JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA DO FORO REGIONAL XI – PINHEIROS – SP

PROCESSO	**:**	**Nº 0605196-88.2008.8.26.0011**
CARTÓRIO	**:**	**2º OFÍCIO**
AÇÃO	**:**	**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
REQUERENTES	**:**	**MARISA HELENA GONÇALVES MIRANDA TELLIAN E OUTRO**
REQUERIDOS	**:**	**CONSTRUTORA DI FRANCESCO & TINELLI LTDA E OUTROS**

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 50601592133, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

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

Localização: **Rua Maestro Edmundo Peruzzi, nº 53, Bairro Vila Nair, Subdistrito ipiranga, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.**

Data da avaliação: **Maio de 2026**

Valor de mercado para venda: **R$ 434.000,00**

(quatrocentos e trinta e quatro mil reais)

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 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 3.729, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel residencial, localizado na Rua Maestro Edmundo Peruzzi, nº 53, Bairro Vila Nair, Subdistrito ipiranga, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido 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 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Maestro Edmundo Peruzzi, nº 53, Bairro Vila Nair, Subdistrito ipiranga, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores, o imóvel avaliando encontra-se localizado no Setor 043, Quadra 199 e lote 0014-6.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel avaliando é fácil e direto pela Rua Maestro Edmundo Peruzzi.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

5. Foto aérea



6. Planta de quadra fiscal municipal



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 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

7. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Maestro Edmundo Peruzzi 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 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

8. Topografia

A topografia do imóvel avaliando apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Maestro Edmundo Peruzzi.

9. Características do solo

O solo onde se encontra o imóvel avaliando é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

10. Melhoramentos públicos

O imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede de iluminação pública;
- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Pavimentação asfáltica e de paralelepípedos;
- Guias e sarjetas;
- Coleta municipal de lixo;
- Entrega de correio; etc.

11. Dimensões do terreno

O imóvel avaliando, conforme a Matrícula nº 217.104 do 6º CRI / SP (fls. 3.700), possui a seguinte descrição:

"...medindo 6,00m de frente para a referida Rua Maestro Edmundo Peruzzi, por 24,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos igual largura da frente, perfazendo uma área de 144,00m^2.**"**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

12. Benfeitorias

Sobre o imóvel avaliando, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial assobradada, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe	Residencial	
Grupo	Casa	
Padrão	Simples	
Estrutura	Convencional	
Piso	Tacos de madeira, granilite e ladrilhos cerâmicos	
Revestimento externo	Argamassa fina, pedra mineira e pastilhas	
Revestimento interno	Argamassa fina, pastilhas e azulejos	
Caixilhos	Ferro e madeira	
Janelas	Tipo de correr e basculante	
Forro	Laje	
Portas	Madeira e ferro	
Compartimentos	Térreo	Cobertura, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, dormitório de serviço e banheiro de serviço
	Superior	3 (três) dormitórios e banheiro
Cobertura	Telhas cerâmicas e laje	
Idade real	51 (cinquenta e um) anos	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples	
Área construída	**150,00m²**	

Obs.: *A área construída e a idade real da edificação foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I).*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

13. Ilustração fotográfica das benfeitorias





Térreo: Cobertura e sala.





Térreo: Cozinha e banheiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.





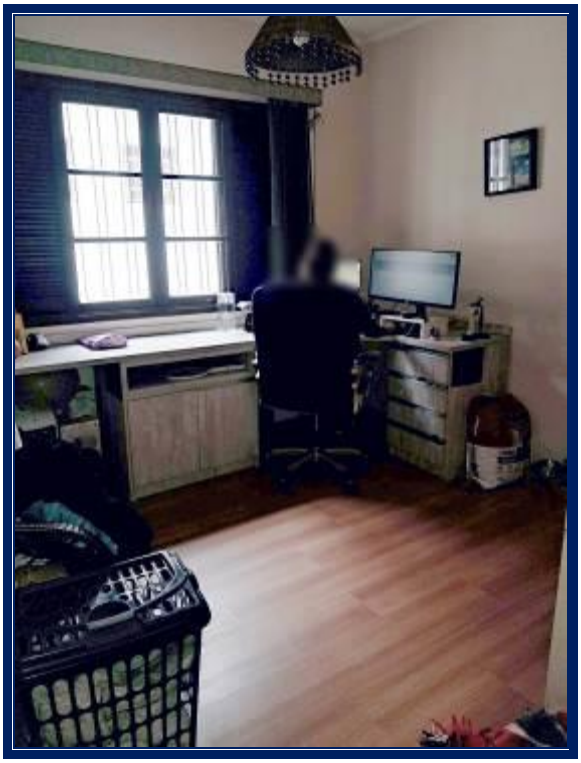
Térreo: Área de serviço e dormitório de serviço.

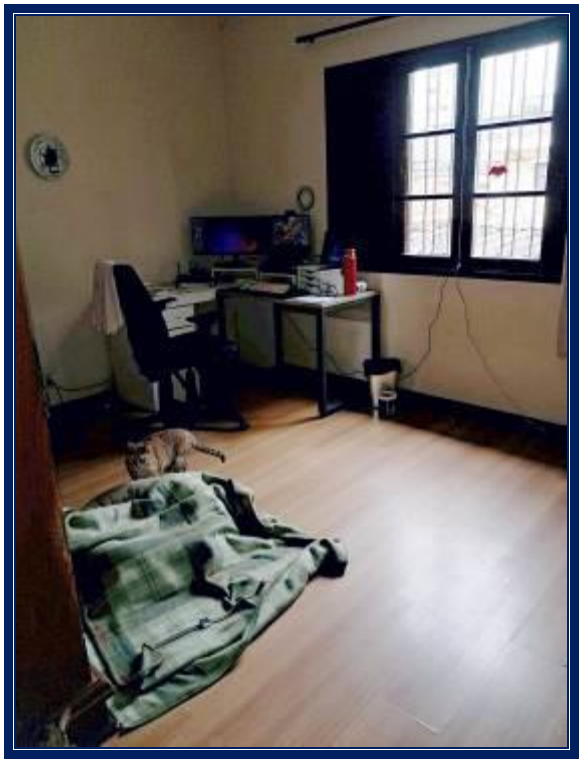




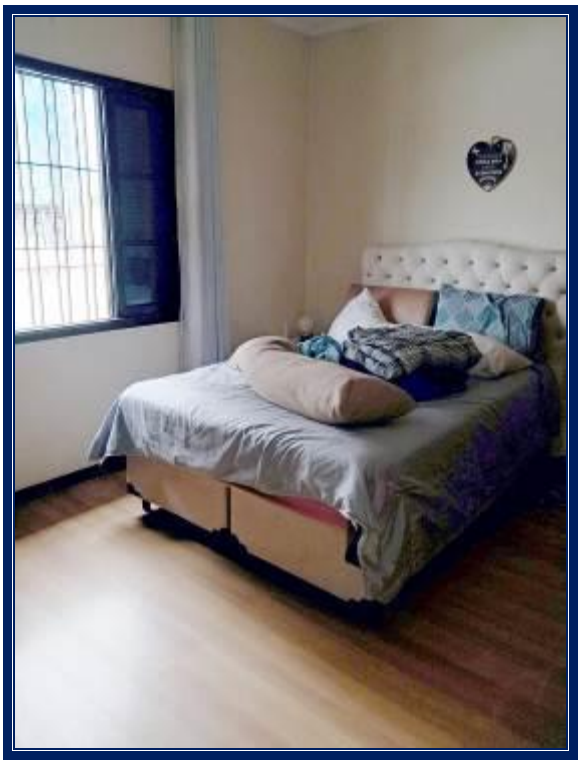
Térreo: Banheiro de serviço e escada de acesso ao pavimento superior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.





Superior: Dormitórios 1 e 2.





Superior: Dormitório 3 e banheiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO PARA VENDA

1. Terreno

1.1. Critério adotado

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

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), resumidos no quadro resumo de homogeneização (Anexo IV), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II).

O valor da terra nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

$$\mathbf{C_f = (F_p / F_r)^f}$$ sendo: f = 0,20 e limite: $F_r / 2 < F_p < 2\ F_r$

F_p = 6,00m e F_r = 10,00m

$C_f = (6,00 / 10,00)^{0,20}$ **C_f = 0,903**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

P_e = (Área / Testada)

P_e = (144,00 / 6,00) = 24,00m

P_e está compreendida entre P_{mi} / 2 = 12,50m e P_{mi} = 25,00m

$C_2 = (24,00 / 25,00)^{0,50}$ **C_f = 0,980**

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois, o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

O imóvel possui topografia plana.

Portanto: **F_t = 1,000**

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto: **F_c = 1,000**

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de maio de 2026, é de:

V_u = R$ 2.008,47 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

1.4. Valor do terreno

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = [2.008,47 \times (0,903 + 0,980 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 144,00]$$

$$V_t = R\$\ 255.381,00$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Versão 2019.
As características descritas permitiram enquadrar as edificações, para a data base de maio de 2026, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Simples
Valor de R_8N (maio / 2026)	R$ 2.150,00 / m^2 (estimado)
Custo de reprodução (V_u)	R$ 2.689,65 / m^2 (R_8N x 1,251)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
I_e	51 (cinquenta e um) anos
I_r	70 (setenta) anos
F_{oc}	0,443
A_c	150,00m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$$

V_b = (2.689,65 x 0,443 x 150,00)

$$V_b = R\$\ 178.727,00$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

V_i = (255.381,00 + 178.727,00)

V_i = R$ 434.108,00

Ou, em números redondos,

$$V_i = R\$\ 434.000,00$$

(quatrocentos e trinta e quatro mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

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, 26 de maio 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 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP

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 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 043.199.0014-6

Local do Imóvel:
R MAESTRO EDMUNDO PERUZZI, 53
CEP 04280-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MAESTRO EDMUNDO PERUZZI, 53
CEP 04280-020

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	144	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	144		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	90	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1975		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	2.239,00
- da construção:	2.249,00

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

- da área incorporada:	322.416,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	124.820,00
Base de cálculo do IPTU:	447.236,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

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 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

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 da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator testada (C_f)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item "b" da Norma**, tendo como testada de referência:

F_r = 10,00m.

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item "a" da Norma**, tendo como profundidades de referência:

P_{mi} = 25,00m e P_{ma} = 40,00m.

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência: **Terreno plano.**

7. Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência: **Terreno seco.**

8. 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:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$
$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

9. Fator atualização

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

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

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times [F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1] \}$$

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

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	144,00m^2
Índice fiscal	2.239,00
Data-base	Maio de 2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

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 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Giramundi Negócios Imobiliários – Sra. Júlia
	Tel.: (11) 2385-9000
02. Data	Maio de 2026 (oferta)
03. Localização	Rua Lúcia, nº 156
04. Planta Genérica de Valores	Setor 043, Quadra 134 e IF 2.187,00
05. Área / Dimensões	200,00m² / 8,00m x 25,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R$ 395.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u1} = {{[(395.000,00x0,90)–0,00]/200,00}x(1,024+1,042+1,046+1,000+1+1–6+1)}

V_{u1} = R$ 1.975,54 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Guaira Imóveis – Sr. César
	Tel.: (11) 4126-7300
02. Data	Maio de 2026 (oferta)
03. Localização	Rua Guanabara, nº 84
04. Planta Genérica de Valores	Setor 043, Quadra 172 e IF 2.945,00
05. Área / Dimensões	150,00m^2 / 5,00m x 30,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 40 anos, (e), 115m^2, R$ 146.000,00
09. Valor de venda	R$ 426.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u2} = {{[(426.000,00x0,90)–146.000,00]/150,00}x(0,760+1,010+1,149+1,000+1+1–6+1)}

V_{u2} = R$ 1.454,42 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Castan Imóveis – Sr. Queirós
	Tel.: (11) 2694-0655
02. Data	Maio de 2026 (oferta)
03. Localização	Praça Pinheiro da Cunha, nº 579
04. Planta Genérica de Valores	Setor 043, Quadra 008 e IF 3.240,00
05. Área / Dimensões	219,00m^2 / 11,25m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Construção sem valor comercial
09. Valor de venda	R$ 460.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u3} = {{[(460.000,00x0,90)–0,00]/219,00}x(0,691+1,054+0,977+1,133+1+1–6+1)}

V_{u3} = R$ 1.616,14 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Jorge Taba Consultoria Imobiliária – Sr. Jorge
	Tel.: (11) 2914-9255
02. Data	Maio de 2026 (oferta)
03. Localização	Rua Bom Pastor, nº 2.589
04. Planta Genérica de Valores	Setor 043, Quadra 078 e IF 3.413,00
05. Área / Dimensões	112,00m² / 4,50m de frente
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R$ 430.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u4} = {{[(430.000,00x0,90)–0,00]/112,00}x(0,656+0,939+1,149+1,002+1+1–6+1)}

V_{u4} = R$ 2.577,44 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Geraldo Alves Imóveis – Sr. Geraldo
	Tel.: (11) 5583-0021
02. Data	Maio de 2026 (oferta)
03. Localização	Rua Julia Cortines, nº 78
04. Planta Genérica de Valores	Setor 043, Quadra 089 e IF 3.054,00
05. Área / Dimensões	180,00m^2 / 6,00m x 30,00m
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econ., 40 anos, (e), 100m^2, R$ 127.000,00
09. Valor de venda	R$ 680.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

V_{u5} = {{[(680.000,00x0,90)–127.000,00]/180,00}x(0,733+1,057+1,108+1,000+1+1–6+1)}

V_{u5} = R$ 2.418,81 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

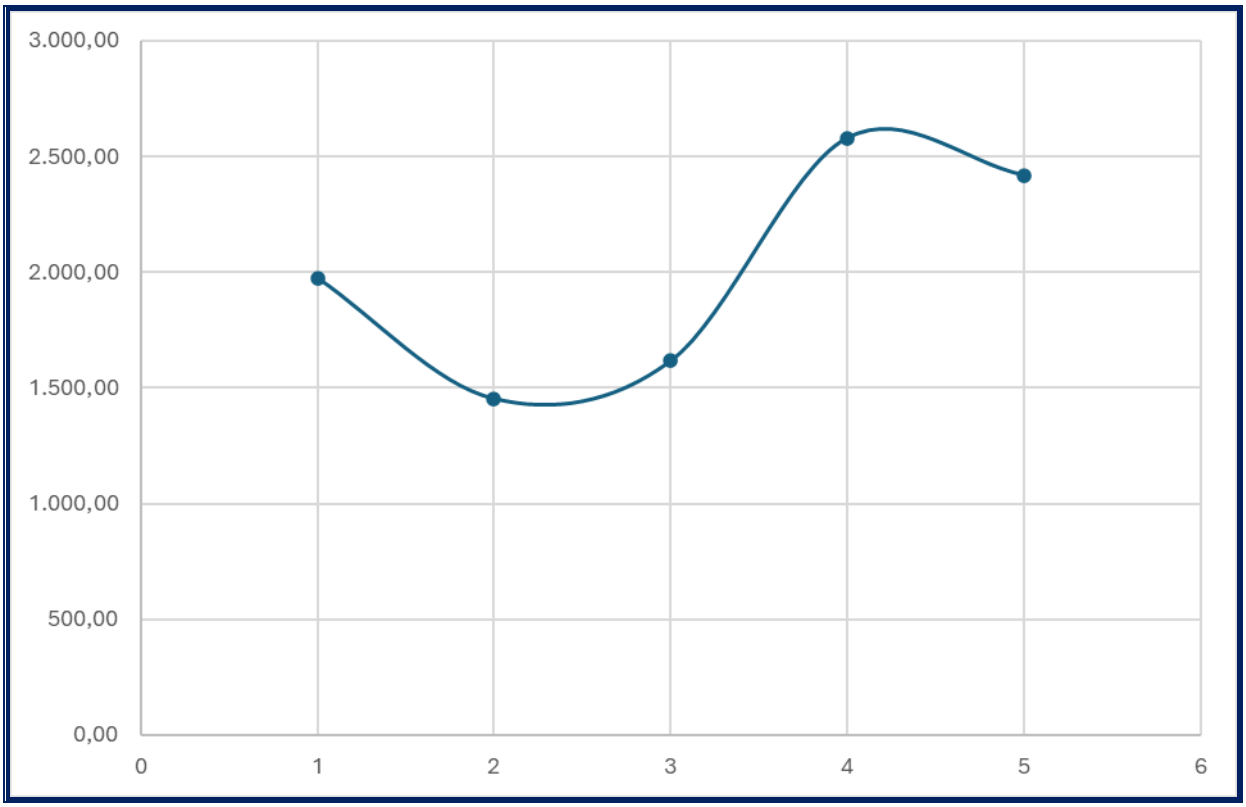
Rua Conde de Pinhal, nº 08 – CJ. 23 – CEP 01501-060 – Sé – São Paulo – SP – Tels.: (11) 3105-6533 – Cel.: (11) 99995-5967 – jpantaleao@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V_i	F_f	V_b	A_t	F_{tr}	A_h	C_f	C_p	F_t	F_c	n	V_u
01	395.000,00	0,90	0,00	200,00	1,024	1,042	1,046	1,000	1,000	1,000	6	**1.975,54**
02	426.000,00	0,90	146.000,00	150,00	0,760	1,010	1,149	1,000	1,000	1,000	6	**1.454,42**
03	460.000,00	0,90	0,00	219,00	0,691	1,054	0,977	1,133	1,000	1,000	6	**1.616,14**
04	430.000,00	0,90	0,00	112,00	0,656	0,939	1,149	1,002	1,000	1,000	6	**2.577,44**
05	680.000,00	0,90	127.000,00	180,00	0,733	1,057	1,108	1,000	1,000	1,000	6	**2.418,81**



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 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

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 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	R$ / m²
V_{u1}	1.975,54
V_{u2}	1.454,42
V_{u3}	1.616,14
V_{u4}	2.577,44
V_{u5}	2.418,81
Soma	10.042,37
Média	2.008,47
– 30%	1.405,93
+ 30%	2.611,01

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$\ 2.008,47 / m^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2026 às 18:27 , sob o número WPIN26700821606
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0605196-88.2008.8.26.0011 e código ef7ZiKg5.