JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VI – PENHA DE FRANÇA - SP

PROCESSO	**:**	**Nº 0004897-58.2020.8.26.0006**
CARTÓRIO	**:**	**4º OFÍCIO**
AÇÃO	**:**	**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES**
REQUERENTE	**:**	**CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA.**
REQUERIDO	**:**	**RENATO CINTRA LIMONGI E OUTROS**

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: **Apartamento nº. 61, localizado no 6º andar do Condomínio Edifício Place de La Concorde, localizado à Rua Volta Redonda, nº. 642, Campo Belo, Zona Sul no 30º. Subdistrito – Ibirapuera, do Município de São Paulo, SP;**

Data da Avaliação: **Abril de 2.025**

Valor de mercado do apartamento para venda:

Va = R$ 2.921.000,00
(dois milhões novecentos e vinte e um mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de 1 (um) imóvel urbano residencial localizado na Rua Volta Redonda, nº 642, no Condomínio Edifício Place de La Concorde no 6º andar, apartamento nº 61, Campo Belo, Subdistrito do Ibirapuera, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES.**

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

Apartamento nº. 61, localizado no 6º andar do Condomínio Edifício Place de La Concorde, localizado à Rua Volta Redonda, nº. 642, Campo Belo, Zona Sul no 30º. Subdistrito – Ibirapuera, do Município de São Paulo, SP;

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 086, Quadra 189, e Índice Fiscal 3.045,00

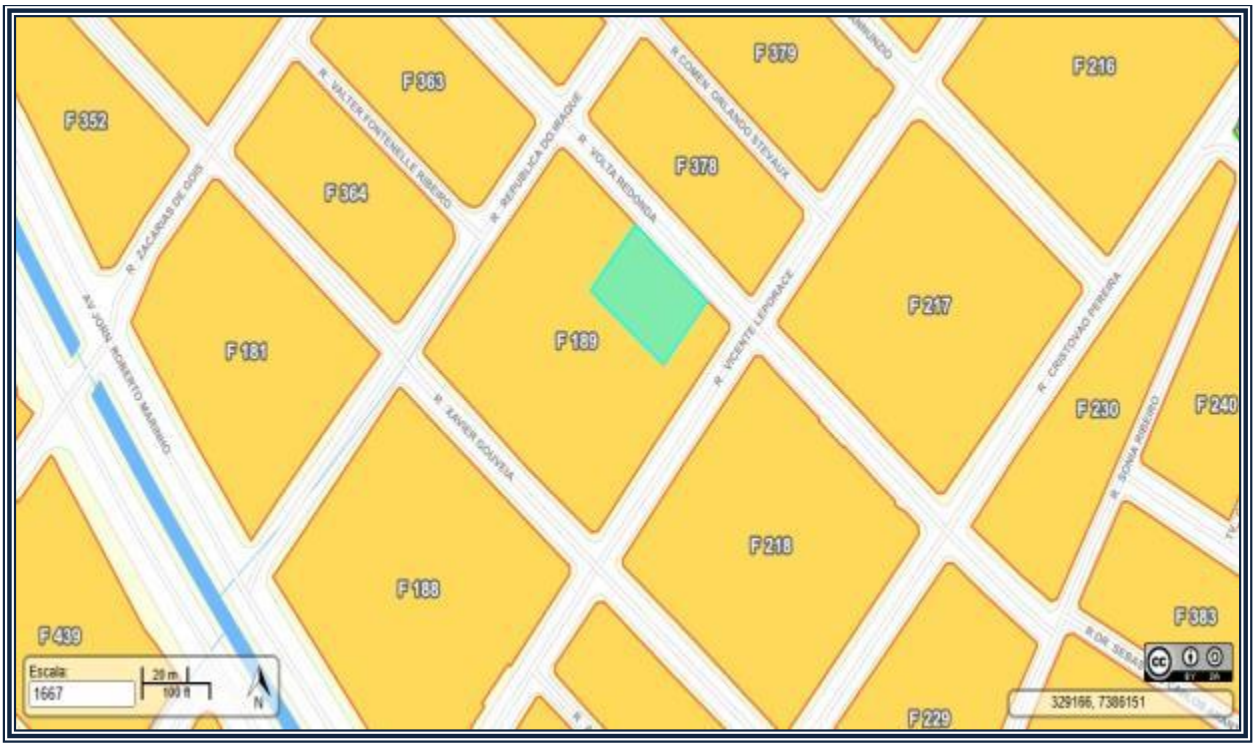
3. Planta setor



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

4. Planta de quadra fiscal municipal



5. Planta do lote CD 04



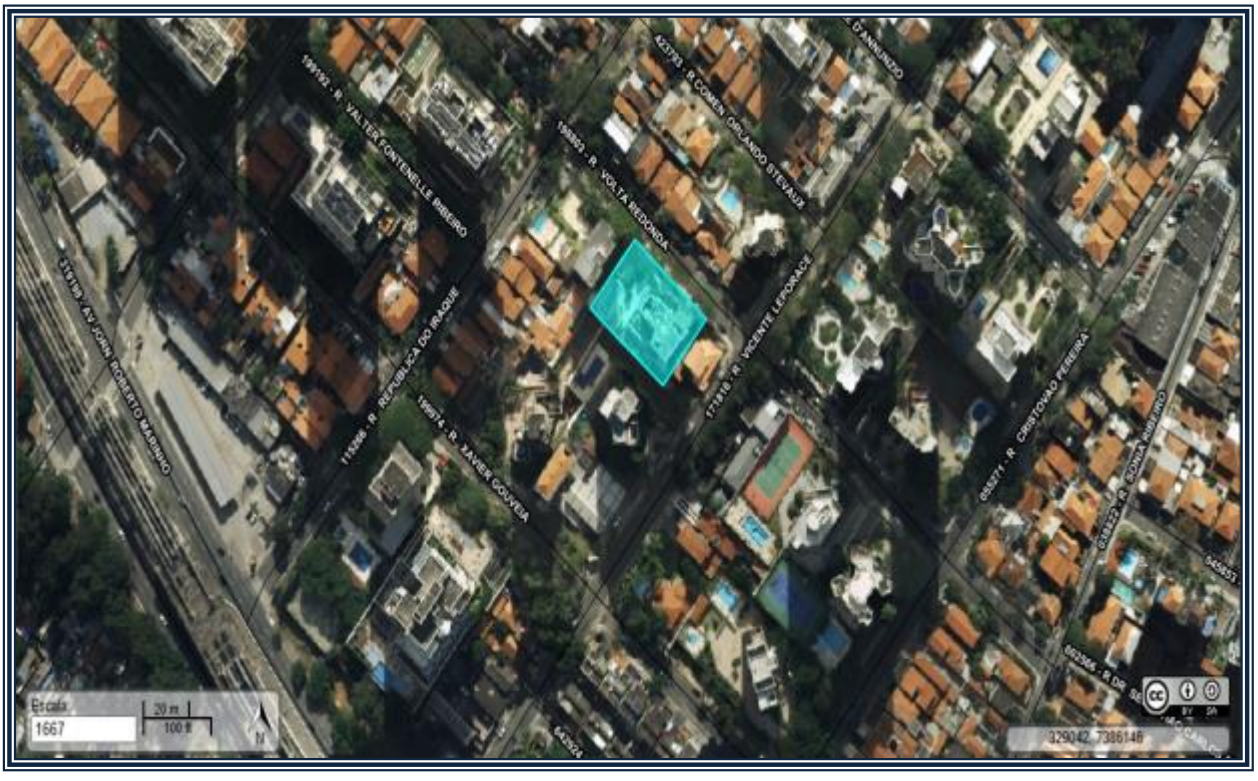
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

6. Planta de localização



7. Foto aérea



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

8. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em SA;

PREFEITURA DE SÃO PAULO — GeoSampa Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R VOLTA REDONDA,642	SQL: 086.189.0109-1

ZONEAMENTO

Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR FARIA LIMA - ÁGUA ESPRAIADA - CHUCRI ZAIDAN	0012	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/

Para lotes em ZEPEC também consultar:
http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

9. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Vista da Rua Volta Redonda, que lhe dá acesso.

10. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais

11. Topografia

A topografia apresenta-se plana.

12. Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

13. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 186.491 (fls.1888) é de 7,36885 %.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

14. Características do Condomínio Edifício Place de La Concorde

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Superior com elevador +
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina / textura com pintura látex
Pavimentos:	Térreo mais, 13 (treze) pavimentos
Blocos :	1 (um)
Subsolos	2 (dois)
Elevadores	2 (dois) – social e serviço
Apartamentos / andar:	1 (um)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, Interfone, CFTV, grade de proteção e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, sala de ginastica, brinquedoteca, playground e piscina.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

15. Características do apartamento n.º61

Piso:	Cerâmico		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / Azulejos / Pastilha cerâmica		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Terraço, sala de estar, sala de jantar, lavabo, sala intima, copa, 3 (três) suítes, cozinha, área de serviço, suíte funcionário e (um) deposito no subsolo.		
Vagas de garagem	4 (quatro) indeterminadas		
Idade estimada:	21 (vinte e um) anos		
Estado da edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (e)		
Área construída do apartamento	Útil: 226,920 m^2	Comum: 270,570 m^2	Total: 497,49 m^2

Observações: *Área útil, comum e total, do apartamento é resultado de consulta* à *matrícula nº. 186.491 (fls. 1888).*

.

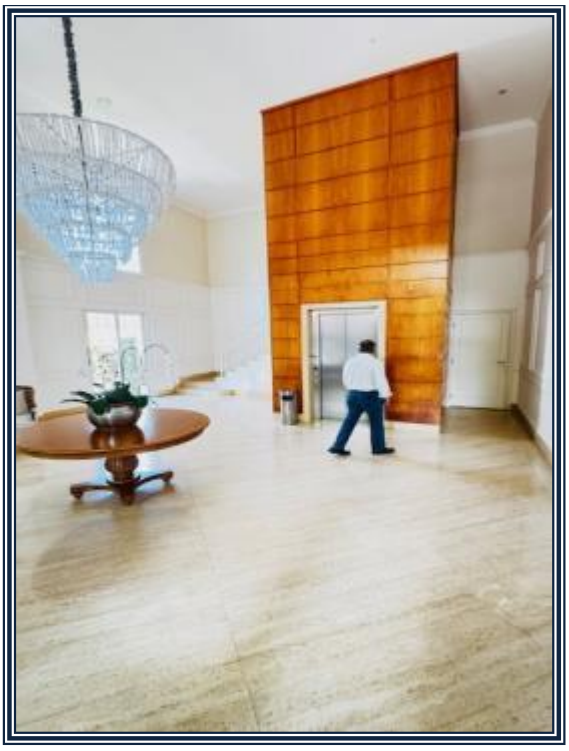
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

16. Ilustração fotográfica interna Cond. Edif. Place de La Concorde





Vista do Edifício Place de La Concorde



Hall social



Salão de festas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

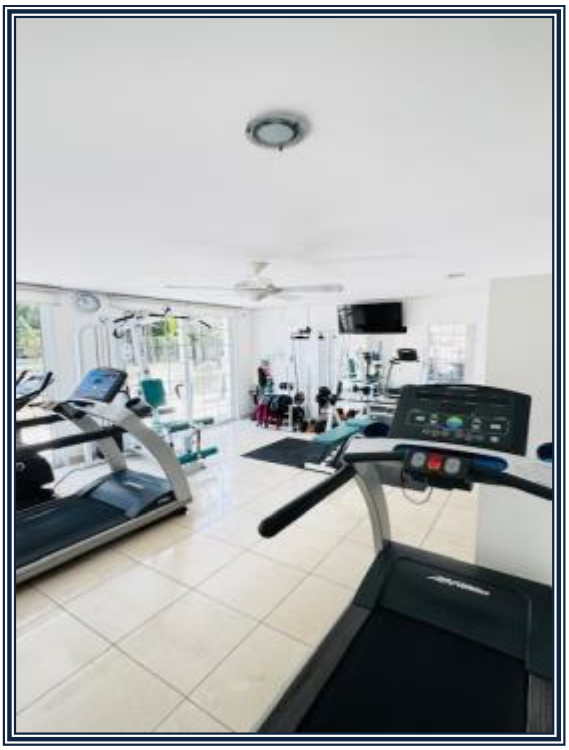
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



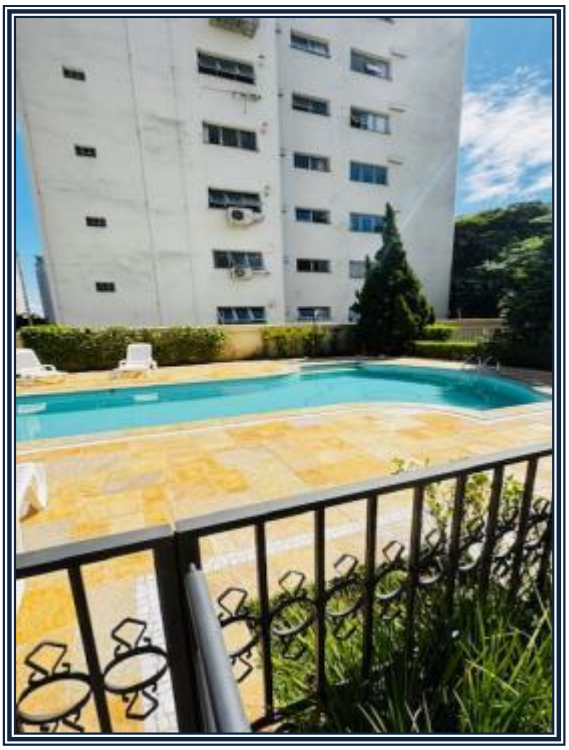
Brinquedoteca



Playground



Sala de ginastica



Piscina

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

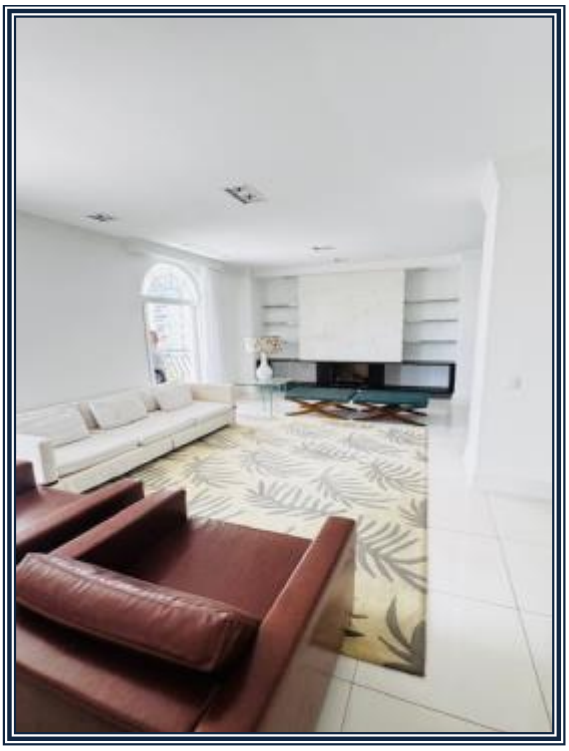
16.1 Ilustração fotográfica interna da unidade n.º 61



Terraço



Lavabo





Salas de estar / jantar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Sala intima





Suíte I

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL





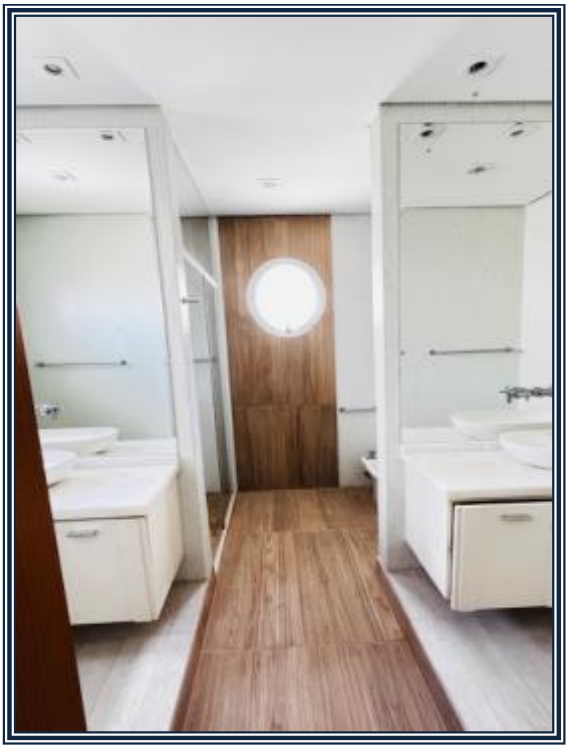
Suíte II



Closet da suíte máster

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.





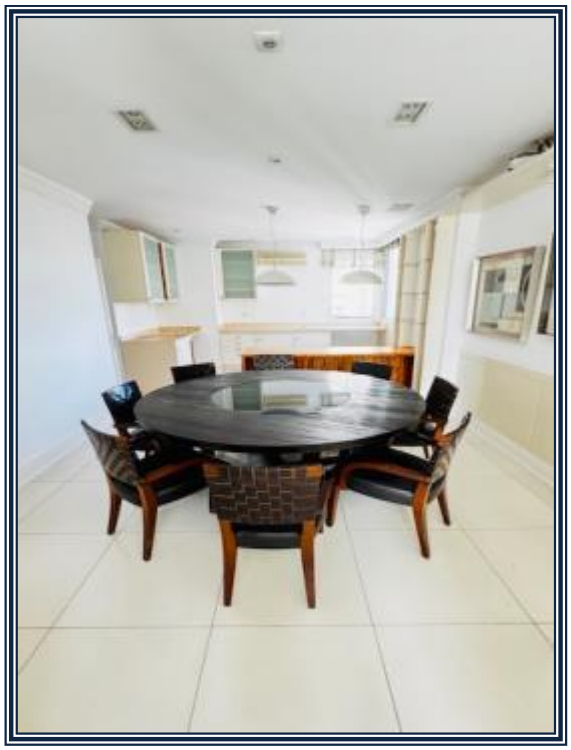
Suíte máster



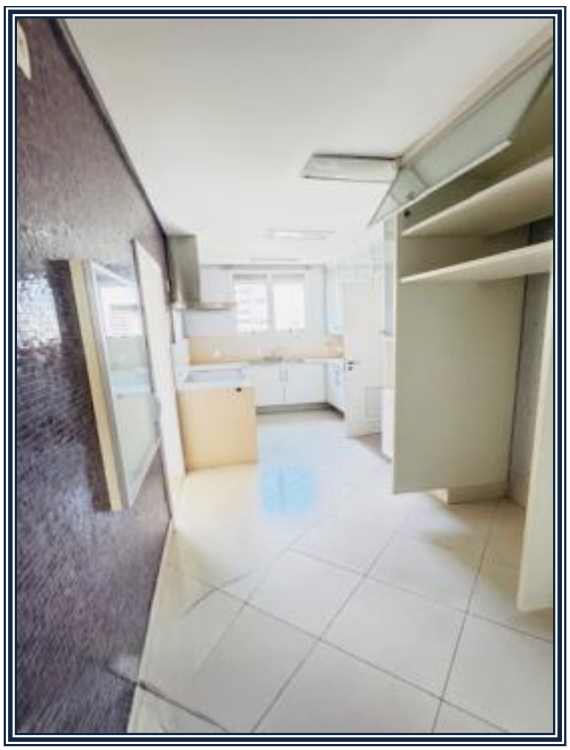


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Copa



Cozinha



Área de serviço

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL





Suíte funcionário

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de abril de 2.025, é de:

V_u = R$ 11.829,77 /m^2

3. Valor do Apartamento (V_a)

V_a = V_u x A_c

A_c = Área homogeneizada – Área útil m² + Vagas de garagem m² / 2

A_c = 226,920 m² + 40,00 m² / 2

A_c = 246,920 m²

V_a = 11.829,77 x 246,920 m²

V_a = R$ 2.921.006,71

Ou, em números redondos,

V_a = R$ 2.921.000,00

(dois milhões novecentos e vinte e um mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 22 (vinte e duas) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 15 de abril de 2.025



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011**.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, o do apartamento comparativo (IF_e).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (F_{irp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F_{pcp})

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

5. FATOR ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Superior com elevador + (2,640)
Área útil homogeneizada:	246,920 m^2
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	21 (vinte e um) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (e)
F_{oc}:	0,700
Índice fiscal	3.045,00
Data-base	Abril de 2.025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2025
SETOR : 086 QUADRA : 143 ÍNDICE DO LOCAL : 5.101,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VOLTA REDONDA NÚMERO : 270
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO : CAMPO BELO - ZONA SUL CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,719 IDADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 242,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 242,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 3.098.990,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : TRICASE EMPREEND. IMOBIL. 2567573646
CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-35305333
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 222,000 + 40,00 / 2 = 242,000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-929,06	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11.525,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-243,65	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.352,46
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8982
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2025
SETOR : 086 QUADRA : 143 ÍNDICE DO LOCAL : 5.101,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VOLTA REDONDA NÚMERO : 270
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO : CAMPO BELO - ZONA SUL CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,719 IDADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 242,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 242,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 3.390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA ITAMAR
CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-971342620

OBSERVAÇÃO :

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 222,000 + 40,00 / 2 = 242,000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-1.016,31	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.607,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-266,53	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.324,60
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8982
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2025
SETOR : 086 QUADRA : 049 ÍNDICE DO LOCAL : 4.514,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VOLTA REDONDA NÚMERO : 507
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO : CAMPO BELO - ZONA SUL CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,681 IDADE : 23 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 215,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 215,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 2.980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : GRUPO KAZA SP. 2771227991
CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-996499696
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 200,000 + 30,00 / 2 = 215,000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-811,91	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.474,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	278,43	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.940,93
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9572
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2025
SETOR : 086 QUADRA : 189 ÍNDICE DO LOCAL : 3.045,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VOLTA REDONDA NÚMERO : 598
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO : CAMPO BELO - ZONA SUL CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 240,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 240,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 1.947.758,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA ITAMAR
CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-971342620
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 220,000 + 40,00 / 2 = 240,000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.304,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	335,41	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.639,51
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0459
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2025
SETOR : 086 QUADRA : 189 ÍNDICE DO LOCAL : 3.045,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VOLTA REDONDA NÚMERO : 642
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO : CAMPO BELO - ZONA SUL CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,700 IDADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 246,92 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 246,92

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 3.750.102,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : IMOVEIS PRO 2797271347
CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-42483000
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 226,920 + 40,00 / 2 = 246,920

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	13.668,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13.668,77
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2025
SETOR : 086 QUADRA : 189 ÍNDICE DO LOCAL : 3.045,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VOLTA REDONDA NÚMERO : 642
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO : CAMPO BELO - ZONA SUL CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,700 IDADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 246,92 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 246,92

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 3.550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : SCHEID PRIME 2703514790
CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-55465000
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 226,920 + 40,00 / 2 = 246,920

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.939,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12.939,41
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/04/2025
SETOR : 086 QUADRA : 189 ÍNDICE DO LOCAL : 3.045,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VOLTA REDONDA NÚMERO : 642
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO : CAMPO BELO - ZONA SUL CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,700 IDADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 246,92 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 246,92

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 2.950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PASCAL IMOVEIS 2782417271
CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-972818108
OBSERVAÇÃO :
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 226,920 + 40,00 / 2 = 246,920

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.752,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.752,47
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : CENTERLESTE EMPREEN. COM. LTDA X RENATO CINTRA LIMONGI E OU **DATA :** 14/04/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	3.045,00
☒ Obsolescência	**Idade** 21
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☐ Vagas	**Vagas** 0
	Acréscimo 0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA VOLTA REDONDA ,270	11.525,17	10.352,46	0,8982
☒ 2	RUA VOLTA REDONDA ,270	12.607,44	11.324,60	0,8982
☒ 3	RUA VOLTA REDONDA ,507	12.474,42	11.940,93	0,9572
☐ 4	RUA VOLTA REDONDA ,598	7.304,09	7.639,51	1,0459
☒ 5	RUA VOLTA REDONDA ,642	13.668,77	13.668,77	1,0000
☒ 6	RUA VOLTA REDONDA ,642	12.939,41	12.939,41	1,0000
☒ 7	RUA VOLTA REDONDA ,642	10.752,47	10.752,47	1,0000

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	11.525,17	10.352,46
2	12.607,44	11.324,60
3	12.474,42	11.940,93
4	7.304,09	7.639,51
5	13.668,77	13.668,77
6	12.939,41	12.939,41
7	10.752,47	10.752,47

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

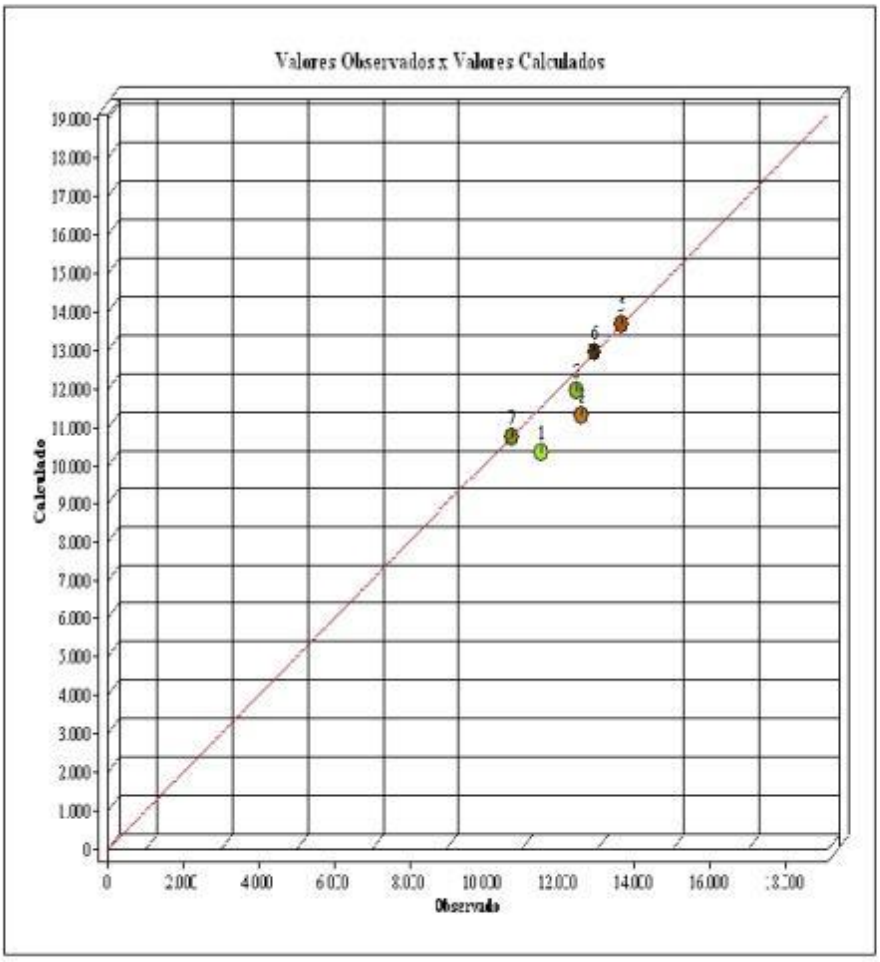
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** RUA VOLTA REDONDA 642 6 AND APTO 61 BL XX CAMPO BELO - ZONA SUL **Data :** 14/04/2025
Cliente : 0016105-83.2013.8.26.0006
Área terreno m² : 1.00 **Edificação m² :** 246.92 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 12.327,95
Desvio Padrão : 1.039,02
- 30% : 8.629,56
+ 30% : 16.026,33
Coeficiente de Variação : 8,4300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 11.829,77
Desvio Padrão : 1.282,48
- 30% : 8.280,84
+ 30% : 15.378,71
Coeficiente de Variação : 10,8400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Caracs. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caracts dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caracts dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caracts dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 11.829,77
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 11.829,77000 **VALOR TOTAL (R$) :** 2.921.006,81

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 11.056,98
INTERVALO MÁXIMO : 12.602,56

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 11.056,98
INTERVALO MÁXIMO : 12.602,56

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO

Vu = R$ 11.829,77

(onze mil oitocentos e vinte e nove reais e setenta e sete centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO IV – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – PMSP

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 086.189.0109-1

Local do Imóvel:
R VOLTA REDONDA, 642 - AP 61 04 VGS
CAMPO BELO ED PLACE DE LA CONCORDE CEP 04608-011
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VOLTA REDONDA, 642 - AP 61 04 VGS
CAMPO BELO ED PLACE DE LA CONCORDE CEP 04608-011

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.320	Testada (m):	44,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0737
Área total (m²):	1.320		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	498	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1.057	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2006		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	3.504,00
- da construção:	3.648,00

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

- da área incorporada:	545.414,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.507.865,00
Base de cálculo do IPTU:	2.053.279,00

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 14/04/2025, em

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 14/01/2025
Número do Documento: 2.2025.000121702-5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 20:35 , sob o número WPEN25700693046
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código KNAWc0ip.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VI – PENHA DE FRANÇA - SP

PROCESSO : Nº 0016105-83.2013.8.26.0006
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – OBRIGAÇÕES
REQUERENTE : CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA.
REQUERIDOS : RENATO CINTRA LIMONGI E OUTROS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo apresentado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, apresentar, conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 2.143, os esclarecimentos solicitados.

E S C L A R E C I M E N T O S

Rua Conde de Pinhal, nº 08 – CJ. 23 – CEP 01501-060 – Sé – São Paulo – SP – Tels.: (11) 3105-6533 – Cel.: (11) 99995-5967 – jpantaleao@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2026 às 18:33 , sob o número WPEN26700402263
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código PXIJOszc.

A) Críticas de Silvana Santoro Portugal Cintra (fls. 2.115 / 2.121)

1. Quanto ao valor de mercado para venda do imóvel

O nobre patrono de Silvana Santoro Portugal Cintra discordou do valor de mercado para venda do imóvel avaliando, apurado por este perito, alegando, em síntese, que não se encontra em consonância com a realidade do mercado, apresentando 3 (três) "avaliações" elaboradas por empresas imobiliárias, onde o valor é superior ao apurado por este perito.

Esclarece este perito o que se segue:

a) As "avaliações" apresentadas pelo nobre patrono de Silvana Santoro Portugal Cintra é completamente equivocada, sendo, somente "opiniões", desprovidas de qualquer tipo de embasamento técnico-teórico e sem seguir as determinações das normas de engenharia para avaliações de imóveis, como ABNT e IBAPE, não podendo serem consideradas.

b) A apuração do valor de mercado para venda de um imóvel, há várias etapas de trabalho:

- Vistoria detalhada no imóvel avaliando, verificando e anotando todas as suas características, as quais servirão de base para a posterior avaliação;
- Retirada de fotografias do imóvel demonstrando todos os aspectos relevantes;
- Pesquisas imobiliárias, levantando placas de anúncios de venda de imóveis semelhantes e pesquisando em sites de classificados de imóveis à venda;
- Visitas a imobiliárias atuantes na região onde se localiza o imóvel avaliando;
- Levantamento de informações das pesquisas imobiliárias através de contatos com proprietários e corretores de imóveis;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2026 às 18:33 , sob o número WPEN26700402263
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código PXIJOszc.

- Homogeneização dos valores encontrados nas pesquisas imobiliárias;
- Cálculo do valor de mercado para venda do imóvel.

c) Avaliação de mercado de um imóvel (terreno, casa, loja, armazém, apartamento, etc.) não pode e não deve procedida da forma simplista como quis demonstrar o nobre patrono de Silvana Santoro Portugal Cintra, senão, não haveria necessidade de nomeação de peritos avaliadores, bastaríamos consultar empresas imobiliárias e/ou corretores de imóveis e teríamos o valor de mercado do imóvel.

d) Avaliação de mercado de um imóvel requer estudos e conhecimentos técnicos aprofundados na área de Engenharia de Avaliações, além de procedimentos de pesquisa de mercado direcionada ao bem que se está avaliando.

e) Cabe esclarecer ainda que a Lei 5.194/1966, no seu art. 27, alínea f, concede ao CONFEA baixar e fazer publicar as resoluções previstas para regulamentação e execução da referida Lei. Dessa legislação resulta a Resolução 345/1990, que atribui competência exclusiva aos engenheiros para avaliações e perícias de imóveis, móveis e indústrias.

f) Por outro lado, a Lei 6.530/78 define como competência de os corretores de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

g) Aqui está a principal diferença entre as duas atividades profissionais: métodos e critérios avaliatórios são de natureza estritamente técnica; não sendo, portanto, de caráter opinativo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2026 às 18:33 , sob o número WPEN26700402263
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código PXIJOszc.

h) O exercício profissional do engenheiro avaliador é fundamentado em sólidos conhecimentos de regressões lineares, processos estatísticos, engenharia econômica, geoprocessamento e uso adequado de ferramentas de georreferenciamento.

i) A engenharia de avaliações é o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por engenheiros.

j) Com base nessas técnicas específicas, o engenheiro avaliador analisa as condições físicas da edificação e todos os itens que interferem na habitabilidade e na segurança das construções.

k) É por ser pautado em metodologia científica que o laudo de avaliação de bens elaborado por engenheiro é isento e, por isso, atende a inúmeras demandas judiciais, servindo, por exemplo, para certificar instituições financeiras do valor do imóvel em ação judicial, alienação fiduciária, garantia e penhora ou hipoteca de terreno e benfeitorias de uso residencial, comercial ou industrial. O documento também é exigido pelo poder público em casos de desapropriações ou para determinar o valor da base tributária de IPTU e ITBI.

l) Compreende-se, então, que o profissional que comercializa o imóvel não pode ser o mesmo que avalia o patrimônio em questão, exatamente por ser parte interessada na transação comercial. Daí também o motivo de os corretores não serem habilitados para engenharia de avaliações, o que parece óbvio a começar pela nomenclatura da atividade.

m) Diversas decisões judiciais inclusive desabilitam os corretores da avaliação imobiliária, seja por ausência de qualificação, por não realizar o trabalho à luz dos predicados da legislação ou por reconhecer que a atividade demanda conhecimento técnico e, por isso, é atribuição pertencente aos engenheiros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2026 às 18:33 , sob o número WPEN26700402263
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código PXIJOszc.

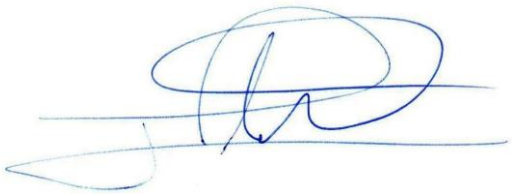
n) O Laudo de Avaliação, elaborado por este perito foi baseado em ampla pesquisa imobiliária de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, valendo de todos os fatores de homogeneização preconizados pelas normas de avaliação, logo, reflete, fielmente, a realidade do mercado imobiliário da região.

o) Assim sendo, por tudo exposto, as críticas do nobre patrono de Silvana Santoro Portugal Cintra não possuem fundamentação técnico – teórica e não podem e não devem prosperar.

Portanto, este perito, ratifica o valor apurado em seu laudo de avaliação, e, acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição de V. Exa. para dirimir quaisquer outras dúvidas que, porventura, venham a surgir.

Nestes termos,
P. Deferimento.

São Paulo, 01 de abril de 2026.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2026 às 18:33 , sob o número WPEN26700402263
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código PXIJOszc.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA
4ª VARA CÍVEL
Rua Doutor Joao Ribeiro, 433, Sala 501/502, Penha de Franca - CEP 03634-010, Fone: (11) 4635-8536, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4cvpenha@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**0016105-83.2013.8.26.0006 - Execução de Título Extrajudicial**
Exequente:	**Centerleste Empreend Comerciais Ltda**
Executado:	**Renato Cintra Limongi e outros**

CONCLUSÃO

Em 18 de maio de 2026, faço estes autos conclusos ao(à) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional VI - Penha de França, ao(à) Exmo(a). Sr.(a) Dr.(a) **Luciana Mendes Simões Botelho.** NADA MAIS. Eu, Guilherme Roosevelt Guerreiro Oliveira Maia, Assistente Judiciário, digitei.

Juiz(a) de Direito: Dr.(a) **Luciana Mendes Simões Botelho**

Vistos.

1) Anoto o desprovimento do recurso interposto pela executada face a decisão que manteve a penhora de imóvel.

2) Fl. 2177: anotada a penhora no rosto destes autos. Informo que, por ora, não há valores a liberar.

Cópia da presente, assinada digitalmente, servirá como OFÍCIO ao i. Juízo da 2ª Vara Cível local, com referência aos autos nº 0001778-26.2019.8.26.0006. Distribuição pelo aqui e lá exequente.

3) Fls. 2190/2192: o patrono responderá pelos interesses de sua constituinte, por dez dias. Após, exclua-se o causídico do cadastro e anote-se a publicação, via DJEN, diretamente no nome da coexecutada revel, caso não constitua novo representante.

4) Fls. 2115/2121: rejeito a impugnação à avaliação.

Conforme bem aponta o perito judicial às fls. 2161/2165, sua avaliação de fls. 1929/1969 fundou-se em extensa pesquisa, tanto das condições do imóvel *in loco*, quanto do mercado na região, para comparação de preços por m².

As extensas diligências integralmente documentadas no percuciente laudo pericial não são em nada infirmadas pelas três *avaliações* de fls. 2117/2121 que, como salienta o perito, constituem "*opiniões, desprovidas de qualquer tipo de embasamento técnico-teórico e sem seguir as determinações das normas de engenharia para avaliações de imóveis*" (fl. 2162).

De fato, as *avaliações* colacionadas pela executada carecem de justificativa mínima para fixação dos preços nelas contidos, configurando estimativas desprovidas de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Luciana Mendes Simões Botelho, liberado nos autos em 17/08/2026 às 12:59 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código dskhmSqt.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA
4ª VARA CÍVEL
Rua Doutor Joao Ribeiro, 433, Sala 501/502, Penha de Franca - CEP 03634-010, Fone: (11) 4635-8536, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4cvpenha@tjsp.jus.br

fundamentos técnicos, tanto que divergem entre si.

Ausentes demais impugnações quaisquer ao bem lançado laudo pericial de fls. 1929/1969, HOMOLOGO-O e fixo o valor do imóvel penhorado em R$ 2.921.000,00 (fl. 1949), monta posicionada para abril de 2025.

5) Anoto a indicação de leiloeiro de fl. 2188.

Tendo em vista que a informação quanto à averbação da penhora consta em documento sem valor de certidão, datado de mais de dois anos atrás (fls. 1852/1861), para eventual alienação em hasta pública, promova o exequente juntada de cópia atual do cadastro no fólio real, que valha como certidão.

Prazo de quinze dias.

Após cumprido, venham-me para apreciação do pedido de designação de hastas.

6) Sem prejuízo, tendo em vista o requerimento de fls. 1970/1981 e a impugnação de fls. 2111/2114, verifico que razão assiste ao perito.

Ante a abrangência, complexidade, e qualidade do trabalho realizado na avaliação do imóvel, justificada está a fixação dos honorários conforme pedido do *expert*, revelando-se razoável o valor pretendido.

Assim, fixo os honorários definitivos do perito no importe de R$ 6.270,00, dos quais cinco mil reais já foram pagos (fl. 2122).

Recolha o exequente, no prazo de quinze dias, a diferença de R$ 1.270,00, **sob pena de esta decisão valer como título executivo judicial em seu desfavor**.

Após cumprido, defiro ao perito o levantamento do valor de R$ 1.270,00, com correção.

Int.

São Paulo, 17 de agosto de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Luciana Mendes Simões Botelho, liberado nos autos em 17/08/2026 às 12:59 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016105-83.2013.8.26.0006 e código dskhmSqt.