JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO	**:**	**Nº 0535378-93.1996.8.26.0100**
CARTÓRIO	**:**	**33º OFÍCIO**
AÇÃO	**:**	**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO)**
REQUERENTE	**:**	**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA JULIETA**
REQUERIDO	**:**	**ELOISE ROMERO 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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: **Apartamento nº. 62, localizado na Alameda Barão de Limeira, nº 937, Bairro Campos Elísios, do Município de São Paulo, SP;**

Data da Avaliação: **Novembro de 2.024.**

Valor de mercado para venda:

Va = R$ 461.000,00
(quatrocentos e sessenta e um mil reais)

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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO)**

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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO III – VISTORIA

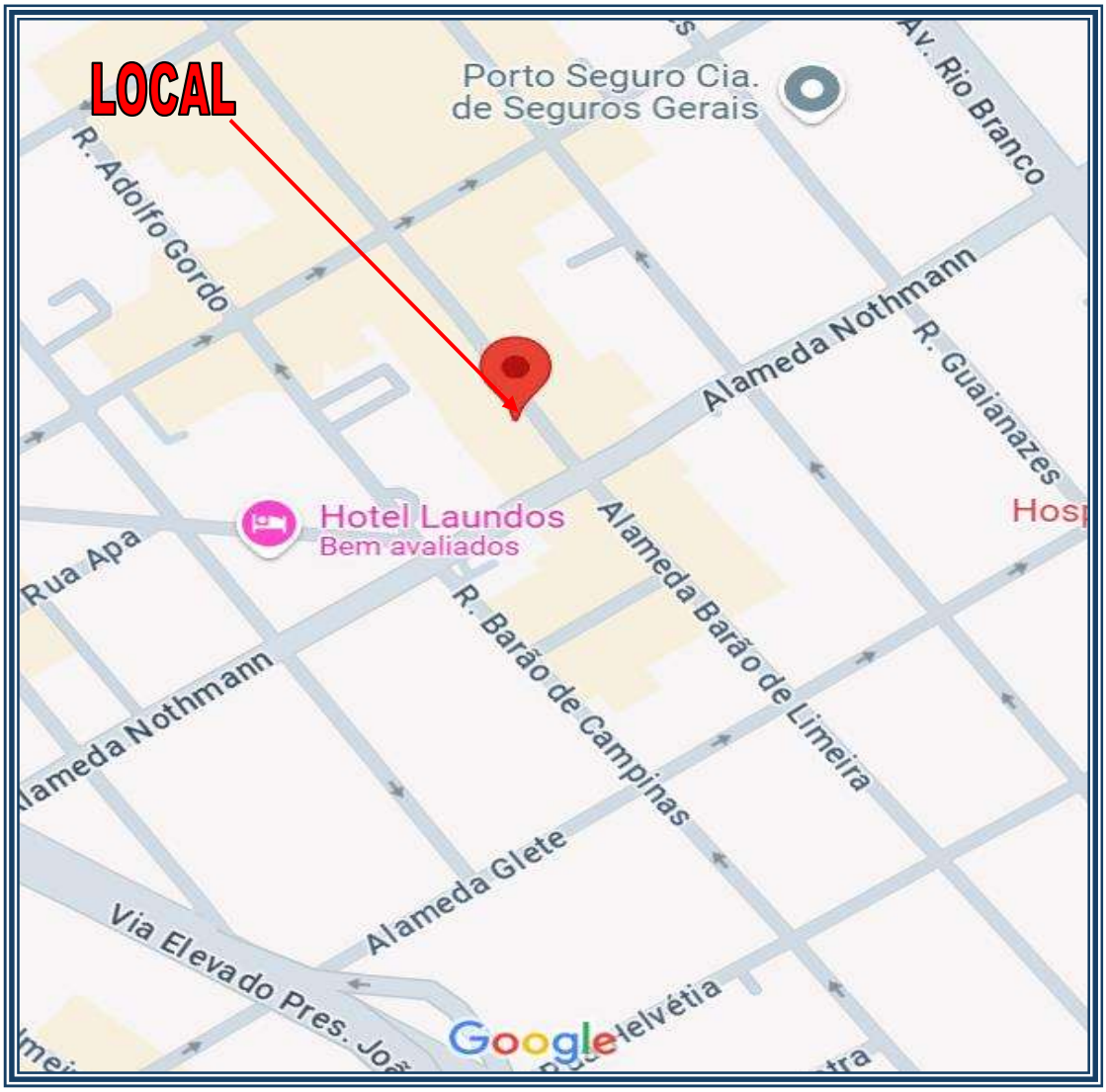
1. Localização

O imóvel localiza-se na Alameda Barão de Limeira, nº 937, apartamento nº 62, Bairro Campos Elíseos, 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 008, Quadra 013, e Índice Fiscal 6.225,00.

3. Planta de localização.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

4. Zoneamento

ZC	ZONA CENTRALIDADE
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL
MA	MEM SUBSETOR ARCO TIETÊ

5. Ilustração fotográfica externa.



Vista do Condomínio, onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Alameda Barão de Limeira, que lhe dá acesso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

6. Melhoramentos Públicos.

Todos os convencionais

7. Topografia.

A topografia apresenta-se plana.

8. Características do Solo.

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

9. Fração Ideal do Terreno.

A fração ideal do terreno conforme matrícula nº 52.321 (fls. 10) é de 32,4879m².

10. Características do Prédio.

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Superior com elevador.
Estrutura:	Concreto armado.
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Pavimentos:	10 (dez) pavimentos superiores sendo térreo mais 09 (nove) andares.
Subsolos	Sem subsolos.
Elevadores	02 (dois) elevadores.
Apartamentos / andar:	02 (dois) por andar.
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Dispositivos de segurança:	Portaria e interfone.
Dispositivos de Lazer:	Sem dispositivos de lazer.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

11. Características do apartamento.

Piso:	Tacos de madeira / Cerâmico.		
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Cerâmico		
Portas / Janelas:	Madeira / Madeira e alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr, basculante, vitrô e porta balcão.		
Compartimentos	Sala de estar e sala de jantar conjugadas, 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada.		
Vagas de garagens:	Sem vagas.de garagem.		
Idade Estimada:	70 (setenta) anos		
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e) mais recuperação.		
Área Útil:	Útil: 120,00m^2	Comum: 35,20m^2	Total: 155,20m^2

Observações: *1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à matrícula nº 52.321* (fls.10).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

12.1 - Ilustração fotográfica da unidade nº 62.





Hall dos elevadores e unidade 62 ao fundo e sala de estar.





Sala de jantar e quarto I.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL





Quartos II e III.





Sacada dos quartos e banheiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL





Corredor de acesso à área de serviço e área de serviço.



Banheiro de empregada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

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.

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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de novembro de 2.024, é de:

V_u = R$ 4.523,06/m²

3. Valor do Apartamento (V_{a1})

V_{a1} = V_u x A_c

V_{a1} = 4.523,06 x 120,00m² V_{a1} = R$ 542.767,20

FATOR RECUPERAÇÃO > Va = Va1 x Fr; onde;

Va = Valor do apartamento

Va1 = Valor do apartamento em condições de moradia, sem reforma e modernização.

Fr = Fator recuperação = 15%

Va = Va1 x Fr, onde Fr = 15%

Va = 542.767,20 x 0,85 Va = 461.352,12

Ou, em números redondos,

V_a = R$ 461.000,00
(quatrocentos e sessenta e um mil)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 13 (treze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 11 de novembro de 2.023.

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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

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 superestimativa 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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

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 (2,406)
Área útil:	120,00m^2
Nº de fatores utilizados:	04 (quatro)
Idade Estimada:	70 (setenta) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e) + recuperação
Índice fiscal	6.225,00
Data-base	Novembro de 2.024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2024

SETOR : 20 QUADRA : 017 ÍNDICE DO LOCAL : 5.748,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AL BARÃO DE LIMEIRA NÚMERO : 1440

COMP.: BAIRRO : 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) : 0,200 IDADE : 60 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 148,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 148,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 1 W.C. : 3 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$) : 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : AG AUGUSTO GOMES IMÓVEIS

CONTATO : ON LINE REFWEB: AP27784 TELEFONE : (11)-999400351

OBSERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M²_ + ÁREA ÚTIL DE VAGAM²/2
ÁREA HOMOGENEIZADA = 143,00M² + 10,00M2/2 =148,00M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	78,72	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.743,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.821,97
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0166
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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2024

SETOR : 8 QUADRA : 005 ÍNDICE DO LOCAL : 6.120,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AL BARÃO DE LIMEIRA NÚMERO : 1196

COMP.: BAIRRO : 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) : 0,295 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 51,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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$) : 353.600,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : B & G IMÓVEIS

CONTATO : ON LINE REFWEB: AP16661 TELEFONE : (11)-947568523

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	21,41	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.240,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.607,59	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.653,82
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7458
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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2024

SETOR : 8 QUADRA : 021 ÍNDICE DO LOCAL : 5.968,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AL BARÃO DE LIMEIRA NÚMERO : 761

COMP.: BAIRRO : 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) : 0,295 IDADE : 54 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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$) : 375.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : AG AUGUSTO GOMES IMÓVEIS

CONTATO : ON LINE REFWEB: AP23847 TELEFONE : (11)-999400351

OBSERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M²_ + ÁREA ÚTIL DE VAGAM²/2
ÁREA HOMOGENEIZADA = 65,00M² + 10,00M2/2 70,00M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	41,53	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.821,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.242,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.620,82
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7510
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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2024

SETOR : 8 QUADRA : 014 ÍNDICE DO LOCAL : 6.247,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AL BARÃO DE LIMEIRA NÚMERO : 912

COMP.: BAIRRO : 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) : 0,340 IDADE : 51 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : KARIANE MENDES

CONTATO : ON LINE REFWEB: 18556 TELEFONE : (11)-32212099

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-4,30	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.107,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.011,76	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.091,08
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6699
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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2024

SETOR : 8 QUADRA : 014 ÍNDICE DO LOCAL : 6.247,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AL BARÃO DE LIMEIRA NÚMERO : 912

COMP.: BAIRRO : 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) : 0,340 IDADE : 51 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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$) : 365.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : JAIME IMÓVEIS

CONTATO : ON LINE REFWEB: JA21509 TELEFONE : (11)-38233545

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-4,13	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.866,07
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.932,35	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.929,59
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6699
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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2024

SETOR : 8 QUADRA : 013 ÍNDICE DO LOCAL : 6.225,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AL BARÃO DE LIMEIRA NÚMERO : 915

COMP.: BAIRRO : 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) : 0,200 IDADE : 82 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 102,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 102,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 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$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : SH PRIME IMOVEIS

CONTATO : ON LINE REFWEB: 1176532 TELEFONE : (11)-47502470

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.294,12
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.294,12
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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2024

SETOR : 8 QUADRA : 013 ÍNDICE DO LOCAL : 6.225,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AL BARÃO DE LIMEIRA NÚMERO : 937

COMP.: BAIRRO : 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 : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 70 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 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$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ZIMMERMANN IMÓVEIS

CONTATO : ON LINE REFWEB: 267163 TELEFONE : (11)-27690674

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.250,00
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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SANTA JULIETA COND ED X ELOISE ROMERO E OUTROS **DATA :** 04/11/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	6.225,00
☒ Obsolescência	Idade 70
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AL BARÃO DE LIMEIRA ,1440	4.743,24	4.821,97	1,0166
☒ 2	AL BARÃO DE LIMEIRA ,1196	6.240,00	4.653,82	0,7458
☒ 3	AL BARÃO DE LIMEIRA ,761	4.821,43	3.620,82	0,7510
☒ 4	AL BARÃO DE LIMEIRA ,912	6.107,14	4.091,08	0,6699
☒ 5	AL BARÃO DE LIMEIRA ,912	5.866,07	3.929,59	0,6699
☒ 6	AL BARÃO DE LIMEIRA ,915	5.294,12	5.294,12	1,0000
☒ 7	AL BARÃO DE LIMEIRA ,937	5.250,00	5.250,00	1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.743,24	4.821,97
2	6.240,00	4.653,82
3	4.821,43	3.620,82
4	6.107,14	4.091,08
5	5.866,07	3.929,59
6	5.294,12	5.294,12
7	5.250,00	5.250,00

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

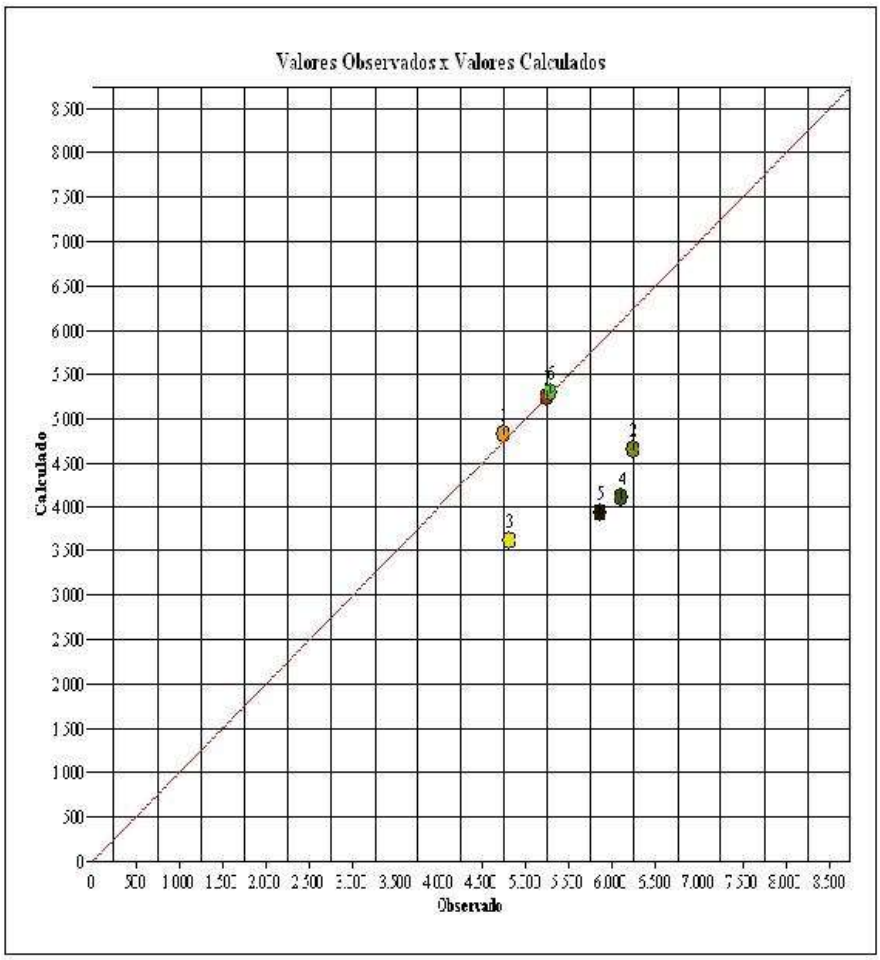
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

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 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

unidesk

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** AL BARÃO DE LIMEIRA 937 AP 62 SAO PAULO - SP **Data :** 04/11/2024

Cliente : SANTA JULIETA COND ED X ELOISE ROMERO E OUTROS

Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 120,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R$ 4.523,06
(quatro mil e quinhentos e vinte e três reais e seis centavos)

VALORES UNITÁRIOS		VALORES HOMOGENEIZADOS	
Média Unitários :	5.474,57	Média Unitários :	4.523,06
Desvio Padrão :	603,29	Desvio Padrão :	656,03
- 30% :	3.832,20	- 30% :	3.166,14
+ 30% :	7.116,94	+ 30% :	5.879,97
Coeficiente de Variação :	11,0200	Coeficiente de Variação :	14,5000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU I I I		GRAU I I		GRAU I		8
1	Caract. do Imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☒	1
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 caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação Inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervado 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$): 4.523,06

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 4.523,06000 **VALOR TOTAL (R$) :** 542.767,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO :	4.166,00	INTERVALO MÍNIMO :	4.166,00
INTERVALO MÁXIMO :	4.880,12	INTERVALO MÁXIMO :	4.880,12

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 09:15 , sob o número WJMJ24426158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código IyLv139p.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO	**:**	**Nº 0535378-93.1996.8.26.0100**
CARTÓRIO	**:**	**33º OFÍCIO**
AÇÃO	**:**	**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO)**
REQUERENTE	**:**	**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA JULIETA**
REQUERIDA	**:**	**ELOISE ROMERO 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 de V. Exa. de fls. 1419, os esclarecimentos solicitados.

ESCLARECIMENTOS

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 09:17 , sob o número WJMJ25408712834
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código C6eqqZef.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

A) Críticas do Requerida (fls. 1397/1401)

1. Com relação a data do Laudo.

A Ilustre Patrona da Requerida, às fls. 1400, item 14, descreve;

"*O Laudo de Perícia de folhas 1362 usque 1391, elaborado pelo perito judicial Dr. JUAREZPANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, avaliou o Apartamento nº 62 – 6º andar, do Edifício Santa Julia, localizado na Alameda Barão de Limeira, nº 937, Bairro Campos Elísios, do Município de São Paulo, por engano consta para o mês de Novembro de 2024, quando o correto seria Novembro de 2023, o valor de mercado para venda em* ***R$ 461.000,00 (Quatrocentos e Sessenta e Hum Mil Reais)***"

Esclarece este Perito que razão assiste a Ilustre Patrona quanto ao erro material na data do Laudo (fls. 1374), porém, contrariamente à data que descreve a Patrona, o correto é **11 DE NOVEMBRO DE 2024,** assim como constou corretamente na Petição de Honorários (fls. 1392).

2. **Com relação ao estado de conservação (**

A Ilustre Patrona da Requerida, às fls. 1400, item 17, descreve;

"*Como vimos, o Edifício Santa Julia e em particular unidade nº 62 por estar contido, o fator estado de conservação e uso NÃO FORAM SOPESADOS, aliás, influem eficazmente, puxando o valor para baixo, não é verdade*."

Esclarece este Perito Esclarece este perito que seguiu as recomendações da **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – 2011** onde a presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar

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 09:17 , sob o número WJMJ25408712834
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código C6eqqZef.

conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo **IBAPE/SP** para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, sendo assim, diversos fatores foram adotados para uma correta homogeneização na obtenção da média saneada, média essa que melhor representa o valor do avaliando naquele local e naquele momento, com a adoção dos Fatores, Localização, Obsolescência, Estado de Conservação, Padrão construtivo e outros.

Assim sendo, este perito, **RETIFICA** a data do Laudo de Avaliação para **11 de NOVEMBRO de 2024 e RATIFICA** o valor do avaliando em **R$ 461.000,00 (quatrocentos e sessenta e um mil reais)**, e todas as suas considerações e conclusões técnicas apresentadas em seu laudo pericial 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, 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 09:17 , sob o número WJMJ25408712834
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0535378-93.1996.8.26.0100 e código C6eqqZef.