

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRALDA  
CAPITAL – SP**

**PROCESSO : Nº 1122813-76.2018.8.26.0100**  
**CARTÓRIO : 24º OFÍCIO**  
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
**REQUERENTES : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INAJÁ**  
**REQUERIDOS : ARKIS YOUSSEF YOUNAN 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 à V. Exa.

**L A U D O**

**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL**

**Localização:** Alameda Barros, nº 676, Edifício Inajá, 7º andar, apartamento nº 72, Bairro e Subdistrito Santa Cecília, Zona Central do Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

**Data base:** Agosto de 2024

**Valor do apartamento: R\$ 1.204.000,00**  
**( um milhão, duzentos e quatro mil reais)**

## **CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 659, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 ( um ) apartamento localizado na Alameda Barros, nº 676, Edifício Inajá, 7º andar, apartamento nº 72, Bairro e Subdistrito Santa Cecília, Zona Central do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

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

## CAPÍTULO III – VISTORIA

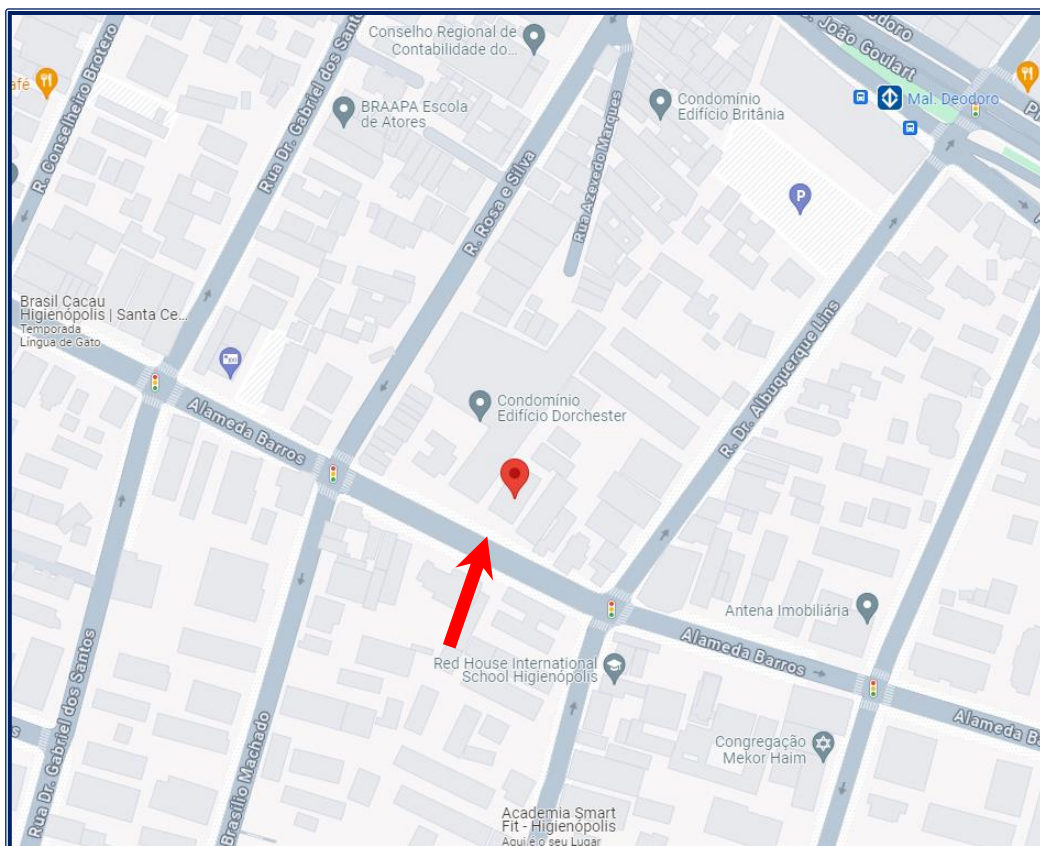
### 1. Localização

O apartamento avaliando localiza-se na Alameda Barros, nº 676, Edifício Inajá, 7º andar, apartamento nº 72, Bairro e Subdistrito Santa Cecília, Zona Central do Município de São Paulo, SP.

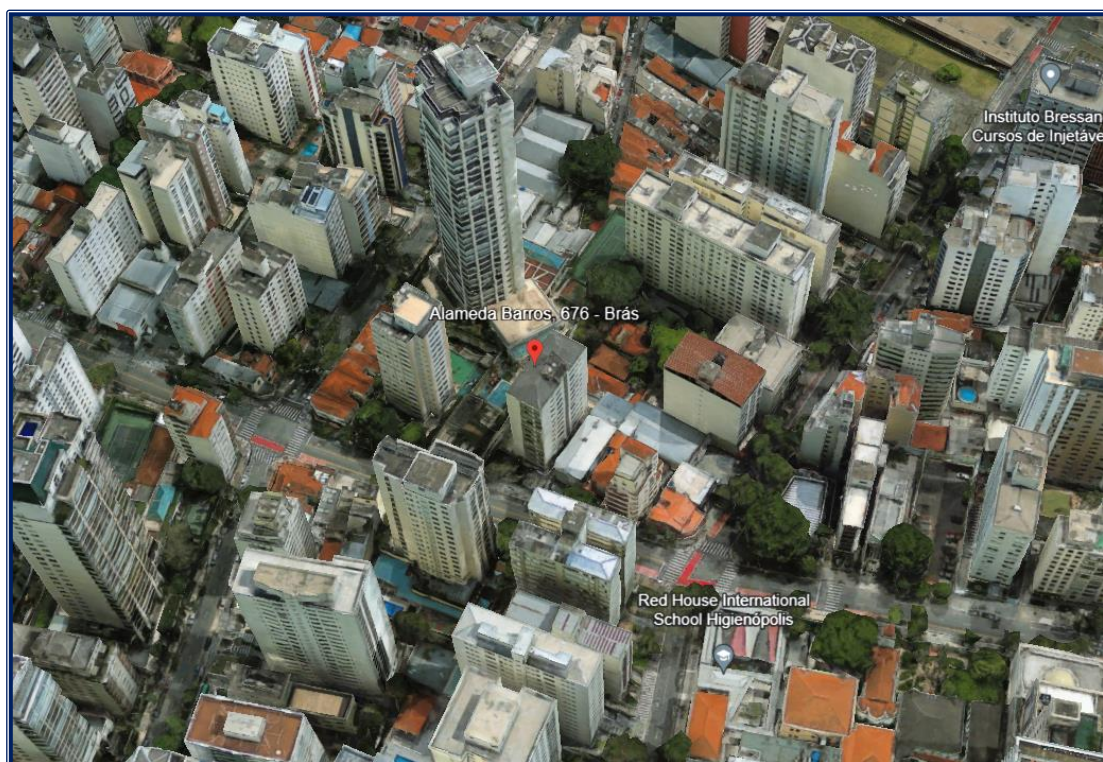
### 2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 020, Quadra 064, Lote 0313-3 e Índice Fiscal 6.873,00.

### 3. Planta de localização



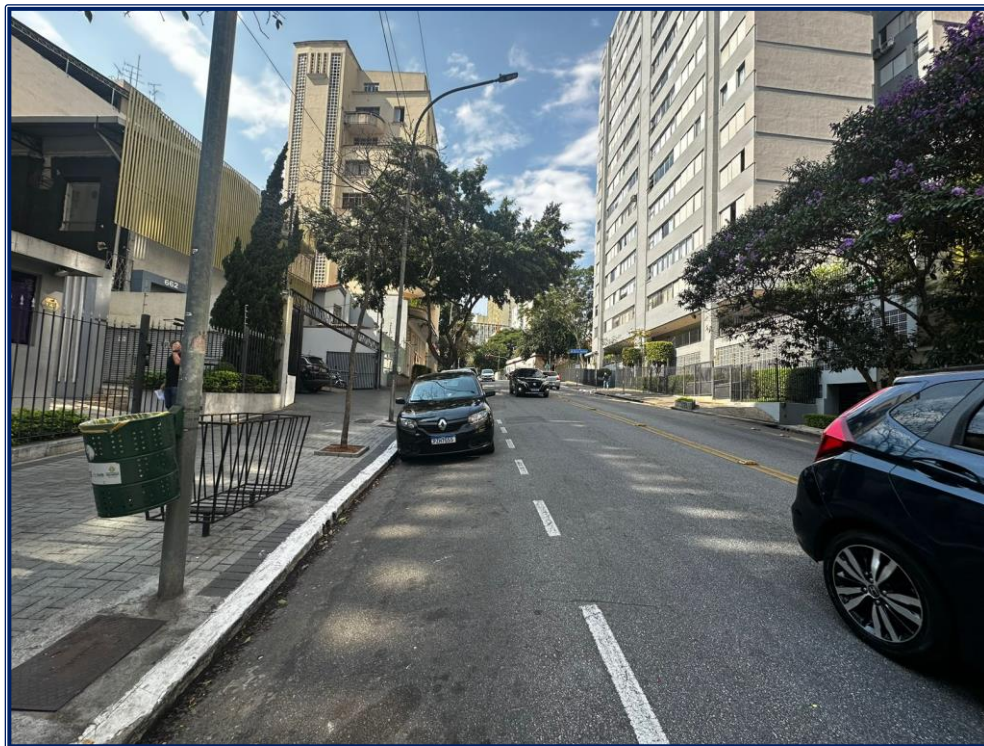
**4. Foto aérea**



**5. Ilustração fotográfica externa**



**Vista panorâmica do Edifício Inajá**



Vista da Alameda Barros que dá acesso ao Condomínio

### 6. Planta de localização



**7. Acessibilidade**

O acesso ao Condomínio Edifício Inajá é fácil e direto pela Alameda Barros.

**8. Melhoramentos públicos**

O Condomínio Edifício Inajá é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

**9. Topografia**

A topografia do Condomínio Edifício Inajá apresenta-se em terreno com declive lateral suave.

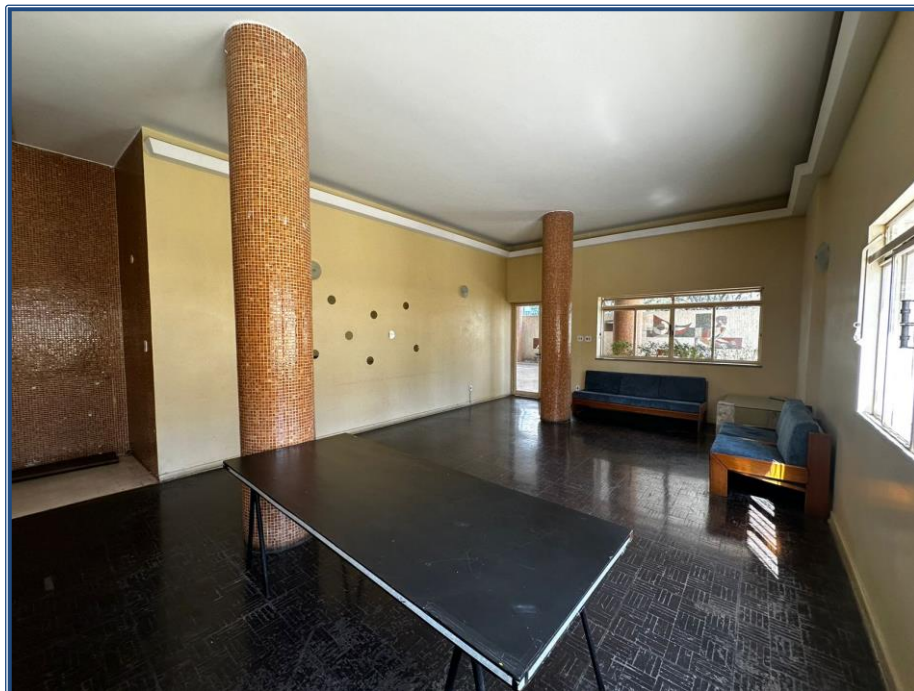
**10. Características do solo**

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

**11. Características do Condomínio Edifício Inajá**

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa Fina
Nº de pavimentos	12 ( doze ) pavimentos + 1 (um) subsolo
Nº de apartamentos	2 ( dois ) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Câmeras de vigilância, guarita e interfone

**12. Ilustração fotográfica da área de lazer do Condomínio Edifício Inajá**



**Salão de Festas**



**Copa (Salão de Festas)**

**13. Características construtivas do apartamento**

Piso	Cerâmica e tacos de madeira		
Portas	Pintura sobre a laje / Madeira		
Paredes	Alvenaria		
Revestimento interno	Pintura Látex e cerâmica		
Caixilhos	Alumínio		
Janelas	De correr e basculante		
Compartimentos	Sala de Estar / Jantar, Lavabo, Cozinha, Área de Serviço, Quarto e Banheiro de empregada, 2 ( dois ) Quartos e Banheiro.		
Idade real	62 ( sessenta e dois ) anos		
Estado do apartamento	Regular		
Áreas construídas	Privativa	Comum	Total
	<b>168,73m<sup>2</sup></b>	24,27m <sup>2</sup>	193,00m <sup>2</sup>

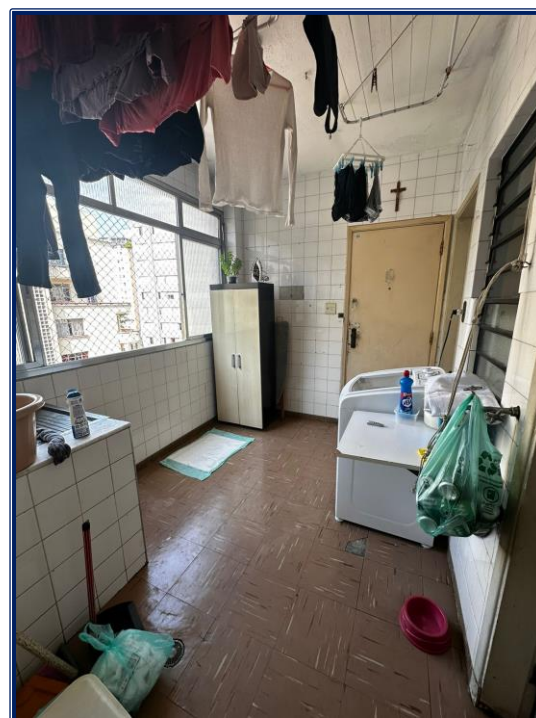
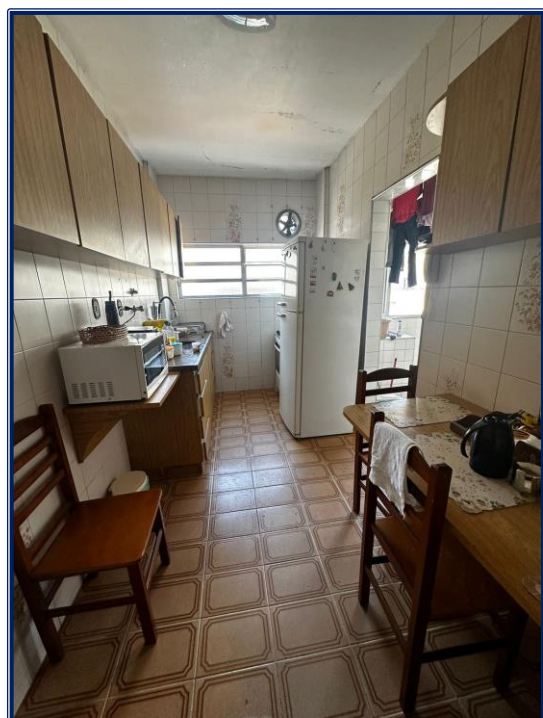
**Obs.:**

- a)** As áreas construídas do apartamento foi resultado da análise da Matrícula nº 62.006 do 2º CRI / São Paulo ( fls. 242 );
- b)** A idade real do Edifício Inajá foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo ( Anexo I ).

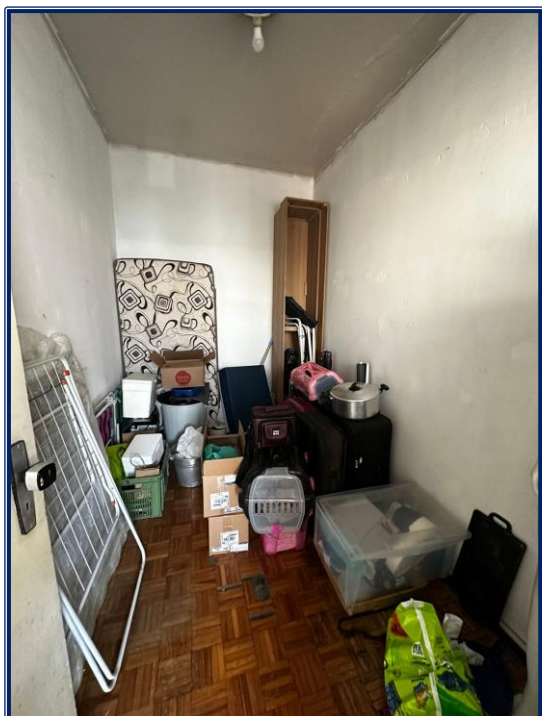
**14. Ilustração fotográfica do apartamento**



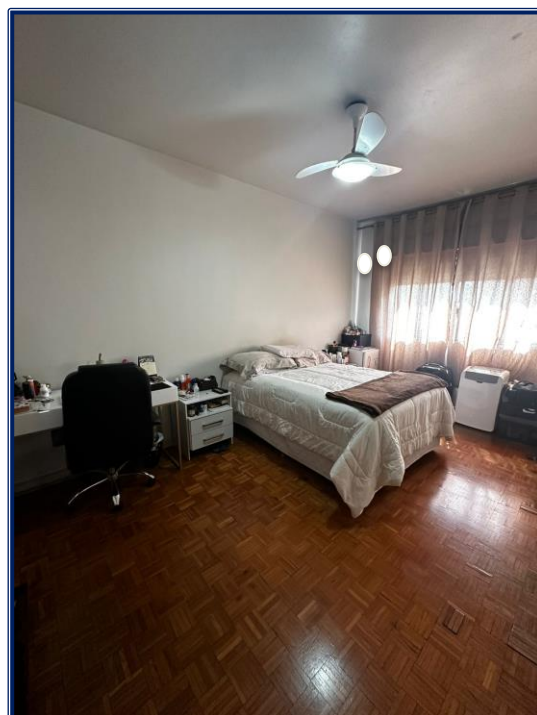
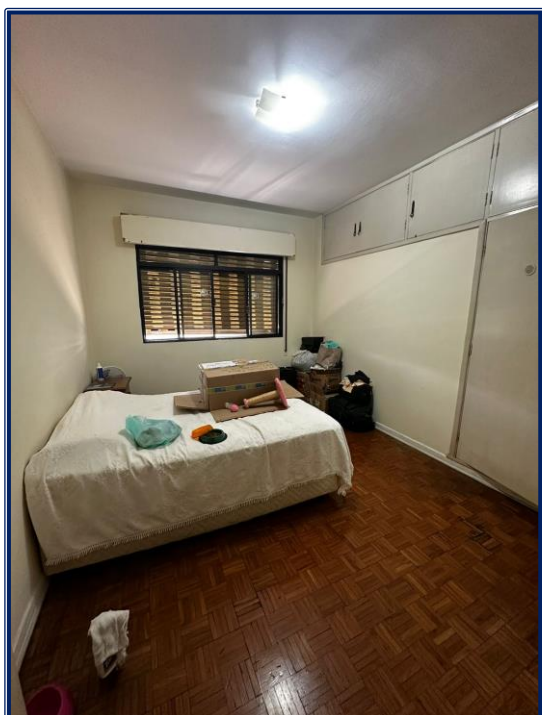
**Sala de Estar / Jantar e Lavabo**



**Cozinha e Área de Serviços**



**Quarto e Banheiro de empregada**



**Quarto 1 e Quarto 2**



**Banheiro**

## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu 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 ( Anexo III ), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização ( Anexo IV ), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada ( Anexo V ).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes ( Anexo II ).

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

### 2. Valor unitário básico ( $V_u$ )

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de agosto de 2024, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.932,03 / \text{m}^2$$

### 3. Valor de mercado do apartamento para venda ( $V_a$ )

$$V_a = ( V_u \times A_{cp} ), \text{ sendo:}$$

$V_a$  = Valor de mercado do apartamento para venda

$V_u$  = Valor unitário do apartamento ( R\$ 6.932,03 / m<sup>2</sup> )

$A_{cp}$  = Área construída útil ponderada do apartamento ( 173,73m<sup>2</sup> )

$$A_{cp} = [ A_{ca} + ( N \times A_{cg} \times F_c ) ], \text{ sendo:}$$

$A_{cp}$  = Área construída útil ponderada do apartamento

$A_{ca}$  = Área construída útil do apartamento ( 168,73m<sup>2</sup> )

$N$  = Número de vagas de garagem ( 0 )

$A_{cg}$  = Área construída útil de uma vaga de garagem ( 10,00m<sup>2</sup> )

$F_c$  = Fator de correção ( 0,50 )

**Obs.:** O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [ 168,73 + ( 1 \times 10,00 \times 0,50 ) ]$$

$$A_{cp} = 173,73m^2$$

$$V_a = ( 6.932,03 \times 173,73 )$$

$V_a$  = R\$ 1.204.301,00, ou, em números redondos,

$$V_a = \mathbf{R\$ 1.204.000,00}$$

**( um milhão, duzentos e quatro mil reais )**

## CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 ( dezesseis ) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 ( cinco ) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 21 de agosto de 2024.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

## ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

**Cadastro do Imóvel: 020.064.0313-3**

**Local do Imóvel:**

AL BARROS, 676 - APTO 72  
CEP 01232-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

AL BARROS, 676 - APTO 72  
CEP 01232-000

**Contribuinte(s):**

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	859	Testada (m):	21,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0366
Área total (m²):	859		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	216	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1962		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	6.873,00
- da construção:	3.279,00

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

- da área incorporada:	334.929,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	141.653,00
Base de cálculo do IPTU:	476.582,00



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 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/11/2024, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 20/08/2024  
**Número do Documento:** 2.2024.003252237-8

## ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

## ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

### 1. Fator oferta ( $F_f$ )

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

### 2. Fator localização ( $F_{tr}$ )

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, a do apartamento comparativo (  $IF_e$  ).

### 3. Fator área ( $F_a$ )

Os apartamentos 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 útil do apartamento comparativo

$A_a$  = Área útil do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

#### 4. Fator idade real do prédio ( $F_{ir}$ )

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

#### 5. Fator padrão construtivo do prédio ( $F_{pc}$ )

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

#### 6. Fator atualização

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

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

$$V_u = [ ( V_a / A_u ) \times F_f \times ( F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1 ) ]$$

$V_u$  = Valor unitário básico de apartamento

$V_a$  = Valor de oferta do apartamento comparativo

$A_u$  = Área útil ponderada do apartamento comparativo, já considerada a área útil das vagas de garagem

$F_f$  = Fator oferta

$F_{tr}$  = Fator localização

$F_a$  = Fator área

$F_{ir}$  = Fator idade real do apartamento comparativo

$F_{pc}$  = Fator padrão construtivo do apartamento comparativo

$n$  = Número de fatores

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

<b>Situação paradigma</b>		
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Médio (4,568)	
Fatores utilizados ( n )	4 ( quatro )	
Idade real	62 ( sessenta e dois ) anos	
Área útil ponderada do apartamento	Apartamento	168,73m <sup>2</sup>
	Vaga de garagem	10,00m <sup>2</sup>
	Nº de vagas	1
	Cálculo	[ 168,73 + ( 1 x 10,00 x 0,50 ) ]
	Resultado	173,73m <sup>2</sup>
Vida referencial	60 ( sessenta ) anos	
Estado da edificação	Regular ( c )	
F <sub>oc</sub>	0,161	
Índice fiscal	6.873,00	
Data-base	Agosto de 2024	

## ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Paulo Roberto Leardi - Unidade Perdizes: Viviane
	Tel.: (11) 3284-7000(11) 97351-6994
<b>02. Data</b>	Agosto de 2024
<b>03. Localização</b>	Alameda Barros, nº 676 – 5º andar.
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 020, Quadra 064 e Índice Fiscal 6.873,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	211,00m <sup>2</sup> / Uma vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio (5,075)
<b>07. Idade do prédio</b>	62 (sessenta e dois) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,200
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.690.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1} = [ ( 1.690.000,00 / 216,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,056 + 0,900 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u1} = \mathbf{R\$ 6.732,53 / m^2}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

<b>01. Fonte de Informação</b>	GAMA Especialistas Imobiliários - Andréa
	Tel.: (11) 99020-5414
<b>02. Data</b>	Agosto de 2024
<b>03. Localização</b>	Alameda Barros, nº 676 – 7º andar.
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 020, Quadra 064 e Índice Fiscal 6.873,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	168,73m <sup>2</sup> / Uma vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio (5,075)
<b>07. Idade do prédio</b>	62 (sessenta e dois) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular (c)
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,200
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.590.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u2} = [ ( 1.590.000,00 / 173,73 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,000 + 0,900 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u2} = \mathbf{R\$ 7.414,04 / m^2}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

<b>01. Fonte de Informação</b>	SH Prime imóveis - Ester
	Tel.: (11) 4750-2300(11) 97652-0442
<b>02. Data</b>	Agosto de 2024
<b>03. Localização</b>	Alameda Barros, nº 676 – 3º andar.
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 020, Quadra 064 e Índice Fiscal 6.873,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	168,73m <sup>2</sup> / Uma vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio (4,568)
<b>07. Idade do prédio</b>	62 (sessenta e dois) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,200
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.400.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u3} = [ ( 1.400.000,00 / 173,73 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u3} = \mathbf{R\$ 7.252,63 / m^2}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Maxtal Administração de Bens e imóveis - Cleverson
	Tel.: (11) 2167-2000(11) 2167-2043
<b>02. Data</b>	Agosto de 2024
<b>03. Localização</b>	Alameda Barros, nº 676 – 8º andar.
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 020, Quadra 064 e Índice Fiscal 6.873,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	168,73m <sup>2</sup> / Uma vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio (4,568)
<b>07. Idade do prédio</b>	62 (sessenta e dois) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,200
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.359.002,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = [ ( 1.359.002,00 / 173,73 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u4} = \mathbf{R\$ 7.040,25 / m^2}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Local Imóveis – Marco Aurélio
	Tel.: (11) 3094-0555 (11) 97150-8001
<b>02. Data</b>	Agosto de 2024
<b>03. Localização</b>	Alameda Barros, nº 676 – 10º andar.
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 020, Quadra 064 e Índice Fiscal 6.873,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	212,00m <sup>2</sup> / Uma vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio (5,075)
<b>07. Idade do prédio</b>	62 (sessenta e dois) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular (c)
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,200
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.830.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u5} = [ ( 1.830.000,00 / 217,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,057 + 0,900 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u5} = \mathbf{R\$ 7.264,25 / m^2}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Graiche Imobiliária - Luciana
	Tel.: (11) 3145-1300(11) 99823-3956
<b>02. Data</b>	Agosto de 2024
<b>03. Localização</b>	Alameda Barros, nº 570 – 1º andar.
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 020, Quadra 065 e Índice Fiscal 6.639,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	130,00m² / Duas vagas de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Simplex (4,354)
<b>07. Idade do prédio</b>	56 (cinquenta e seis) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,272
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.400.000,00

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u6} = [ ( 1.400.000,00 / 140,00 ) \times 0,90 \times ( 1,035 + 1,000 + 1,049 + 0,735 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u6} = \mathbf{R\$ 5.944,92 / m^2}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Imobili Imóveis - Ronaldo
	Tel.: (11) 2365-8065
<b>02. Data</b>	Agosto de 2024
<b>03. Localização</b>	Alameda Barros, nº 676 – 5º andar.
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 020, Quadra 064 e Índice Fiscal 6.873,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	212,00m <sup>2</sup> / Uma vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Médio (5,075)
<b>07. Idade do prédio</b>	62 (sessenta e dois) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,200
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 2.100.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u7} = [ ( 2.100.000,00 / 217,00 ) \times 0,90 \times ( 1,000 + 1,057 + 0,900 + 1,000 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u7} = \text{R\$ } 8.336,02 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08**

<b>01. Fonte de Informação</b>	Shorelli Participação e Emp. Imobiliários - Pedro
	Tel.: (11) 3871-2081(11) 98335-9186
<b>02. Data</b>	Agosto de 2024
<b>03. Localização</b>	Alameda Barros, nº 522 – 4º andar.
<b>04. Planta genérica de valores</b>	Setor 020, Quadra 065 e Índice Fiscal 6.639,00
<b>05. Área útil ponderada / vagas</b>	104,00m <sup>2</sup> / Uma vaga de garagem
<b>06. Padrão construtivo do prédio</b>	Simples (3,958)
<b>07. Idade do prédio</b>	49 (quarenta e nove) anos
<b>08. Estado do prédio</b>	Regular ( c )
<b>09. Fator de obsolescência</b>	0,401
<b>10. Valor de oferta de venda</b>	R\$ 1.050.000,00

**Ilustração fotográfica**

**Valor unitário homogeneizado:**

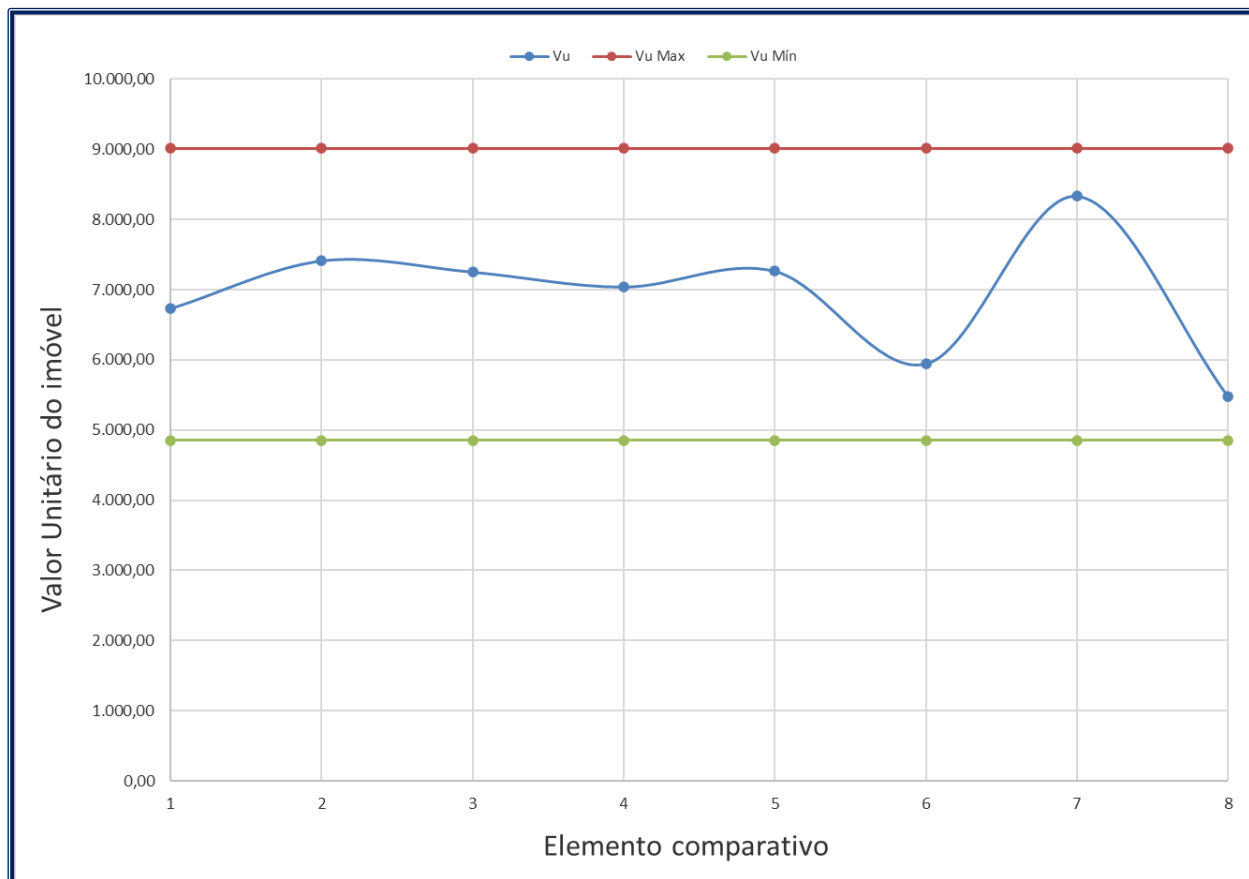
$$V_{u8} = [ ( 1.050.000,00 / 109,00 ) \times 0,90 \times ( 1,035 + 0,943 + 1,154 + 0,499 - 4 + 1 ) ]$$

$$V_{u8} = \mathbf{R\$ 5.471,62 / m^2}$$

## **ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Nº	V <sub>i</sub>	F <sub>f</sub>	F <sub>tr</sub>	A <sub>e</sub>	A <sub>h</sub>	F <sub>pc</sub>	F <sub>ir</sub>	n	V <sub>u</sub>
<b>01</b>	1.690.000,00	0,90	1,000	216,00	1,056	0,900	1,000	4	<b>6.732,53</b>
<b>02</b>	1.590.000,00	0,90	1,000	173,73	1,000	0,900	1,000	4	<b>7.414,04</b>
<b>03</b>	1.400.000,00	0,90	1,000	173,73	1,000	1,000	1,000	4	<b>7.252,63</b>
<b>04</b>	1.359.002,00	0,90	1,000	173,73	1,000	1,000	1,000	4	<b>7.040,25</b>
<b>05</b>	1.830.000,00	0,90	1,000	217,00	1,057	0,900	1,000	4	<b>7.264,25</b>
<b>06</b>	1.400.000,00	0,90	1,035	173,73	1,000	1,049	0,735	4	<b>5.944,92</b>
<b>07</b>	2.100.000,00	0,90	1,000	217,00	1,057	0,900	1,000	4	<b>8.336,02</b>
<b>08</b>	1.050.000,00	0,90	1,035	109,00	0,943	1,154	0,499	4	<b>5.471,62</b>



## ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

## ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

$V_u$	( R\$ / m <sup>2</sup> )
$V_{u1}$	6.732,53
$V_{u2}$	7.414,04
$V_{u3}$	7.252,63
$V_{u4}$	7.040,25
$V_{u5}$	7.264,25
$V_{u6}$	5.944,92
$V_{u7}$	8.336,02
$V_{u8}$	5.471,62

$$MA = \frac{R\$ 55.456,24}{8} = R\$ 6.932,03 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.852,42 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 9.011,64 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 6.932,03 / m^2$$



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
24ª VARA CÍVEL  
Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas 914 e 916 - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 3538-9050 - E-mail: sp24cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1122813-76.2018.8.26.0100**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Inaja**  
Executado: **Sarkis Youssef Younan e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tamara Hochgreb Matos**

Vistos.

Homologo o laudo de avaliação de fls. 691/706, fixando o valor do imóvel penhorado em R\$1.204.000,00 (um milhão duzentos e quatro mil reais), em agosto de 2024.

Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento.

Decorrido o prazo de trinta dias e não havendo manifestação, aguarde-se provocação no arquivo.

Intime-se.

São Paulo, 01 de novembro de 2024.  
Tamara Hochgreb Matos

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