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

Processo n.º 0000134-50.2025.8.26.0002

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO – SÃO PAULO - SP

LUIS FERNANDO TINOCO, Engenheiro registrado junto ao Conselho Regional de Engenharia de São Paulo sob o n.º 506.056.459-7, Perito devidamente habilitado no referido órgão e nesse ofício conforme Provimento CSM 2427/2017, nomeado nos autos do **Processo n.º 0000134-50.2025.8.26.0002**, em que são partes:

Camila Montani Rodrigues de Oliveira
Exequente

Paulo Fernandes da Silva
Executado

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

L A U D O T É C N I C O P E R I C I A L

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.

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

ÍNDICE:

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1 Localização

3.2 Foto aérea

3.3 Ilustrações fotográficas externas

3.4 Relevo e uso do solo

3.5 Serviços Urbanos

3.6 Melhoramentos Públicos

3.7 Circunvizinhança

3.8 Características do imóvel avaliando

3.9 Fotos do imóvel - apartamento similar

4. **AVALIAÇÃO**

4.1 Critérios adotados

4.2 Determinação do Valor Unitário Médio (Vu)

4.3 Valor do imóvel (Vi)

5. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

ANEXOS:

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO MÉDIO (V_u)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.

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

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Conjunto Habitacional Instituto Adventista, Condomínio Bromélias - Apto 23ª sito à na R. Arroio Butiá, 284 - Capão Redondo - São Paulo - SP, CEP 05868-880.

Data base: **Junho de 2026**

Valor do imóvel: **R$ 185.000,00**

(Cento e oitenta e cinco mil reais)

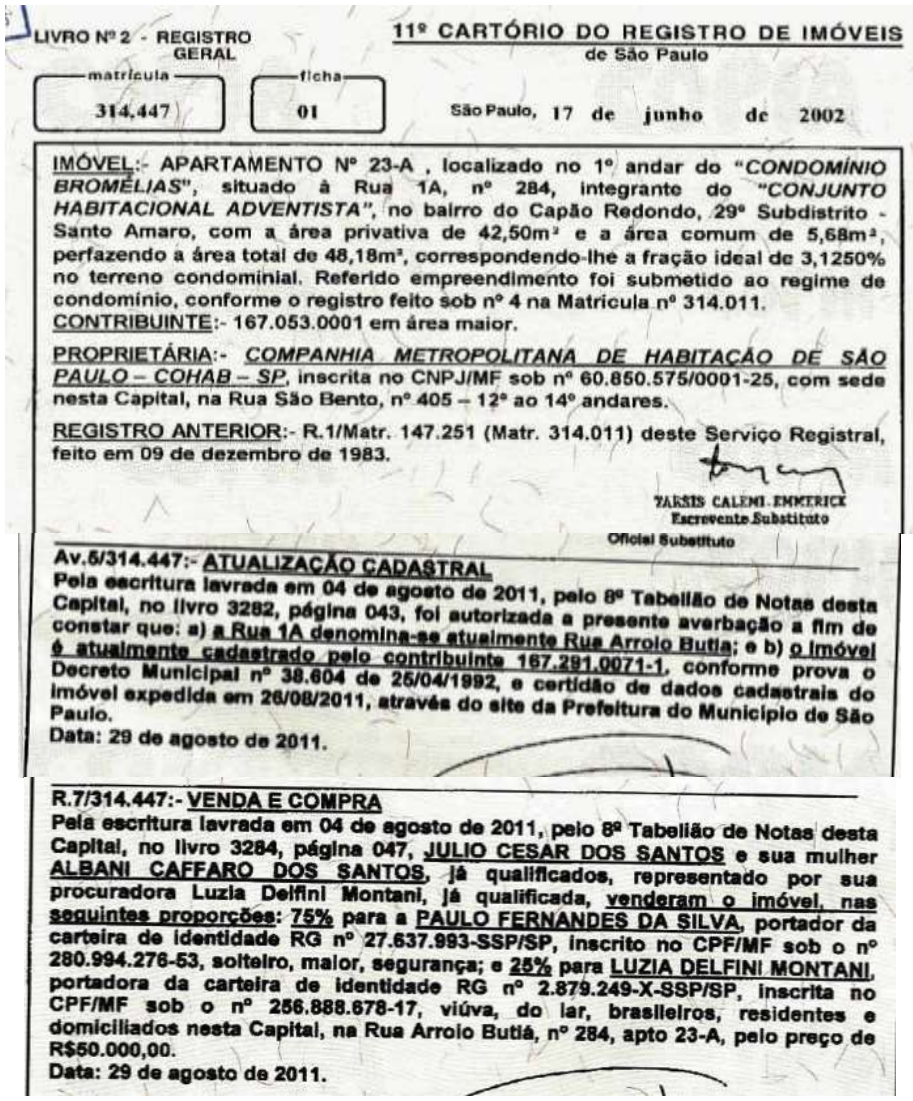
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

Em observância ao despacho da fl. 76/77 e 172 dos autos, o presente trabalho visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à determinação do valor do imóvel residencial, localizado no Município de São Paulo - SP, tendo em vista a Cumprimento de Sentença que que a Sra. Camila Montani Rodrigues de Oliveira move em face do Sr. Paulo Fernandes da Silva.

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel objeto da presente, é descrito na matrícula n. 314.447 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo, fls. 88 a 93 dos autos, conforme abaixo:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 314.447 | ficha 01 | São Paulo, 17 de junho de 2002

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 23-A , localizado no 1º andar do "CONDOMÍNIO BROMÉLIAS", situado à Rua 1A, nº 284, integrante do "CONJUNTO HABITACIONAL ADVENTISTA", no bairro do Capão Redondo, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 42,50m² e a área comum de 5,68m², perfazendo a área total de 48,18m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,1250% no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 4 na Matrícula nº 314.011.
CONTRIBUINTE:- 167.053.0001 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.850.575/0001-25, com sede nesta Capital, na Rua São Bento, nº 405 – 12º ao 14º andares.

REGISTRO ANTERIOR:- R.1/Matr. 147.251 (Matr. 314.011) deste Serviço Registral, feito em 09 de dezembro de 1983.

TARSIS CALEMI EMMERICK
Escrevente Substituto
Oficial Substituto

Av.5/314.447:- ATUALIZAÇÃO CADASTRAL
Pela escritura lavrada em 04 de agosto de 2011, pelo 8º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3282, página 043, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que: a) a Rua 1A denomina-se atualmente Rua Arroio Butiá; e b) o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 167.291.0071-1, conforme prova o Decreto Municipal nº 38.604 de 25/04/1992, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 26/08/2011, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 29 de agosto de 2011.

R.7/314.447:- VENDA E COMPRA
Pela escritura lavrada em 04 de agosto de 2011, pelo 8º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3284, página 047, JULIO CESAR DOS SANTOS e sua mulher ALBANI CAFFARO DOS SANTOS, já qualificados, representado por sua procuradora Luzia Delfini Montani, já qualificada, venderam o imóvel, nas seguintes proporções: 75% para a PAULO FERNANDES DA SILVA, portador da carteira de identidade RG nº 27.637.993-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 280.994.276-53, solteiro, maior, segurança; e 25% para LUZIA DELFINI MONTANI, portadora da carteira de identidade RG nº 2.879.249-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 256.888.678-17, viúva, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Arroio Butiá, nº 284, apto 23-A, pelo preço de R$50.000,00.
Data: 29 de agosto de 2011.

CRI – fl. 88 a 93 dos autos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.

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

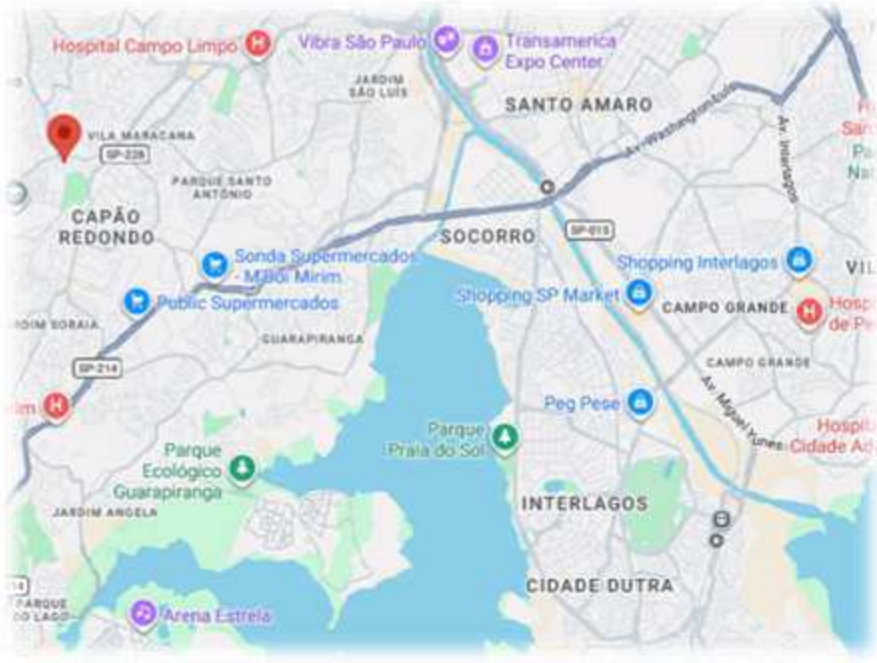
R.8/314.447: PARTILHA (Prenotação nº 1.555.247 - 22/10/2024)
Pelo formal de partilha de 26 de outubro de 2023, do Juízo de Direito da 4ª Vara e respectivo Ofício da Família e Sucessões do Foro Central Cível, desta Capital, extraído dos autos (processo nº 1046976-86.2016.8.26.0002) de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de **LUZIA DELFINI MONTANI**, CPF nº 256.888.678-17, ocorrido em 13/08/2016, no estado civil de viúva, e conforme partilha homologada por sentença de 20 de setembro de 2023, transitada em julgado, **o imóvel foi partilhado na proporção de metade ideal ao companheiro meeiro PAULO FERNANDES DA SILVA**, solteiro, maior, vigilante, já qualificado, e **metade ideal a herdeira neta** (por representação de Regina Fatima Montani, falecida em 21/11/2013): **CAMILA MONTANI RODRIGUES DE OLIVEIRA**, RG nº 33.996.670-1-SSP/SP, CPF nº 303.918.588-82, brasileira, solteira, estudante, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Senador Flaquer, nº 413, Santo Amaro, pelo valor estimativo de R$81.884,00.
Data: 04/11/2024

CRI – fl. 88 a 93 dos autos

(*) Conforme consta dos autos – Certidão da Oficial de Justiça à fl. 167 - o acesso ao imóvel não foi franqueado pelo Executado para a Oficial de Justiça em várias oportunidades, portanto, considerando-se que o Perito não possui a autoridade da Oficial de Justiça, esta avaliação foi executada com base em imóvel similar no mesmo empreendimento, em situação prevista nas normas NBR 14.653 da ABNT e sem qualquer prejuízo à avaliação ora apresentada.

3.1. Localização

O imóvel localiza-se no Conjunto Habitacional Instituto Adventista, Condomínio Bromélias - Apto 23ª sito à na R. Arroio Butiá, 284 - Capão Redondo - São Paulo - SP, CEP 05868-880.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.

3.2. Foto aérea



3.3. Ilustração fotográfica externa



Vista da entrada do Condomínio Bromélias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.

3.4. Relevo e uso do solo

O local onde se localiza o imóvel possui topografia regular com leve aclive da frente do Condomínio Bromélias aos fundos do mesmo, que se localiza em um platô acima da Rua Butiá.

3.5. Serviços Urbanos

A região é servida pelos serviços urbanos abaixo citados:

- Saúde – Unidade Básica de Saúde – UBS Jd Valquíria a 400 m e Hospital Central Sul a 200 m do imóvel;
- Educação, esporte e cultura – CEI Diretor Paulo Cochrane Suplicy a 50m e várias escolas públicas e particulares em raio de até 2 km do imóvel;
- Correios – Distância de 1,6 km na Av. Comendador Sant'Anna, 138;
- Transporte coletivo – Linhas de ônibus na Estrada de Itapecerica à 150 m e Estação do Metrô Capão Redondo à 700 m.
- Segurança
- Comércio – Diversos espalhados ao longo da Estrada de Itapecerica

3.6. Melhoramentos Públicos

A região é dotada de todos os equipamentos e serviços de infraestrutura destinados ao uso urbano, em bairro de uso misto (Comércios, Industrias e residências) de padrão simples do município de São Paulo - SP, distante 23 km do centro da cidade.

3.7. Circunvizinhança

Apresenta características de uso misto possuindo comércios, algumas indústrias e residências de padrão simples, com média densidade demográfica que decorre da existência de casas, alguns edifícios, comércios diversos e algumas indústrias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.

3.8. Características do imóvel avaliando:

Piso	Piso cerâmico	
Forro	Laje	
Revestimento interno	Argamassa fina com pintura e acabamento em gesso	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Duas folhas com abertura para a lateral.	
Compartimentos	Sala, 2 dormitórios, cozinha com lavanderia, banheiro	
Nº de vagas de garagem	1 vaga	
Idade	24 (vinte e quatro) anos Registro de imóveis	
Estado do imóvel	Regular (c)	
Áreas construídas	Útil:	42,500 m^2

(*) Baseado em imóvel similar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.

3.9. Fotos do imóvel:

- Imagens de imóvel similar no mesmo empreendimento



Sala





Quartos 1 e 2







Banheiro e cozinha/lavanderia

(*) Considerando impossibilidade de acesso ao imóvel objeto da Execução, foi realizada avaliação baseada em imóvel similar no mesmo empreendimento sem qualquer prejuízo ao valor calculado, conforme previsto nas normas NBR 14.563 da ABNT e IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.

4. AVALIAÇÃO

4.1. Critérios adotados

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de imóveis para venda, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011 e em consonância às Normas NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

4.2. Determinação do Valor Unitário Médio (Vu)

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

V_u = R$ 4.308,24 / m^2

4.3. Valor do Imóvel (VI)

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

$V_I = (V_u \times A)$

Sendo:
V_I = Valor referência do imóvel
V_u = Valor unitário médio (R$ 4.308,24 / m^2)
A = Área útil do imóvel (42,500 m^2)
V_I = R$ 183.112,76

Ou, em números redondos,

V_I = R$ 185.000,00
(Cento e oitenta e cinco mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.

5. ENCERRAMENTO

Assim, encerra-se o presente Laudo Técnico Pericial, de acordo com as justificativas expostas no mesmo, composto por 16 (dezesseis) laudas elaboradas eletronicamente, todas rubricadas e esta última datada e assinada. Acompanham 3 anexos.

T. em que
P. deferimento
São Paulo, 12 de Junho de 2026.



Luis Fernando Tinoco
Perito Judicial



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.

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

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Considerando que os valores da amostra foram obtidos de ofertas, houve um desconto de 10% para compensar a superestimava das mesmas conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

2. Fator localização (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, normalmente é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, mas, considerando a peculiaridade do residencial, que possui infraestrutura própria interna, todos os elementos comparativos são localizados dentro do empreendimento.

3. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

Ah = [(Ae / **Aa)1/4 ou 1/8],** sendo
Ah = Área homogeneizada
Ae = Área do elemento comparativo
Aa = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:
Ae – Aa ≤ 30% → 1/4
Ae – Aa > 30% → 1/8

4. Fator padrão construtivo (F_{pc})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do seu padrão construtivo, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2002.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.

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

5. Fator idade aparente dos imóveis (F_{iap})

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função da sua idade aparente, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2002 e é demonstrado no Fator de Obsolescência (F_{oc}) conforme tabelas do Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape.

6. Valor de vaga de garagem (V_v)

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função do número de vagas de garagens, para a situação paradigma do imóvel que possui 1 (uma) vaga.
Preço médio de venda de uma vaga de garagem na região é de R$ 10.000,00, baseado na oferta e procura de vagas na região, mas todos os elementos considerados possuem 1 vaga de garagem.

7. Fator atualização (F_{at})

Como os valores de referência da amostra utilizada foram adotados a partir de ofertas no mercado imobiliário no período desta avaliação, o fator atualização não foi utilizado neste laudo.

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

$$Vu = \{\frac{[V_e - (Nva - Nve) \times Vv]}{A_e} \times Ff \times [(\frac{Foca}{Foce}) + (\frac{Ae}{Aa})^{0,25} + (\frac{Fpca}{Fpce}) + (\frac{Flocala}{Flocale}) - n + 1]\}$$

Onde:

V_u = Valor unitário homogeneizado
V_e = Valor de oferta de venda do elemento comparativo
N_{ve} = Número de vagas de garagem do elemento comparativo
N_{va} = Número de vagas de garagem do imóvel avaliando
A_a = área construída do imóvel avaliando
A_e = Área construída do elemento comparativo
V_v = Valor da vaga de garagem (R$ 10.000,00)
F_{oc} = Fator de obsolescência
F_{pc} = Fator padrão construtivo
F_{local} = Fator de localização
F_f = Fator de oferta (definido como 0,90)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.

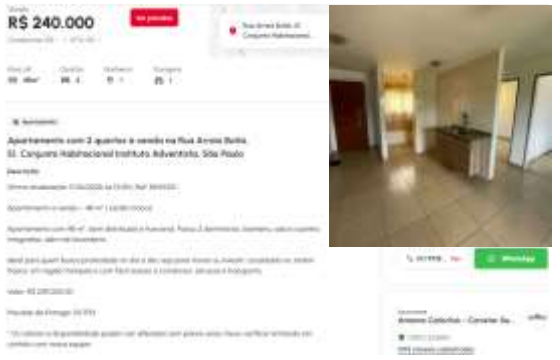
Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0000134-50.2025.8.26.0002

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo No. 01

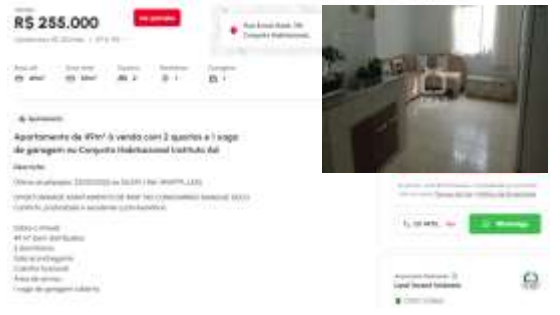
Fonte da informação	ANTONIO CALICCHIO - CRECI 276896 COD. BHA9251
	Tel: (11) 97353-2802
Data	jun/26
Localização	Rua Arroio Butiá, 51 - Capão Redondo - São Paulo - SP
Área Construída	48 m2
Vagas de garagem	1 vaga
Padrão construtivo	Padrão economico (0,810)
Idade	24 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsoletismo	0,762
Valor oferta	R$ 240.000



Vu1= 4.568,98 por m2

Elemento Comparativo No. 02

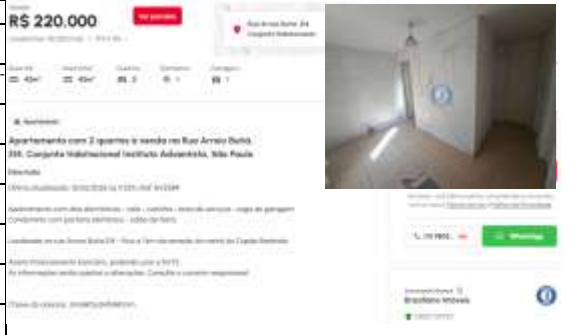
Fonte da informação	Leal Invest Imóveis COD. AP6979_LEAL
	Tel: (11) 94076-3105
Data	jun/26
Localização	Rua Arroio Butiá, 314 - Capão Redondo - São Paulo - SP
Área Construída	49 m2
Vagas de garagem	1 vaga
Padrão construtivo	Padrão economico (0,810)
Idade	24 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsoletismo	0,762
Valor oferta	R$ 255.000



Vu2= 4.767,74 por m2

Elemento Comparativo No. 03

Fonte da informação	Brasiliano imóveis COD. BV2584
	Tel: (11) 94972-2229
Data	jun/26
Localização	Rua Arroio Butiá, 314 - Capão Redondo - São Paulo - SP
Área Construída	42 m2
Vagas de garagem	1 vaga
Padrão construtivo	Padrão economico (0,810)
Idade	24 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsoletismo	0,762
Valor oferta	R$ 220.000



Vu3= 4.707,32 por m2

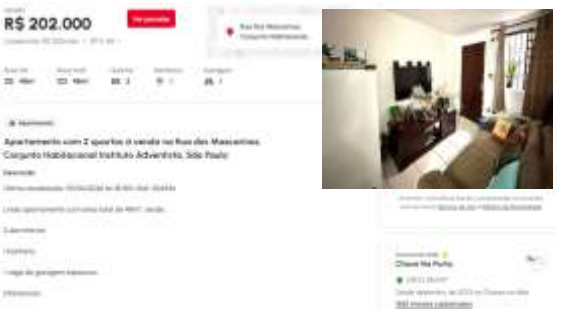
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.

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

Processo n.º 0000134-50.2025.8.26.0002

Elemento Comparativo No. 04

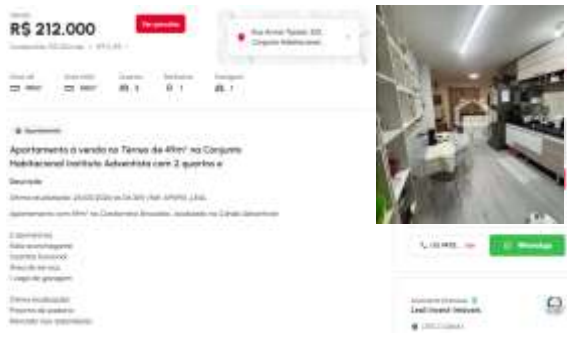
Fonte da informação	Chave na porta imobiliária COD. 204296 Tel: (11) 99701-2571
Data	jun/26
Localização	R. dos Mascarinos - Conj. Hab. Instituto Adventista, São Paulo - SP, 05868-830, Brasil
Área Construída	48 m2
Vagas de garagem	1 vaga
Padrão construtivo	Padrão economico (0,810)
Idade	24 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsoletismo	0,762
Valor oferta	R$ 202.000



Vu4= 3.845,56 por m2

Elemento Comparativo No. 05

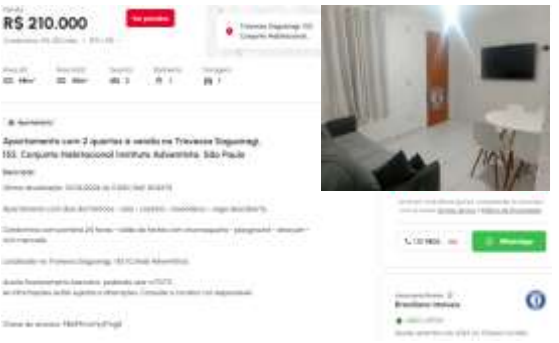
Fonte da informação	Leal Invest Imóveis COD. AP6941_LEAL Tel: (11) 94076-3105
Data	jun/26
Localização	R. Arroio Tipiaiá, 322 - Conj. Hab. Instituto Adventista, São Paulo - SP, 05868-870
Área Construída	49 m2
Vagas de garagem	1 vaga
Padrão construtivo	Padrão economico (0,810)
Idade	24 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsoletismo	0,762
Valor oferta	R$ 212.000



Vu5= 3.963,77 por m2

Elemento Comparativo No. 06

Fonte da informação	Brasiliano imóveis COD. BV2675 Tel: (11) 94972-2229
Data	jun/26
Localização	Tv. Saguaragi, 153 - Conj. Hab. Instituto Adventista, São Paulo - SP, 05868-220
Área Construída	48 m2
Vagas de garagem	1 vaga
Padrão construtivo	Padrão economico (0,810)
Idade	24 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsoletismo	0,762
Valor oferta	R$ 210.000



Vu6= 3.997,86 por m2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.

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

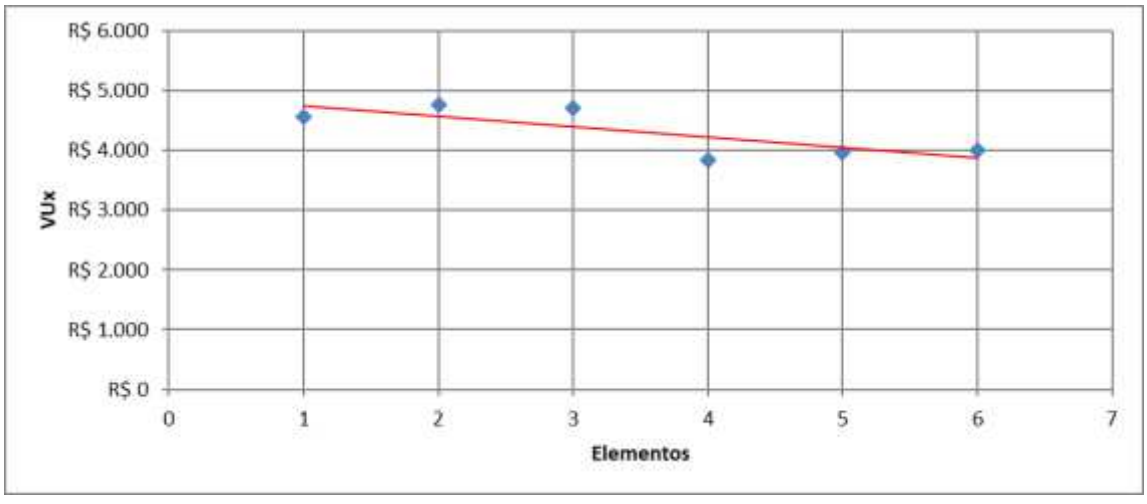
Processo n.º 0000134-50.2025.8.26.0002

ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE Vu

TABELA RESUMO:

Avaliando:	Ifa	1,000	Aa	42,50	Fpc	0,810	Foc	0,762

Elem	Valor	Nve	Nva	Ff	Ife	Área (Ae)	Foc	Flocal	Fpc	n	Vu
1	R$ 240.000	1	1	0,900	1,000	48,00	0,762	1,000	0,810	4	R$ 4.568,98
2	R$ 255.000	1	1	0,900	1,000	49,00	0,762	1,000	0,810	4	R$ 4.767,74
3	R$ 220.000	1	1	0,900	1,000	42,00	0,762	1,000	0,810	4	R$ 4.707,32
4	R$ 202.000	1	1	0,900	1,000	48,00	0,762	1,000	0,810	4	R$ 3.845,56
5	R$ 212.000	1	1	0,900	1,000	49,00	0,762	1,000	0,810	4	R$ 3.963,77
6	R$ 210.000	1	1	0,900	1,000	48,00	0,762	1,000	0,810	4	R$ 3.997,86



MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

Vu1 =	R$ 4.568,98	**Vu4 =**	R$ 3.845,56		
Vu2 =	R$ 4.767,74	**Vu5 =**	R$ 3.963,77	*30%*	*R$ 5.601,10*
Vu3 =	R$ 4.707,32	**Vu6 =**	R$ 3.997,86	*-30%*	*R$ 3.015,97*

Nenhum dos elementos está fora do intervalo de 30%, portanto o cálculo da média saneada:

$$M_{ART} = \frac{R\$25.851,21/m^2}{6} = R\$4.308,54/m^2$$

Vu = R$ 4.308,54 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO TINOCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/06/2026 às 17:08 , sob o número WSTA26702882360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000134-50.2025.8.26.0002 e código TZLXxUeq.