

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

Processo n.º 1050750-27.2016.8.26.0002

**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 Provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos do **Processo n.º 1050750-27.2016.8.26.0002**, em que são partes:

Condomínio Edifício Monte Olimpo

Exequente

Jmc Participações S/A

Executados

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

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Perícias Automotivas, 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 DO IMÓVEL

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 Melhoramentos Públicos

3.7 Circunvizinhança

3.8 Características do Condomínio Edifício Monte Olimpo

3.9 Fotos do Condomínio Edifício Monte Olimpo

3.10 Características do imóvel avaliando

3.11 Fotos do imóvel

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 DO IMÓVEL

Localização: “Condomínio Edifício Monte Olimpo” - torre 2 –
Ed. Partenon - apartamento 31 – 3º Andar – sito
à R. Iubatinga, 397 - Vila Andrade - São Paulo -
SP, CEP 05716-110.

Data base: Julho de 2026

Valor do imóvel: R\$ 1.210.000,00
(Um milhão, duzentos e dez mil Reais)

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

Em observância ao despacho da fl. 458/459 dos autos, o presente trabalho visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à determinação do valor do imóvel localizado no Município de São Paulo - SP, tendo em vista ação de execução que o exequente, Condomínio Edifício Monte Olimpo, move em face de Jmc Participações S/A.

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel objeto da presente avaliação se encontra registrado junto ao 11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo - SP, matrícula nº 227.574, constante às fls. 161/176 dos autos o qual descreve o imóvel a ser avaliado:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 27 de dezembro de 1989.	
227.574	1		
IMÓVEL APARTAMENTO nº 31 localizado no 3º pavimento do EDIFÍCIO PARTENON integrante do empreendimento denominado MONTE OLIMPO, situado na Rua Iubatinga nº 397, Rua Itamira e Viala nº 93, na Vila Andrade, no 2º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 304,10 m², já incluída a correspondente = ao depósito nº 13 localizado no subsolo Garagem 2 e a área comum de 254,38 m², perfazendo a área total construída de 558,48 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,422345% no terreno do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 14 feito na matrícula nº 149.556. Contribuinte:- 170-008-0064-9 em área maior. PROPRIETÁRIA:- GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES S/A, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.100, 20º, 21º e 22º andares, nesta Capital, CGC. 34.177.279/0009-52. REGISTRO ANTERIOR:- R.2/M.149.556 - deste Registro. <i>[Assinatura]</i> MARIA DA GLÓRIA GUTIERREZ BARBOSA Oficial			
R.9/227.574:- Por escritura de 27 de janeiro de 1993 do 14º Cartório de Notas desta Capital, livro 1348 - fls. 82, DANTE MESTIERI, e sua mulher AMALIA CLAUDIA SANTELLI MESTIERI, já qualificados, <u>VENDERAM</u> imóvel a J.M.C. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Miguel Isasa, nº 310, CGC. nº 51.755.726/0001-75, pelo preço de Cr\$-Cr\$930.000.000,00, tendo sido apresentada a certidão negativa de débitos nº 948/93-4 expedida em 05/01/93, pela PMSP, até o exercício de 1992. Data:- 10 de fevereiro de 1993. <i>[Assinatura]</i>			

(*) O imóvel objeto foi avaliado baseado em apartamento similar no mesmo Edifício sendo que tal fato atende as regulamentações vigentes (ABNT e IBAPE/SP) e não altera a precisão da avaliação efetuada.

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

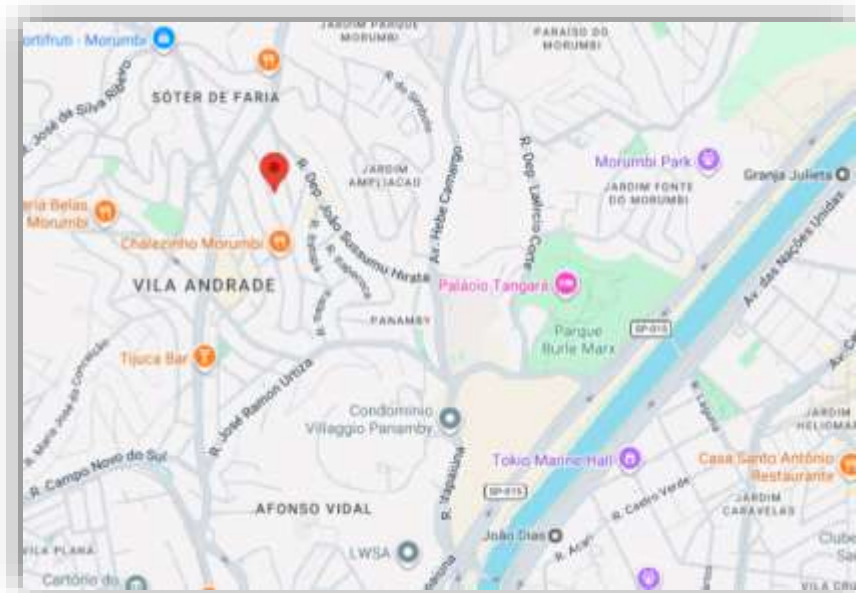
Processo n.º 1050750-27.2016.8.26.0002

Dados de cadastro junto a Prefeitura Municipal de São Paulo – SP – Cadastro Municipal n.º 170.008.0276-5.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026	
Cadastro do Imóvel: 170.008.0276-5			
Local do Imóvel: R IUBATINGA, 397 - AP 31 BL 2 ED PARTENON-V ANDRADE COND MONTE OLIMPO CEP 05716-110 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R IUBATINGA, 397 - AP 31 BL 2 ED PARTENON-V ANDRADE COND MONTE OLIMPO CEP 05716-110			
Contribuinte(s): CNPJ 51.755.726/0001-75 JMC ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES S.A. CNPJ 01.919.005/0001-85 JMC PARTICIPACOES LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.339	Testada (m):	138,92
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0242
Área total (m²):	4.339		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	559	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	3.051	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1989		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.052,00		
- da construção:	2.729,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	344.749,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	915.307,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.260.056,00		
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 2026.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 29/09/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 01/07/2026 Número do Documento: 2.2026.001832875-4 Solicitante: LUIS FERNANDO TINOCO (CPF 161.337.018-03)			

3.1. Localização

O imóvel localiza-se no “Condomínio Edifício Monte Olimpo”, torre 2 – Ed. Partenon - apartamento 31 – 3º Andar – sito à R. Iubatinga, 397 - Vila Andrade - São Paulo - SP, CEP 05716-110.



3.2. Foto aérea



3.3. Ilustrações fotográficas externas



Vista da entrada do Condomínio Edifício Monte Olimpo



Vista das torres do Condomínio Edifício Monte Olimpo

3.4. Relevo e uso do solo

O local do imóvel se localiza em região de topografia irregular com leve declive da esquerda para a direita do terreno do edifício em região de ocupação predominantemente residencial.

3.5. Serviços Urbanos

A região é servida pelos serviços urbanos abaixo citados:

- Saúde – UBS Jd. das Palmas a 2,2 km, Hospital Santa Teresa de Lisieux a 1,2 km e vários Hospitais privados em raio de até 3 km do imóvel;
- Educação e cultura – EMEI Pe. Mauro Batista a 1,7 km, EE Maria Natel a 1,1 km e diversas escolas particulares a até 500 m;
- Correios – Distância de 850 m na Av. Dr. Guilherme Dumont Villares, 2270;
- Transporte coletivo – Linhas de ônibus na Av. Duquesa de Goiás à 300 m do imóvel;
- Segurança pública;
- Comércio – Diversos – Av. Giovanni Gronchi à 300m e Shopping Jardim Sul a 700 m.

3.6. Melhoramentos Públicos

A região é dotada de todos os equipamentos e serviços de infraestrutura destinados ao uso urbano, em bairro residencial de padrão alto do município de São Paulo - SP, distante 14 km m do centro da cidade.

3.7. Circunvizinhança

Apresenta características de uso predominantemente residencial de padrão alto, com média densidade demográfica que decorre da existência de edifícios, residências e comércios diversos.

3.8. Características do Condomínio Edifício Monte Olimpo

Classe / Grupo	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Padrão Fino
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina com pintura em látex
Nº de residências	2 torres (Odeon e Partenon) 40 Apartamentos (1 por andar em cada torre)
Sistema de lazer	: Espaço gourmet, churrasqueira, salão de festas, brinquedoteca, quadra de squash academia, sauna, piscina descoberta e piscina coberta
Sistema de segurança	Interfonia, porteiro eletrônico, portaria 24 horas, câmeras, grades e muros nas divisas do condomínio.

3.9. Fotos do Condomínio Edifício Monte Olimpo



Jardins



Piscina

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

Processo n.º 1050750-27.2016.8.26.0002



Piscina coberta



Academia



Quadra externa

**Perícias Automotivas, Avaliações de Imóveis, Máquinas,
Equipamentos e Consultoria**

Celular: (11) 99634-4725

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

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

Processo n.º 1050750-27.2016.8.26.0002



Squash



Salão e churrasqueira



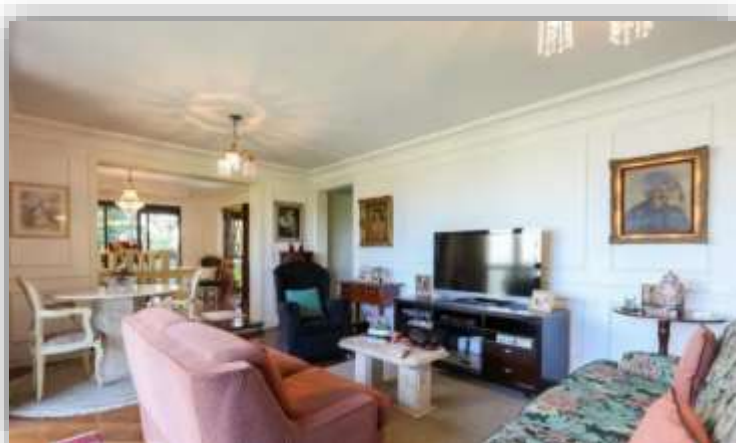
Playground

3.10. Características do imóvel avaliando:

Piso	Piso de madeira nas salas e quartos, cerâmica na cozinha, área de serviços e banheiros	
Forro	Laje com acabamentos em gesso	
Revestimento interno	Argamassa fina com pintura e acabamentos diversos	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Duas folhas com abertura lateral	
Compartimentos	Sala de estar, jantar e lareira, varanda, lavabo, 4 suítes, banheiro social, cozinha, lavanderia e banheiro de serviço	
Nº de vagas de garagem	Matriculas separadas	
Idade real	37 (trinta e sete) anos Cadastro PMSP	
Estado do imóvel	Regular (c)	
Áreas	Útil:	304,10 m ²
	Total	558,48 m ²

(*) Características de apartamento similar no mesmo edifício conforme consta do Capítulo 3

3.11. Fotos do imóvel:



Sala de estar e jantar



Sala lareira

(*) Fotos de apartamento similar no mesmo edifício conforme mencionado no início do Capítulo 3 deste documento.



Varanda



Suite 1

(*) Fotos de apartamento similar no mesmo edifício conforme consta do Capítulo 3.

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

Processo n.º 1050750-27.2016.8.26.0002



Suite 2



Suite 3

(*) Fotos de apartamento similar no mesmo edifício conforme consta do Capítulo 3

**Perícias Automotivas, Avaliações de Imóveis, Máquinas,
Equipamentos e Consultoria**

Celular: (11) 99634-4725

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

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

Processo n.º 1050750-27.2016.8.26.0002



Suite 3



Suite 4



Copa

(*) Fotos de apartamento similar no mesmo edifício conforme consta do Capítulo 3

Perícias Automotivas, Avaliações de Imóveis, Máquinas,
Equipamentos e Consultoria

Celular: (11) 99634-4725

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



Cozinha e área de serviço

(*) Fotos de apartamento similar no mesmo edifício conforme consta do Capítulo 3.

4. AVALIAÇÃO

4.1. Critérios adotados

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado de imóveis para venda, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011 em conformidade com a NBR 14.653-1 e 2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e utilização do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2017.

4.2. Determinação do Valor Unitário Médio (V_u)

O valor unitário médio (V_u) por metro quadrado para o imóvel objeto da avaliação é determinado a partir dos elementos comparativos coletados, detalhados no ANEXO 2 e resumidos na Determinação de Valor Unitário Médio no ANEXO 3, todos localizados na mesma região do imóvel avaliando e resultam em:

$$V_u = \text{R\$ } 3.972,21 / \text{m}^2$$

4.3. Valor do Imóvel (V_i)

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

$$V_i = (V_u \times A)$$

Sendo:

V_i = Valor referência do imóvel

V_u = Valor unitário médio (R\$ 3.972,21 / m^2)

A = Área útil do imóvel (304,100 m^2)

V_i = R\$ 1.207.948,88

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 1.210.000,00$$

(Um milhão, duzentos e dez mil Reais)

5. ENCERRAMENTO

Assim, encerra-se o presente Laudo Técnico Pericial, de acordo com as justificativas expostas no mesmo, composto por 29 (vinte e nove) laudas elaboradas eletronicamente, incluindo três anexos, todas rubricadas e esta datada e assinada.

T. em que
P. deferimento
São Paulo, 01 de Julho de 2026.



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 superestimativa das mesmas conforme requerido no 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, é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, mas considerando que todos os elementos estão localizados em ruas próximas ao imóvel avaliando, tal fator não foi adotado.

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 de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2017

5. Fator idade dos imóveis (F_i)

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função da sua idade, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2017.

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 avaliando, ou seja, 0 (zero) vagas, pois vagas possuem matrículas distintas e, o preço médio de venda de uma vaga de garagem é de R\$ 30.000,00, baseado na oferta e procura de vagas na 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 é relevante neste laudo.

8. Fórmula para Cálculo do V_u

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

Nve = Número de vagas de garagem do elemento comparativo

Nva = 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\$ 30.000,00)

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

Elemento Comparativo No. 01

Fonte da informação	Achei Morumbi Imóveis REF: 893270183
	Tel: (11) 96749-4942
Data	jul/26
Localização	Rua Iubatinga, 397 - Panamby, São Paulo - SP
Área útil	305 m2
No. Vagas na garagem	5
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Fino (3,066)
Idade do imóvel	30 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,6874
Valor de venda	R\$ 1.199.000

Vu1 = R\$ 3.097,70 / m2



Elemento Comparativo No. 02

Fonte da informação	BAMBERG IMÓVEIS REF: PY7322
	Tel: (11) 3740-5555
Data	jul/26
Localização	Rua Iubatinga - Vila Andrade, São Paulo - SP
Área útil	305 m2
No. Vagas na garagem	5
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Fino (3,066)
Idade do imóvel	30 anos
Estado do imóvel	Entre Bom e Regular (b)
Fator de obsolescência	0,6874
Valor de venda	R\$ 2.200.000

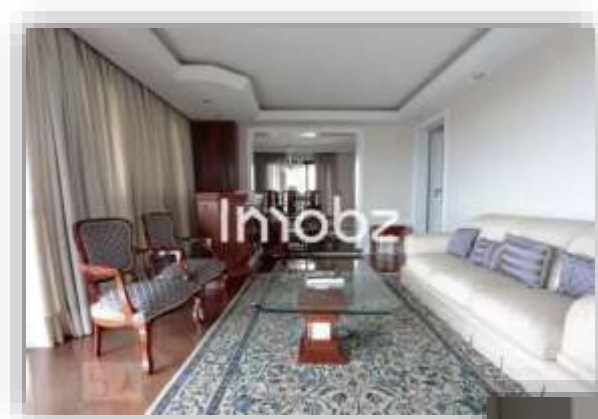
Vu2 = R\$ 6.053,65 / m2



Elemento Comparativo No. 03

Fonte da informação	Imobz - Imóveis No Panamby REF: IM-892882809
	Tel: (11) 96358-8888
Data	jul/26
Localização	Rua Iubatinga, 397 - Panamby, São Paulo - SP
Área útil	305 m2
No. Vagas na garagem	5
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Fino (3,066)
Idade do imóvel	30 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,6874
Valor de venda	R\$ 1.169.000

Vu3 = R\$ 3.833,94 / m2



Elemento Comparativo No. 04

Fonte da informação	Leardi - Portal Do Morumbi REF: 811416
	Tel: (11) 3582-8488
Data	jul/26
Localização	Rua Iubatinga - Morumbi, São Paulo - SP
Área útil	304 m2
No. Vagas na garagem	5
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Fino (3,066)
Idade do imóvel	30 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescimento	0,6874
Valor de venda	R\$ 1.240.000

Vu4 = R\$ 3.226,71 / m2



Elemento Comparativo No. 05

Fonte da informação	BAMBERG IMÓVEIS REF: BB131016
	Tel: (11) 3740-5555
Data	jul/26
Localização	Rua Iubatinga - Morumbi, São Paulo - SP
Área útil	305 m2
No. Vagas na garagem	5
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Fino (3,066)
Idade do imóvel	30 anos
Estado do imóvel	Entre Bom e Regular (b)
Fator de obsolescência	0,7473
Valor de venda	R\$ 1.500.000

Vu5 = R\$ 4.760,32 / m2



Elemento Comparativo No. 06

Fonte da informação	Imobz - Imóveis No Panamby REF: IM-893460254
	Tel: (11) 96358-8888
Data	jul/26
Localização	Rua Iubatinga - Morumbi, São Paulo - SP
Área útil	304 m2
No. Vagas na garagem	5
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Fino (3,066)
Idade do imóvel	30 anos
Estado do imóvel	Entre Bom e Regular (b)
Fator de obsolescimento	0,7473
Valor de venda	R\$ 1.548.000

Vu6 = R\$ 4.942,39 / m2



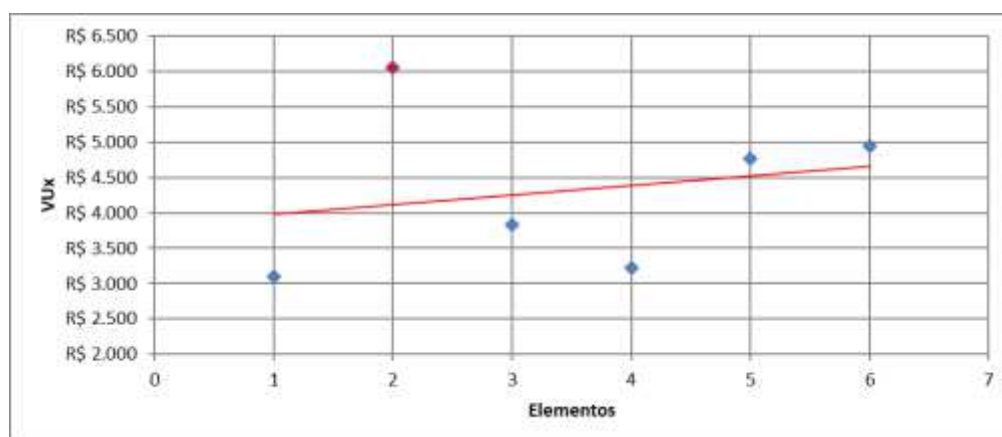
ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE Vu

TABELA RESUMO:

Avaliando:

Ifa	1,00	Aa	304,10	Fpc	3,066	Foc	0,687
-----	------	----	--------	-----	-------	-----	-------

Elem	Valor	Nve	Nva	Ff	Área (Ae)	Foc	Fpc	F _{local}	n	Vu
1	R\$ 1.199.000	5	0	0,900	305,00	0,687	3,066	1,000	3	R\$ 3.097,70
2	R\$ 2.200.000	5	0	0,900	305,00	0,687	3,066	1,000	3	R\$ 6.053,65
3	R\$ 1.169.000	5	0	0,900	305,00	0,687	2,406	1,000	3	R\$ 3.833,94
4	R\$ 1.240.000	5	0	0,900	304,00	0,687	3,066	1,000	3	R\$ 3.226,71
5	R\$ 1.500.000	5	0	0,900	305,00	0,747	2,406	1,000	3	R\$ 4.760,32
6	R\$ 1.548.000	5	0	0,900	304,00	0,747	2,406	1,000	3	R\$ 4.942,39



MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

Vu1 =	R\$ 3.097,70	Vu4 =	R\$ 3.226,71		
Vu2 =	R\$ 6.053,65	Vu5 =	R\$ 4.760,32	30%	R\$ 5.163,87
Vu3 =	R\$ 3.833,94	Vu6 =	R\$ 4.942,39	-30%	R\$ 2.780,55

O elemento #2 se encontra fora do intervalo de 30% da média inicial dos elementos, e portanto, considera-se para o cálculo da média final saneada:

$$M_{ART} = \frac{R\$19.861,05/m^2}{5} = R\$ 3.972,21 / m^2$$

$$Vu = R\$ 3.972,21 / m^2$$