

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0015728-12.2022.8.26.0002

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12.ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II
– SANTO AMARO – SÃO PAULO - SP.**

LUIS FERNANDO TINOCO, Engenheiro registrado junto ao Conselho Regional de Engenharia de São Paulo sob o n.º 506.056.459-7, Perito devidamente habilitado no referido órgão e nesse ofício conforme os Provimentos CSM 2427/2017, nomeado nos autos do **Processo n.º 0015728-12.2022.8.26.0002**, em que são partes:

Marina Morete

Exequente

José de Felipe Junior

Executado

Tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Perícias, Avaliações de Imóveis, Máquinas,
Equipamentos e Consultoria
Celular: (11) 99634-4725

E-mail: luis.tinoco.perito@gmail.com / partec.assessoria@yahoo.com.br

ÍNDICE:

- 1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DOS IMÓVEIS**
- 2. OBJETIVO DA PERÍCIA**
- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1** Localização
 - 3.2** Foto aérea
 - 3.3** Ilustrações fotográficas externas
 - 3.4** Relevo e uso do solo
 - 3.5** Serviços Urbanos
 - 3.6** Características dos imóveis
 - 3.7** Fotos dos imóveis
- 4. AVALIAÇÃO**
 - 4.1** Critérios adotados
 - 4.2** Determinação do Valor Unitário Médio (V_u)
 - 4.3** Valor do imóvel (V_i)

5. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

ANEXOS:

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO MÉDIO (V_u)

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DOS IMÓVEIS

IMÓVEL #1: **Matrícula nº 42.752** - Rua Barão de Jaceguai, 1.606,
Campo Belo, São Paulo – SP, CEP: 04606-004.

Valor do imóvel: **R\$ 645.000,00**
(Seiscentos e quarenta e cinco mil reais)

IMÓVEL #2: **Matricula 130.791** - Av. Manoel dos Reis Araújo, 315,
Jardim Marajoara, São Paulo – SP, CEP: 04664-000.

Valor do imóvel: **R\$ 2.460.000,00**
(Dois milhões, quatrocentos e sessenta mil reais)

Data base: **Outubro de 2025**

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

Em observância ao despacho da fl. 350/435 dos autos, o presente trabalho visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à determinação do valor de mercado de dois imóveis, localizados no Município de São Paulo - SP, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP e em consonância às Normas NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, tendo em vista a presente ação de Execução de Título Extrajudicial.

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS


- **IMÓVEL #1** - Registro do imóvel no 15.º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo - SP, matrícula n.º 42.752, constante às fls. 251 a 256 dos autos, assim descreve o imóvel a ser avaliado:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 42.752	ficha 01
São Paulo, 25 de Outubro de 1979	
<p>IMÓVEL: Um terreno situado em Campo Belo, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 5,775 metros de frente para a Rua Barão - de Jaciguai, por 20,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura de frente, encerrando a área de 115,50 metros quadrados, confinando do lado direito de quem olha para a Rua com o prédio nº 1.608, do lado esquerdo com o prédio nº 805 da Rua Rui Barbosa e nos fundos com o prédio nº 823 da Rua Rui Barbosa. Contribuinte n.º - 086.102.0033-7.</p>	
<p>R.6 - 42.752 - São Paulo, 28 de abril de 2014. (prenotação n.º. 703.588 - 15/04/2014).</p> <p>TRANSMITENTES: ANTÔNIO LAUREANO DE FIGUEIREDO, economista, RG n.º 2.379.999-7-SSP/SP, CPF n.º 019.763.468-00, e sua mulher BÁRBARA DE FIGUEIREDO, economista, RG n.º 2.732.992-6-SSP/SP, CPF n.º 019.763.548-20, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, desde 15 de abril de 1966, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Washington Luís, n.º 1527, apto. 52, Bloco "A".</p>	

ADQUIRENTE: MONTERRAT RAMOS VINAS DE FELIPPE, brasileira, farmacista, divorciada, RG n.º 3.023.609-5-SSP/SP, CPF n.º 685.840.918-15, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Manoel dos Reis Araújo, n.º 315, Jardim Marajoara.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 02 de abril de 2014, do 22.º Tabelião de Notas desta Capital, livro 4238, páginas 147/152, e Ato Retificatório de 10 de abril de 2014, das mesmas notas, livro 4240, páginas 301/302.

VALOR: R\$770.000,00 (setecentos e setenta mil reais). A Escrevente autorizada, Fernanda Taveira dos Santos Mariano. O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

#MD5:2C86EF931DD9C02F23CB66093E7CDC76#

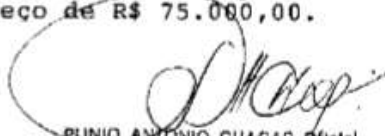
- **IMÓVEL #2** - Registro do imóvel no 11.º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo - SP, matrícula n.º 130.791, constante às fls. 32 a 35 dos autos, assim descreve o imóvel a ser avaliado:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **11.º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula: 130.791 ficha: 01 São Paulo, 10 de janeiro de 1983

IMÓVEL: TERRENO situado à Avenida Manoel dos Reis Araújo, lote 10 da quadra 24 do Jardim Marajoara, no 29.º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 20m de frente, 35m da frente aos fundos pelo lado esquerdo, - 37,50m do lado direito, tendo nos fundos 9,70m, encerrando a área de aproximadamente 532,30m2, confrontando de quem da avenida alha para o terreno, do lado direito com o lote 09, do lado esquerdo com o lote 11 e nos fundos com o lote 18 da Rua K.
Contribuinte: 090.088.0014-4.

R.2/130.791:- Por escritura de 28/12/94 do 14.º Cartório de Notas desta Capital, livro 1.457, fls. 093, JOÃO DE MATOS CRISTOVÃO, RG. 2-542.802-SP, comerciante, e sua mulher HELENA DA CONCEIÇÃO CLARO CRISTOVÃO, RG. 2.857.003-SP, do lar, portugueses, inscritos no CPF. sob o nº 028.750.808-06, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Irauna, nº 960, - venderam o imóvel a JOSÉ DE FELIPPE JUNIOR, RG. 3.686.601-SP, - médico, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com MONTERRAT RAMOS VINAS DE FELIPPE, RG 3.023.609-SP, publicitária, brasileiros, inscritos no CPF. nº 529.624.908-91, residentes e domiciliados nesta Capital, na - Rua São Benedito, nº 1.937, pelo preço de R\$ 75.000,00.
Data: 17 de janeiro de 1.995.


PLÍNIO ANTONIO CHAGAS Oficial


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 10:20, sob o número WSTA25709733865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015728-12.2022.8.26.0002 e código 4B41181.

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7


Processo n.º 0015728-12.2022.8.26.0002

O Cadastro na Prefeitura Municipal de São Paulo – SP define os imóveis:

• **IMÓVEL #1**

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 086.102.0033-7			
Local do Imóvel: R BARAO DE JACEGUAL, 1636 - 1608 CEP 04608-004 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R BARAO DE JACEGUAL, 1636 - 1608 CEP 04608-004			
Contribuinte(s): CPF 685.840.918-15 MONTERRAT RAMOS VINAS DE FELIPPE			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	117	Testada (m):	5,85
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	117		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	100	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	60	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1978		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.226,00		
- da construção:	2.835,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	377.442,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	116.235,00		
Base de cálculo do IPTU:	493.677,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/12/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	03/09/2025		
Número do Documento:	2.2025.005288158-5		
Solicitante:	LUIS FERNANDO TINOCO (CPF 161.337.018-03)		

• **IMÓVEL #2**

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025		
Cadastro do Imóvel: 090.088.0014-4			
Local do Imóvel: AV MANOEL DOS REIS ARAUJO, 295 - LT 10 QD 24 JARDIM MARAJOARA CEP 04864-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV MANOEL DOS REIS ARAUJO, 295 - LT 10 QD 24 JARDIM MARAJOARA CEP 04864-000			
Contribuinte(s): CPF 529.824.908-91 JOSE DE FELIPPE JUNIOR CPF 685.840.918-15 MONTSERRAT RAMOS VINAS DE FELIPPE			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	532	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	532		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	429	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	167	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1997		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.274,00		
- da construção:	2.277,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.209.768,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	713.089,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.922.857,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/12/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	03/09/2025		
Número do Documento:	2.2025.005288244-1		
Solicitante:	LUIS FERNANDO TINOCO (CPF 161.337.018-03)		

O Sistema de Georreferenciamento da Prefeitura Municipal de São Paulo – SP define os imóveis:

- **IMÓVEL #1**

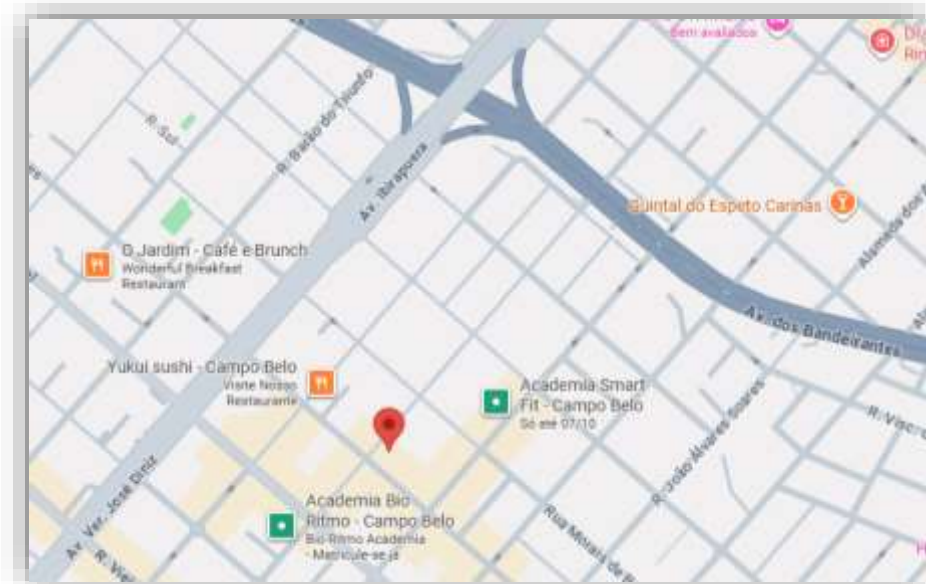


- **IMÓVEL #2**



3.1. Localização

- O imóvel #1 localiza-se na Rua Barão de Jaceguai, 1.606, Campo Belo, São Paulo – SP, CEP: 04606-004.



- O imóvel #2, localiza-se na Av. Manoel dos Reis Araújo, 315, Jardim Marajoara, São Paulo – SP, CEP: 04664-000.



3.2. Fotos aéreas

- Imóvel #1 – Rua Barão de Jaceguai, 1.606, Campo Belo, São Paulo – SP.



- Imóvel #2 - Av. Manoel dos Reis Araújo, 315, Jardim Marajoara, São Paulo – SP.



3.3. Ilustrações fotográficas externas

- Imóvel #1 – Rua Barão de Jaceguai, 1.606, Campo Belo, São Paulo – SP.



Vista da fachada do imóvel #1

- Imóvel #2 - Av. Manoel dos Reis Araújo, 315, Jardim Marajoara, São Paulo – SP.



Vista do Imóvel #2



Área verde à frente do imóvel #2

3.4. Relevô e uso do solo

- Imóvel #1 – Rua Barão de Jaceguai, 1.606, Campo Belo, São Paulo – SP.
O local onde se localiza o imóvel #1 possui topografia regular e plana.
- Imóvel #2, Av. Manoel dos Reis Araújo, 315, Jd. Marajoara, São Paulo – SP.

Topografia irregular com declive da esquerda para a direita do imóvel #2.

3.5. Serviços Urbanos

- Imóvel #1 – Rua Barão de Jaceguai, 1.606, Campo Belo, São Paulo – SP.

A região é servida pelos serviços urbanos abaixo citados:

- Saúde – UBS Sigmund Freud a 950 m e diversos Hospitais públicos e particulares em raio de até 4 km;
- Educação – EMEF Prof João Carlos a 1,2 km, EE Prof Napoleão Freire a 1,5 km e diversas escolas particulares em raio de até 1 km do imóvel;
- Correios – Distância de 500 m na Rua Viera de Moraes, 558;
- Transporte coletivo – ponto de ônibus a 200 m na Av. Ver. José Diniz;
- Comércio – Diversos espalhados em toda a região.

- Imóvel #2, Av. Manoel dos Reis Araújo, 315, Jd. Marajoara, São Paulo SP.

A região é servida pelos serviços urbanos abaixo citados:

- Saúde – UBS Santo Amaro a 2 km e Hosp. de Santo Amro a 2 km e Hospitais particulares a partir de 4 km do imóvel;
- Educação – EMEF Carlos Rizzini a 1,5 km, EE Ibrahim Nobre a 2,5 km e diversas escolas particulares em raio de até 2 km do imóvel;
- Correios – Distância de 2 km na Rua Barão de Duprat, 335;
- Transporte coletivo – ponto de ônibus a 300m na Av. Washington Luiz;
- Comércio – esparsos na região com concentração na Av. Washington Luiz

3.6. Características dos imóveis

- Imóvel #1 – Rua Barão de Jaceguai, 1.606, Campo Belo, São Paulo – SP.

Classe / Grupo	Residencial	
Grupo	Casa	
Padrão	Média	
Piso	Piso cerâmico (visto por fora)	
Forro	Laje	
Revestimento interno	Argamassa fina e pintura	
Portas / Caixilhos	Alumínio / Vidro	
Janelas	Duas folhas com abertura para a lateral.	
Nº de vagas de garagem	1 vaga	
Idade	49 (quarenta e nove) anos – Cadastro PMSP	
Estado do imóvel	Regular (c)	
Áreas	Construída:	100,000 m ²
	Terreno	117,000 m ²

(*) como é comum em execuções, a perícia considerou características externas do imóvel, pois não autorizada a vistoria pelo inquilino, Sr. Ênio e foram consideradas as áreas descritas na matrícula e cadastro da Prefeitura Municipal de São Paulo, fato previsto nas normas NBR 14.653-1 e 14.652-2 da ABNT.

- Imóvel #2 - Av. Manoel dos Reis Araújo, 315, Jd. Marajoara, São Paulo SP.

Classe / Grupo	Residencial	
Grupo	Casa	
Padrão	Fino	
Piso	-	
Forro	Laje	
Revestimento interno	Argamassa fina com pintura e acabamentos diversos (assumido)	
Portas / Caixilhos	Madeira / Alumínio (visto externamente)	
Janelas	Duas folhas com abertura para a lateral (visto externamente)	
Nº de vagas de garagem	4 vagas (estimado)	
Idade	28 (vinte e oito) anos - Cadastro PMSP	
Estado do imóvel	Regular (c)	
Áreas	Construída:	429,000 m ²
	Total	532,000 m ²

(*) Apesar de os executados terem sido devidamente informados nos autos, não foi possível se vistoriar o interior do imóvel, pois não atendido no local, mas os cálculos consideraram as características externas do imóvel, sendo as mais importantes, as áreas descritas na matrícula e cadastro da Prefeitura Municipal de São Paulo, fato previsto nas NBR 14.653-1 e 14.652-2 da ABNT.

4. AVALIAÇÃO

4.1. Critérios adotados

Para a avaliação dos dois imóveis objeto da presente execução, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de imóveis para venda, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, em consonância às Normas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

4.2. Determinação do Valor Unitário Médio (Vu)

Considerando-se as diferenças entre os dois imóveis em avaliação devido a padrão construtivo distinto e características gerais tais como localização, foram efetuadas duas pesquisas de mercado.

Para os imóveis em avaliação, o valor unitário médio (Vu) por metro quadrado foi determinado a partir dos elementos comparativos coletados em ofertas do mercado atual em cada região, considerando suas particularidades conforme requerido nas normas citadas, detalhados no ANEXO 2 e resumidos na Determinação de Valor Unitário Médio no ANEXO 3 resultam em:

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.445,90 / \text{m}^2 - (\text{Imóvel \#1})$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 5.728,31 / \text{m}^2 - (\text{Imóvel \#2})$$

4.3. Valor do Imóvel (VI)

O valor do imóvel #1, ajustado à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

$$V_{I1} = (V_{u1} \times A_1)$$

Sendo:

V_{I1} = Valor referência do imóvel #1

V_{u1} = Valor unitário médio (R\$ 6,445,90 / m²)

A_1 = Área do imóvel #1 (100,000 m²)

V_{I1} = R\$ 644.590,33

Ou, em números redondos,

$V_{11} = R\$ 645.000,00$
(Seiscentos e quarenta e cinco mil reais)

O valor do imóvel #2, foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

$$V_{12} = (V_{u2} \times A_2)$$

Sendo:

V_{12} = Valor referência do imóvel #2

V_{u2} = Valor unitário médio (R\$ 5.728,31 / m²)

A_2 = Área útil do imóvel #1 (429,000 m²)

V_{12} = R\$ 2.457.446,08

Ou, em números redondos,

$V_{12} = R\$ 2.460.000,00$
(Dois milhões, quatrocentos e sessenta mil reais)

5. ENCERRAMENTO

Assim, encerra-se o presente Laudo Técnico Pericial, de acordo com as justificativas expostas no mesmo, composto por 33 (trinta e três) laudas elaboradas eletronicamente, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Acompanham 3 anexos.

T. em que

P. deferimento

São Paulo, 10 de Outubro de 2025.



Luis Fernando Tinoco

Perito Judicial

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO**1. Fator oferta (F_f)**

Considerando que os valores da amostra foram obtidos de ofertas, houve um desconto de 10% para compensar a superestimava das mesmas conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

2. Fator localização (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, normalmente é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, mas, considerando as amostras adotadas, com todos elementos próximos aos imóveis em avaliação, o fator localização foi considerado nulo na presente avaliação.

3. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$, sendo

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator padrão construtivo (F_{pc})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do seu padrão construtivo, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Valores de Edificações Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2017.

5. Fator idade aparente dos imóveis (F_{iap})

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função da sua idade, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Valores de Edificações Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2017 é demonstrado no Fator de Obsolescência (F_{oc}) conforme tabelas constantes no mesmo.

6. Valor de vaga de garagem (V_v)

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função do número de vagas de garagens, para a situação paradigma do imóvel.

Preço médio de venda de uma vaga de garagem nas regiões dos imóveis em avaliação varia entre R\$ 35.000 e R\$ 40.000, baseado na oferta e procura de vagas em cada região.

7. Fator atualização (F_{at})

Como os valores de referência da amostra utilizada foram adotados a partir de ofertas no mercado imobiliário no período desta avaliação, o fator atualização não foi utilizado neste laudo.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \left\{ \frac{[V_e - (Nva - Nve) \times V_v]}{A_e} \times F_f \times \left[\left(\frac{F_{oca}}{F_{oce}} \right) + \left(\frac{A_e}{A_a} \right)^{0,25} + \left(\frac{F_{pca}}{F_{pce}} \right) + \left(\frac{F_{locala}}{F_{locale}} \right) - n + 1 \right] \right\}$$

Onde:

V_u = Valor unitário homogeneizado

V_e = Valor de oferta de venda do elemento comparativo

N_{ve} = Número de vagas de garagem do elemento comparativo

N_{va} = Número de vagas de garagem do imóvel avaliando

A_a = área construída do imóvel avaliando

A_e = Área construída do elemento comparativo

V_v = Valor da vaga de garagem (R\$ 35.000,00 - #1 e R\$ 40.000 - #2)

F_{oc} = Fator de obsolescência

F_{pc} = Fator padrão construtivo

F_{local} = Fator de localização

F_f = Fator de oferta (definido como 0,90)

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Imóvel #1 – Rua Barão de Jaceguai, 1.606, Campo Belo, São Paulo – SP.

Elemento Comparativo No. 01

Fonte da informação	Re/Max The Collection COD. olgamarca#LCOTU (11) 3355-7373
Data	out/25
Localização	Rua Barão de Jaceguai, 1756 - Campo Belo, São Paulo - SP
Área Construída	100 m2
Vagas de garagem	1 vaga
Padrão construtivo	Padrão médio (2,154)
Idade	30 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,747
Valor oferta	R\$ 630.000

Vu1= 5.215,80 por m2



Elemento Comparativo No. 02

Fonte da informação	CFR Imóveis COD. SO0244 (11) 4371-2765
Data	out/25
Localização	Rua Barão de Jaceguai, 1952 - Campo Belo, São Paulo - SP
Área Construída	220 m2
Vagas de garagem	2 vagas
Padrão construtivo	Padrão médio (2,154)
Idade	35 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,687
Valor oferta	R\$ 960.000

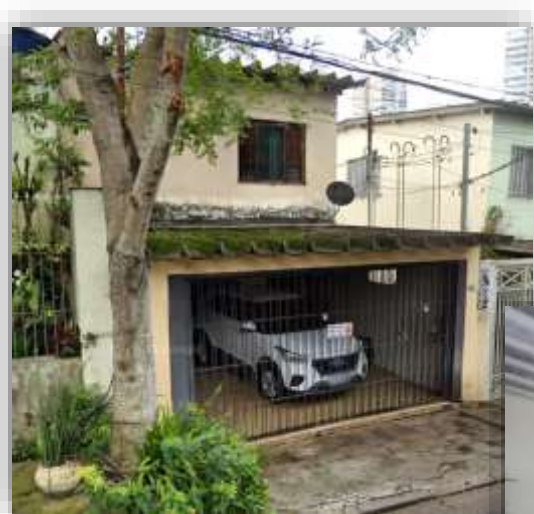
Vu2= 4.608,63 por m2



Elemento Comparativo No. 03

Fonte da informação	Revenda Imóvel COD. 893402454
	(11) 2768-6261
Data	out/25
Localização	Rua Barão de Jaceguai, 693 - Campo Belo, São Paulo - SP
Área Construída	110 m2
Vagas de garagem	2 vagas
Padrão construtivo	Padrão médio (2,154)
Idade	30 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,747
Valor oferta	R\$ 851.000

Vu3= 6.302,54 por m2



Elemento Comparativo No. 04

Fonte da informação	Mj Imóveis COD: CA0151 (11) 5051-9563
Data	out/25
Localização	Rua Barão de Jaceguai, 510 - Campo Belo, São Paulo - SP
Área Construída	130 m2
Vagas de garagem	1 vaga
Padrão construtivo	Padrão médio (2,154)
Idade	30 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,747
Valor oferta	R\$ 1.235.000

Vu4= 8.444,70 por m2



Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0015728-12.2022.8.26.0002

Elemento Comparativo No. 05

Fonte da informação	Prohabitar Imóveis COD: SO4765
	(11) 5669-7944
Data	out/25
Localização	Rua Barão de Jaceguai, 1942 - Campo Belo, São Paulo - SP
Área Construída	190 m2
Vagas de garagem	3 vagas
Padrão construtivo	Padrão médio (2,154)
Idade	30 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,747
Valor oferta	R\$ 1.400.000

Vu5= 6.891,88 por m2



Elemento Comparativo No. 06

Fonte da informação	Pascal Imoveis COD. 21832 (11) 97281-8108
Data	out/25
Localização	Rua Barão de Jaceguai, 821 - Campo Belo, São Paulo - SP
Área Construída	300 m2
Vagas de garagem	2 vagas
Padrão construtivo	Padrão médio (2,154)
Idade	30 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescimento	0,747
Valor oferta	R\$ 1.980.000

Vu6= 7.211,87 por m2



- Imóvel #2 - Av. Manoel dos Reis Araújo, 315, Jd. Marajoara, São Paulo SP.

Elemento Comparativo No. 01

Fonte da informação	Reinaldo Rangel Imóveis COD. CA0041 (11) 99948-7110
Data	out/25
Localização	Avenida Manoel dos Reis Araújo - Jardim Marajoara, São Paulo - SP
Área Construída	420 m2
Vagas de garagem	4 vagas
Padrão construtivo	Padrão fino (3,865)
Idade	30 anos
Estado do prédio	Necessitando de reparos importantes (g)
Fator de obsolescência	0,437
Valor oferta	R\$ 1.600.000

Vu1= 6.320,62 por m2



Elemento Comparativo No. 02

Fonte da informação	Lopes Urban COD. REO29105 (11) 5694-2222
Data	out/25
Localização	Avenida Manoel dos Reis Araújo, 875 - Jardim Marajoara, São Paulo - SP
Área Construída	344 m2
Vagas de garagem	4 vagas
Padrão construtivo	Padrão fino (3,865)
Idade	30 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,687
Valor oferta	R\$ 2.400.000

Vu2= 7.043,03 por m2



Elemento Comparativo No. 03

Fonte da informação	Lopes Urban COD. REO798967 (11) 5694-2222
Data	out/25
Localização	Avenida Manoel dos Reis Araújo, 939 - Jardim Marajoara, São Paulo - SP
Área Construída	400 m2
Vagas de garagem	8 vagas
Padrão construtivo	Padrão fino (3,865)
Idade	30 anos
Estado do prédio	Necessitando de reparos simples (e)
Fator de obsolescência	0,610
Valor oferta	R\$ 2.300.000

Vu3= 6.299,40 por m2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 10:20, sob o número WSTA25709733865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015728-12.2022.8.26.0002 e código 4B41181.

Elemento Comparativo No. 04

Fonte da informação	Re/Max Boutique COD. 601301008-2 (11) 2892-4155
Data	out/25
Localização	Avenida Manoel dos Reis Araújo, 230 - Jardim Marajoara, São Paulo - SP
Área Construída	530 m2
Vagas de garagem	4 vagas
Padrão construtivo	Padrão fino (3,865)
Idade	30 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,648
Valor oferta	R\$ 1.999.000

Vu4= 4.416,93 por m2



Elemento Comparativo No. 05

Fonte da informação	Casa E Tal Imóveis COD. TI8083 (11) 93317-0032
Data	out/25
Localização	Avenida Manoel dos Reis Araújo, 130 - Jardim Marajoara, São Paulo - SP
Área Construída	450 m2
Vagas de garagem	6 vagas
Padrão construtivo	Padrão fino (3,865)
Idade	20 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,855
Valor oferta	R\$ 2.400.000

Vu5= 4.442,96 por m2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 10:20, sob o número WSTA25709733865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015728-12.2022.8.26.0002 e código 4B41181.

Elemento Comparativo No. 06

Fonte da informação	Scheid Imóveis Marajoara COD. MR102031 (11) 5523-0177
Data	out/25
Localização	Avenida Manoel dos Reis Araújo - Jardim Marajoara, São Paulo - SP
Área Construída	375 m2
Vagas de garagem	6 vagas
Padrão construtivo	Padrão fino (3,865)
Idade	20 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,855
Valor oferta	R\$ 2.750.000

Vu6= 5.846,93 por m2



ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE Vu

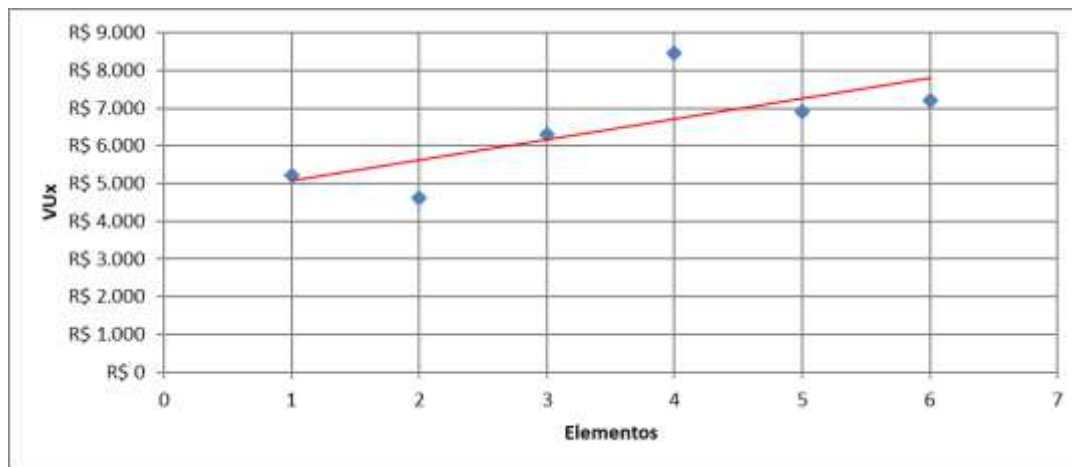
- Imóvel #1 – Rua Barão de Jaceguai, 1.606, Campo Belo, São Paulo – SP.

TABELA RESUMO:

Avaliando:

lfa	1,000	Aa	100,00	Fpc	2,154	Foc	0,687
-----	-------	----	--------	-----	-------	-----	-------

Elem	Valor	Nve	Nva	Ff	lfe	Área (Ae)	Foc	Flocal	Fpc	n	Vu
1	R\$ 630.000	1	1	0,900	1,000	100,00	0,747	1,000	2,154	4	R\$ 5.215,80
2	R\$ 960.000	2	1	0,900	1,000	220,00	0,687	1,000	2,154	4	R\$ 4.608,63
3	R\$ 851.000	2	1	0,900	1,000	110,00	0,747	1,000	2,154	4	R\$ 6.302,54
4	R\$ 1.235.000	1	1	0,900	1,000	130,00	0,747	1,000	2,154	4	R\$ 8.444,70
5	R\$ 1.400.000	3	1	0,900	1,000	190,00	0,747	1,000	2,154	4	R\$ 6.891,88
6	R\$ 1.980.000	2	1	0,900	1,000	300,00	0,747	1,000	2,154	4	R\$ 7.211,87



MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

Vu1 = R\$ 5.215,80	Vu4 = R\$ 8.444,70	
Vu2 = R\$ 4.608,63	Vu5 = R\$ 6.891,88	30% R\$ 8.379,67
Vu3 = R\$ 6.302,54	Vu6 = R\$ 7.211,87	-30% R\$ 4.512,13

Nenhum dos elementos está fora do intervalo de 30%, portanto o cálculo da média saneada:

$$M_{ART} = \frac{R\$38.375,42/m^2}{6} = R\$6.445,90 / m^2$$

Vu1 = R\$ 6.445,90 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 10:20, sob o número WSTA25709733865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015728-12.2022.8.26.0002 e código 4B41181.

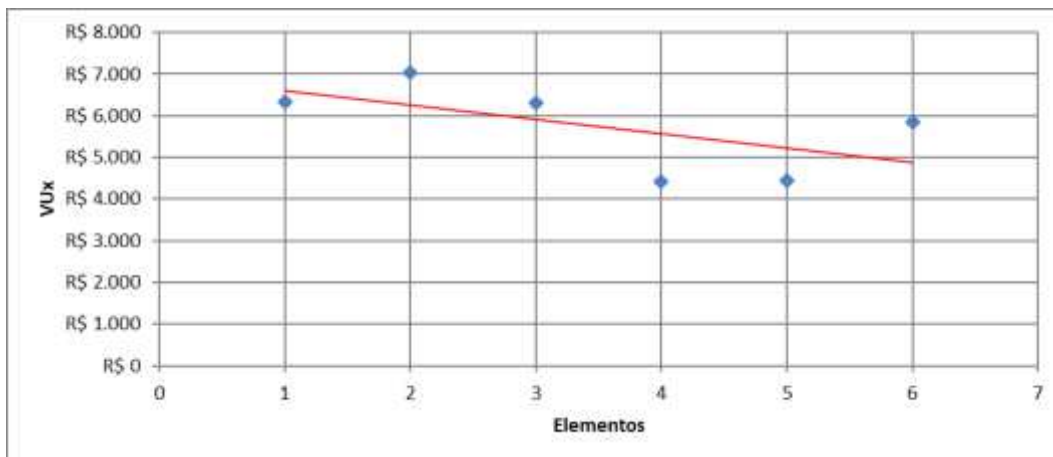
- Imóvel #2 - Av. Manoel dos Reis Araújo, 315, Jd. Marajoara, São Paulo SP

TABELA RESUMO:

Avaliando:

Ifa	1,000	Aa	429,00	Fpc	3,865	Foc	0,808
-----	-------	----	--------	-----	-------	-----	-------

Elem	Valor	Nve	Nva	Ff	Ife	Área (Ae)	Foc	Flocal	Fpc	n	Vu
1	R\$ 1.600.000	4	4	0,900	1,000	420,00	0,437	1,000	3,865	4	R\$ 6.320,62
2	R\$ 2.400.000	4	4	0,900	1,000	344,00	0,687	1,000	3,865	4	R\$ 7.043,03
3	R\$ 2.300.000	8	4	0,900	1,000	400,00	0,610	1,000	3,865	4	R\$ 6.299,40
4	R\$ 1.999.000	4	4	0,900	1,000	530,00	0,648	1,000	3,865	4	R\$ 4.416,93
5	R\$ 2.400.000	6	4	0,900	1,000	450,00	0,855	1,000	3,865	4	R\$ 4.442,96
6	R\$ 2.750.000	6	4	0,900	1,000	375,00	0,855	1,000	3,865	4	R\$ 5.846,93



MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

Vu1 = R\$ 6.320,62	Vu4 = R\$ 4.416,93	30% R\$ 7.446,81
Vu2 = R\$ 7.043,03	Vu5 = R\$ 4.442,96	-30% R\$ 4.009,82
Vu3 = R\$ 6.299,40	Vu6 = R\$ 5.846,93	

Nenhum dos elementos está fora do intervalo de 30%, portanto o cálculo da média saneada:

$$M_{ART} = \frac{R\$34.369,88/m^2}{6} = R\$5.728,31/m^2$$

$V_{u2} = R\$ 5.728,31 / m^2$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 10:20, sob o número WSTA25709733866. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015728-12.2022.8.26.0002 e código 4B41181.