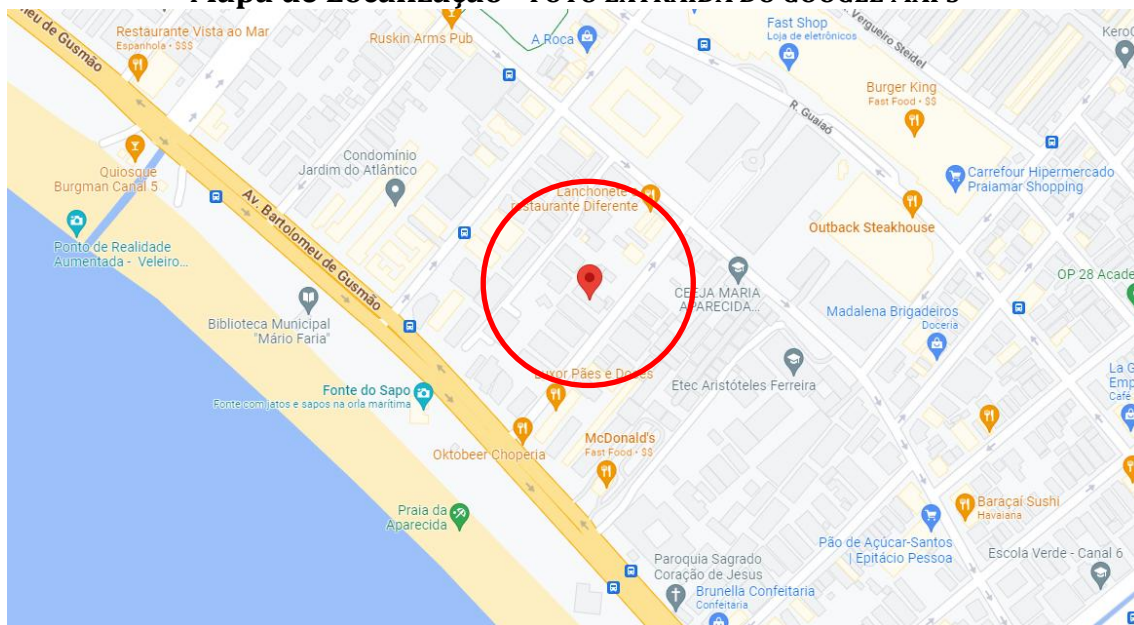
Em dia e hora marcada, o signatário dirigiu-se ao endereço, Rua General Rondon, Nº 33 no Bairro Aparecida, Santos/SP, verificando as condições do local, terreno e sua circunvizinhança.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Procedeu à vistoria geral no condomínio,
verificando as áreas comuns e áreas de lazer.

A poucos metros da praia, o local também
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 Avenida Bartolomeu de Gusmão.

Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS



De acordo com a Lei Complementar de Zoneamento nº1187/2022 o avaliando está situado em uma ZO (Zona da Orla), área caracterizada pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades, comerciais, recreativas e turísticas, onde se pretende a diversificação do uso residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de Santos, situa-se na Rua General Rondon, Nº 33, do condomínio Edifício Perola do Embaré, apartamento nº21.

De acordo com a Planta de Valores do Município de Santos, pertence ao setor 78, quadra 50, cujo índice local é de 3.480,00/25.

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o Condomínio Edifício Benjamin Perla as seguintes características:

Área: 120,00 m²

Testada: 18,00 m

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

2.3.1 - Do Condomínio

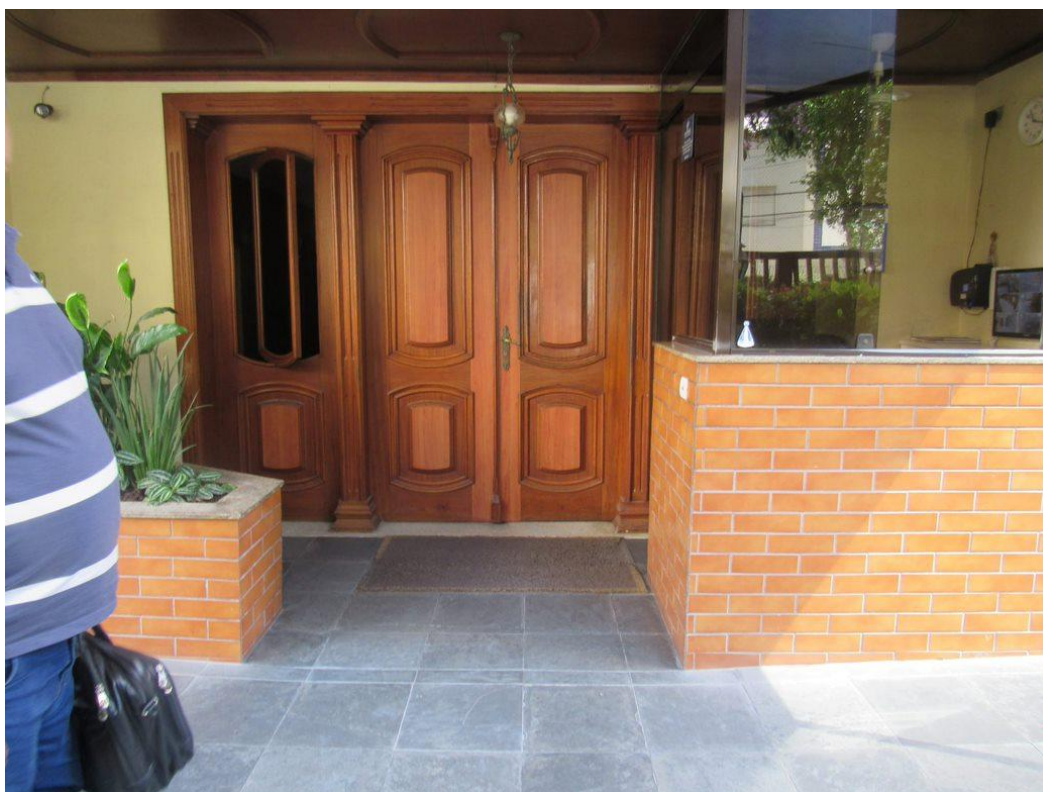
O Condomínio Edifício Perola do Embaré está situado na Rua General Rondon e é circundado por outros imóveis comerciais e Residenciais.

Segue abaixo algumas fotos:

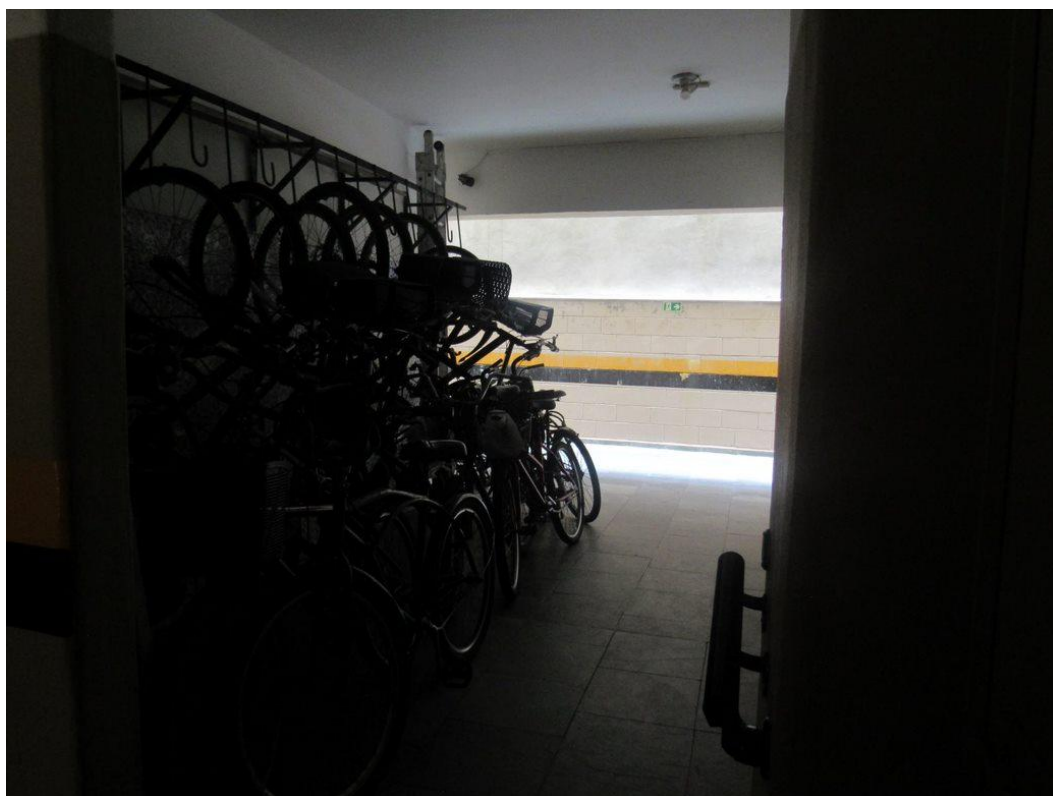
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



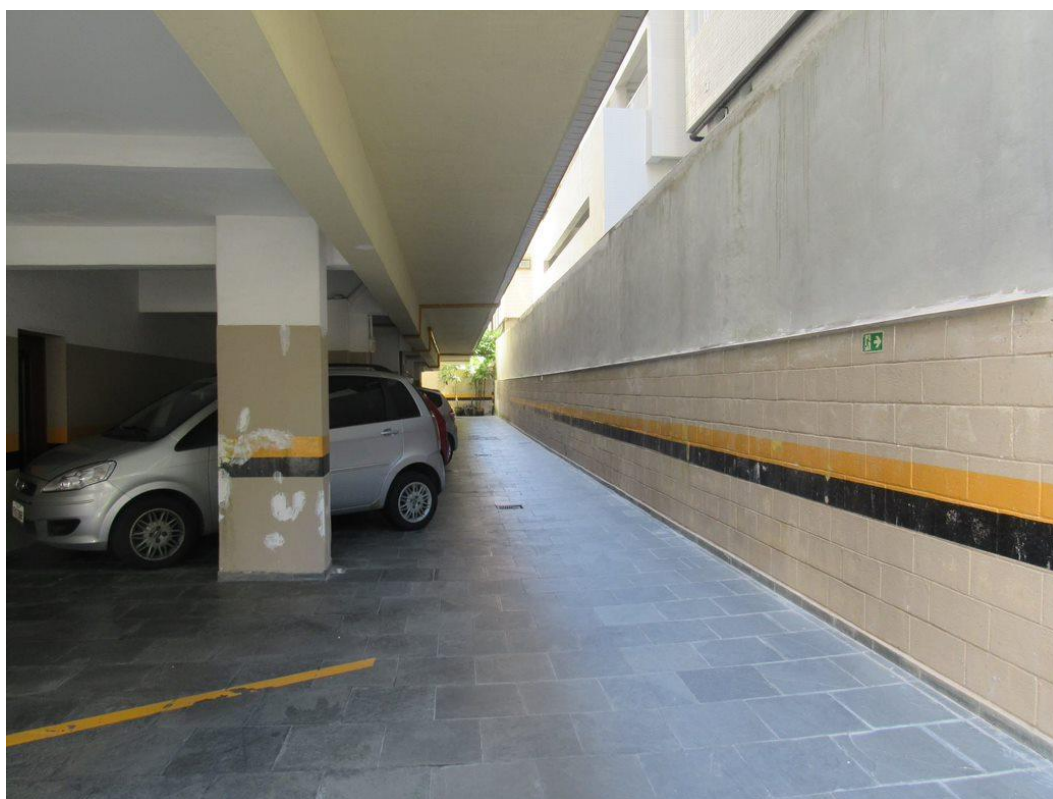
Recepção e Guarita



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Bicicletário



Estacionamento

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



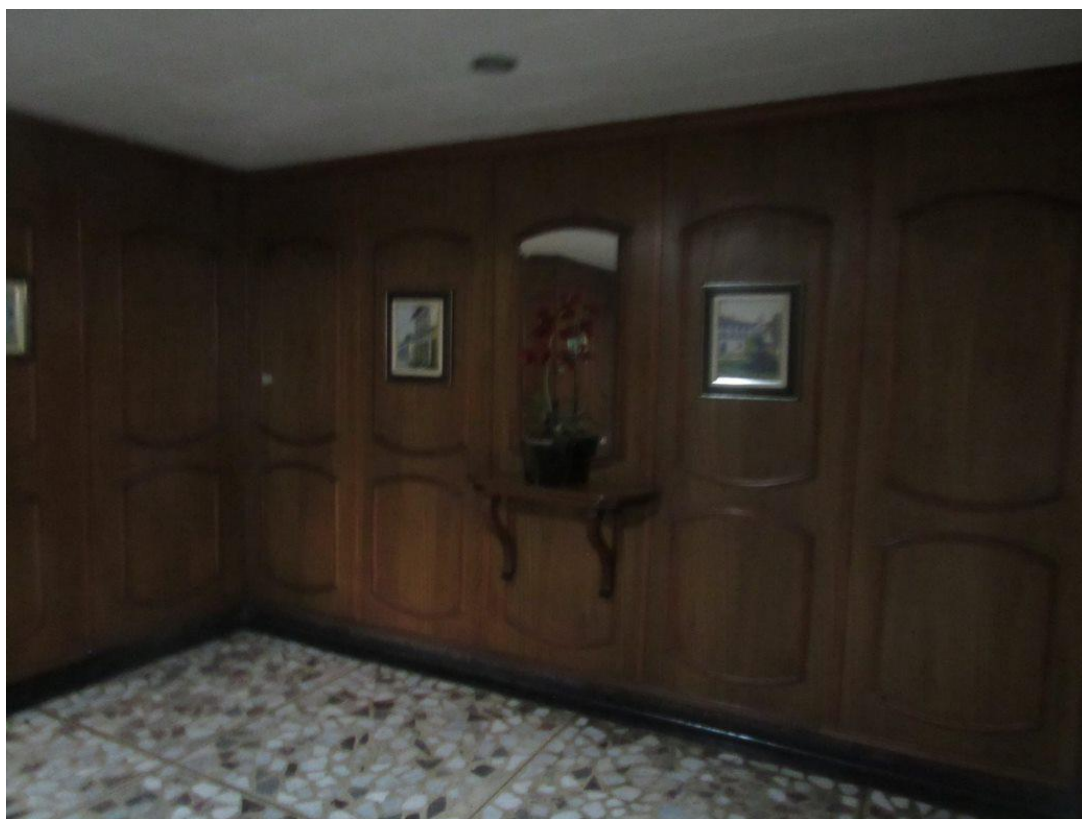
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Hall Social



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



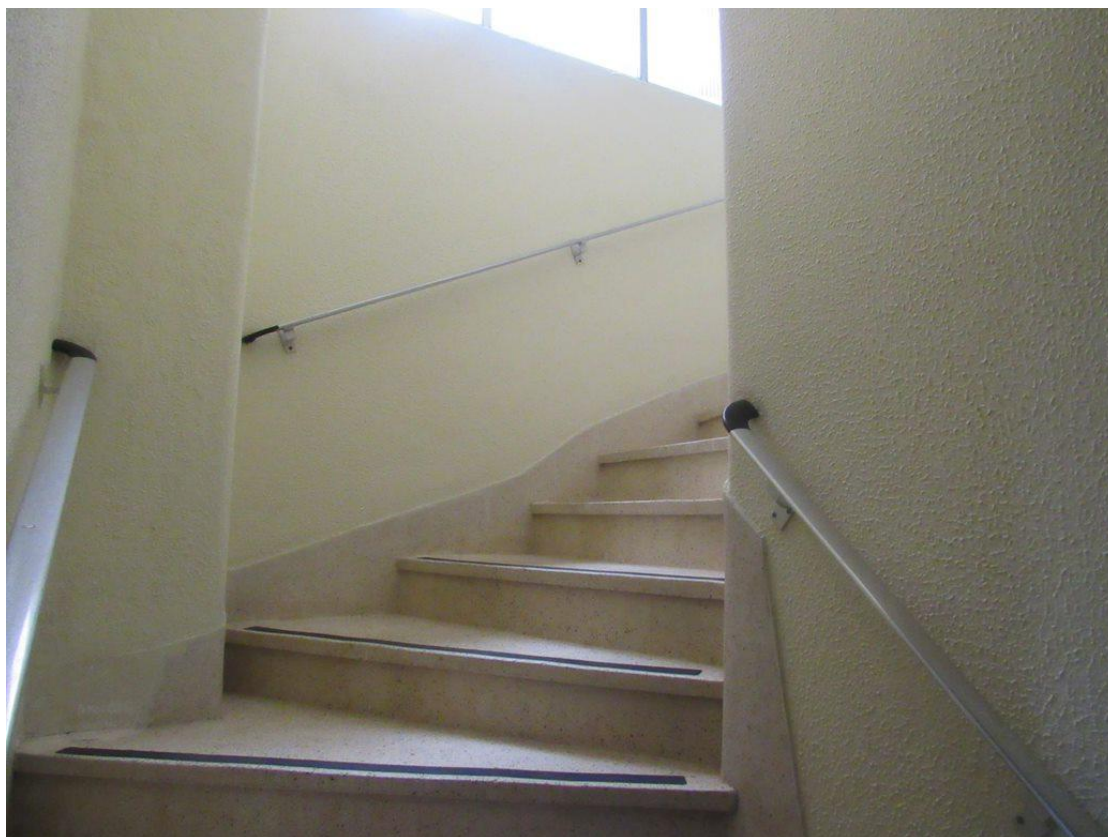
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Elevadores



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Escadas para Circulação



Corredor

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3.2 - Da Classificação do Condomínio

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

1.1.2 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 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 - Do Apartamento Avaliando

Foram tiradas algumas fotos das áreas internas do apartamento nº21 para dar mais detalhes ao longo da avaliação.

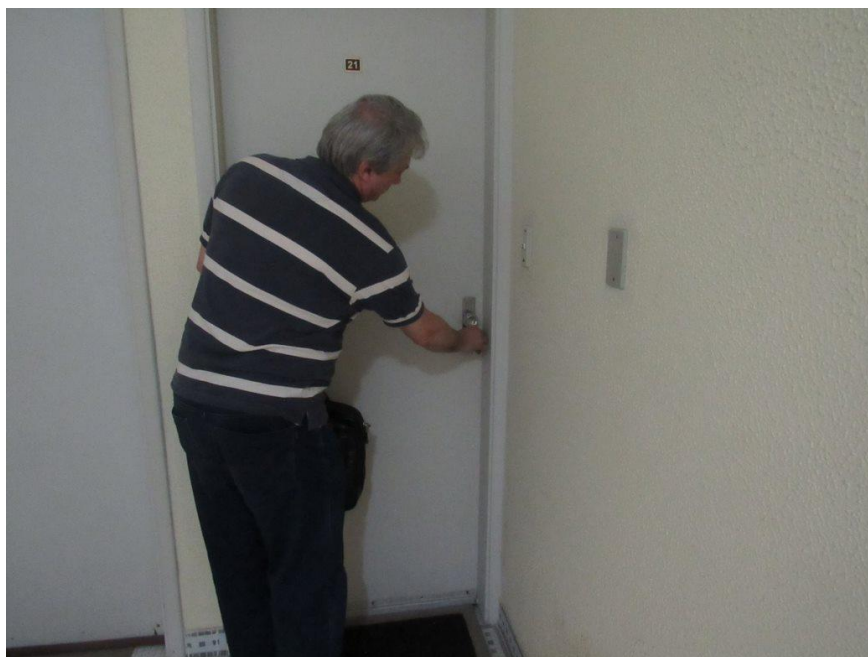
Segue abaixo as fotos:



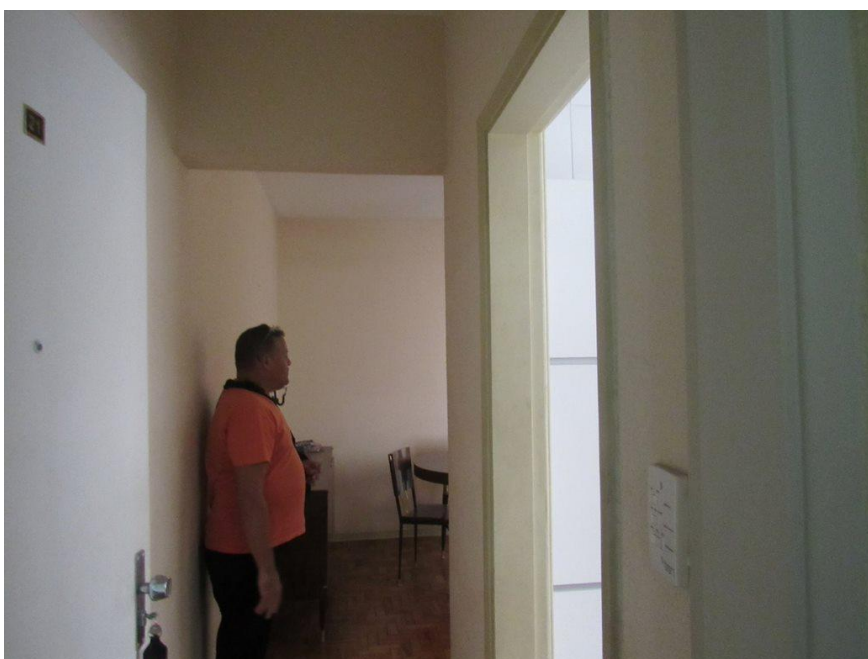
O apartamento se encontrava fechado, mas como o signatário já havia vistoriado anteriormente e, pelo que foi informado pelo zelador o apartamento se encontra no mesmo estado de uso anterior, logo, iremos avaliar conforme as constatações anteriores.

Abaixo, postamos as fotos do apartamento quando da vistoria do Laudo anterior.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Porta do Apartamento nº 21



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Cozinha



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Área de Serviço



Sala de Jantar

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Sala de Estar



Banheiro

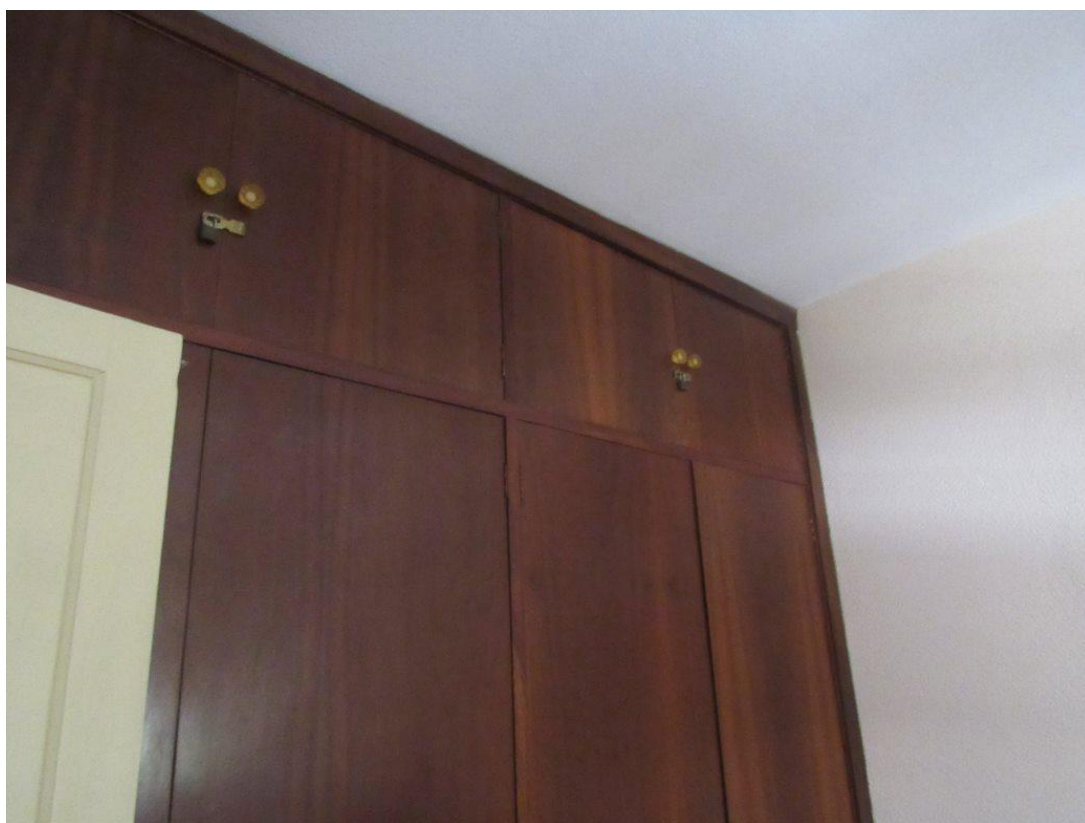
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Quarto 1



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Quarto 2



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Piso

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Janela

2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas, referente ao apartamento são:

Área útil = 66,38m²

Área Total = 86,76m²

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4.2 - Do Estado de Conservação

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

Classificação: Apartamento simples com elevador.

Idade: 49 anos.

Estado de conservação: F- Necessitando de Reparos Simples a Importantes.

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 10 (dez) paradigmas (Sendo 3 dos paradigmas utilizados localizados no mesmo edifício do avaliando) 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
▶ SANTOS - SP - 2025	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	17/06/2025	AVENIDA DOUTOR EPITÁCIO PESSOA	326
SANTOS - SP - 2025	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	17/06/2025	AV. DR. EPITÁCIO PESSOA	509
SANTOS - SP - 2025	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	17/06/2025	RUA GENERAL RONDON	32
SANTOS - SP - 2025	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	17/06/2025	RUA GENERAL RONDON	33
SANTOS - SP - 2025	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	17/06/2025	RUA GENERAL RONDON	33
SANTOS - SP - 2025	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	17/06/2025	RUA GENERAL RONDON	39
SANTOS - SP - 2025	7	EDIFICAÇÃO VERTICAL	17/06/2025	RUA PROFESSOR PIRAJÁ DA SILVA	215
SANTOS - SP - 2025	8	EDIFICAÇÃO VERTICAL	17/06/2025	RUA PROFESSOR PIRAJÁ DA SILVA	607
SANTOS - SP - 2025	9	EDIFICAÇÃO VERTICAL	17/06/2025	AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃO	180
▶ SANTOS - SP - 2025	10	EDIFICAÇÃO VERTICAL	15/09/2025	RUA GENERAL RONDON	33

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: SÃO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 66,38 Estado de conservação: F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES Padrão da edificação: apartamento simples c/ elev. Idade: 49

Número de vagas: 1 Índice de localização: 3480,00

Nome do Fator **Valor Avaliando** **Incidência**

☒ fatorloc

☒ fatorobs

☒ fatorpad

☒ Fvagas

3.1.1 - Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 3.480,00/²⁵ retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 49 anos, com o estado de conservação

“Necessitando de Reparos Simples a Importantes”

Fator Padrão Construtivo: Apartamento simples com elevador.

Fator Vagas: 1 vaga.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (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

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
☒ 1	AVENIDA DOUTOR EPITÁCIO PESSOA ,326	7312,50	0,000	-1822,912	0,000	0,000	5489,59	0,7507
☒ 2	AV. DR. EPITÁCIO PESSOA ,509	6536,84	0,000	-1629,551	-653,684	326,842	4580,45	0,7007
☒ 3	RUA GENERAL RONDON ,32	4604,65	0,000	-1147,880	593,585	230,233	4280,59	0,9296
☒ 4	RUA GENERAL RONDON ,33	6485,29	0,000	-435,868	0,000	0,000	6049,43	0,9328
☒ 5	RUA GENERAL RONDON ,33	5618,38	0,000	-377,604	0,000	0,000	5240,78	0,9328
☒ 6	RUA GENERAL RONDON ,39	8176,83	0,000	-4299,055	0,000	0,000	3877,77	0,4742
☒ 7	RUA PROFESSOR PIRAJÁ DA SILVA ,215	4200,00	522,162	-767,123	541,422	0,000	4496,46	1,0706
☒ 8	RUA PROFESSOR PIRAJÁ DA SILVA ,607	4772,73	503,032	-781,604	615,252	0,000	5109,41	1,0705
☒ 9	AVENIDA BARTHOLOMEU DE GUSMÃO ,180	8082,00	-244,766	-2014,739	-808,200	0,000	5014,30	0,6204
☒ 10	RUA GENERAL RONDON ,33	4285,71	0,000	0,000	0,000	0,000	4285,71	1,0000

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
☒ fatorloc	Unitários	Homogeneização
☒ fatorobs	Média	Média
☒ fatorpad	6.007,49	4.842,45
☒ Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	1.531,04	656,56
	- 30%	- 30%
	4.205,25	3.389,71
	+ 30%	+ 30%
	7.809,74	6.295,18
	Coef. de variação	Coef. de variação
	25,49	13,56

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

Média saneada (q) = R\$ 6.007,49 /m²

Limite inferior: 4.205,25/m².

Limite superior: 7.809,74/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) =25,49.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Homogeneizando-se com todos os fatores,

encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 4.842,45/m²

Limite inferior: 3.389,71/m².

Limite superior: 6.295,18/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) =13,56.

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\$ 4.842,45/m²

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 3: QUADRO RESUMO

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
4.842,45

Intervalo de confiança do paradigma
Mínimo: 4.555,31 Máximo: 5.129,59

Valor unitário: 4.842,45 Valor total: 321.441,83

Intervalo de Confiança Avaliando
Mínimo: 4.555,31 Máximo: 5.129,59

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.

$$Ap = 66,38 \text{ m}^2$$

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

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$q = R\$ 4.842,45/m^2$$

$$V.I. = 66,38 \times 4.842,45$$

$$V.I. = R\$ 321.441,83$$

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 321.442,00 (trezentos e vinte e um mil e quatrocentos e quarenta e dois reais)– Para agosto de 2025.

4 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o
presente trabalho que constam de 32 (trinta e duas) folhas timbradas,

30

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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, 30 de agosto de 2025.



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