

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
I – SANTANA DA CAPITAL - SP**

PROCESSO : Nº 0865884-14.1998.8.26.0001/02
CARTÓRIO : 6º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : ELDER HAMILTON LEAL
REQUERIDO : IVAN RIBEIRO DE CAMARGO

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

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Apartamento nº. 102, localizado no 10º andar do Bloco B, no Condomínio Conjunto Morada das Veredas, localizado à Avenida Nova Cantareira, 1.428, Tucuruvi, Zona Norte no 22º. Subdistrito - Tucuruvi, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: janeiro de 2.025

Valor de mercado do apartamento para venda:

Va = R\$ 416.000,00
(quatrocentos e dezesseis mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de 1 (um) imóvel urbano residencial localizado na Avenida Nova Cantareira, nº 1.428, no Condomínio Conjunto Morada das Veredas no 10º andar apartamento nº 102, do Bloco B, Tucuruvi, Subdistrito Tucuruvi, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

Apartamento nº. 102, localizado no 10º andar do Bloco B, no Condomínio Conjunto Morada das Veredas, localizado à Avenida Nova Cantareira, 1.428, Tucuruvi, Zona Norte no 22º. Subdistrito - Tucuruvi, 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 069, Quadra 017, e Índice Fiscal 2.791,00

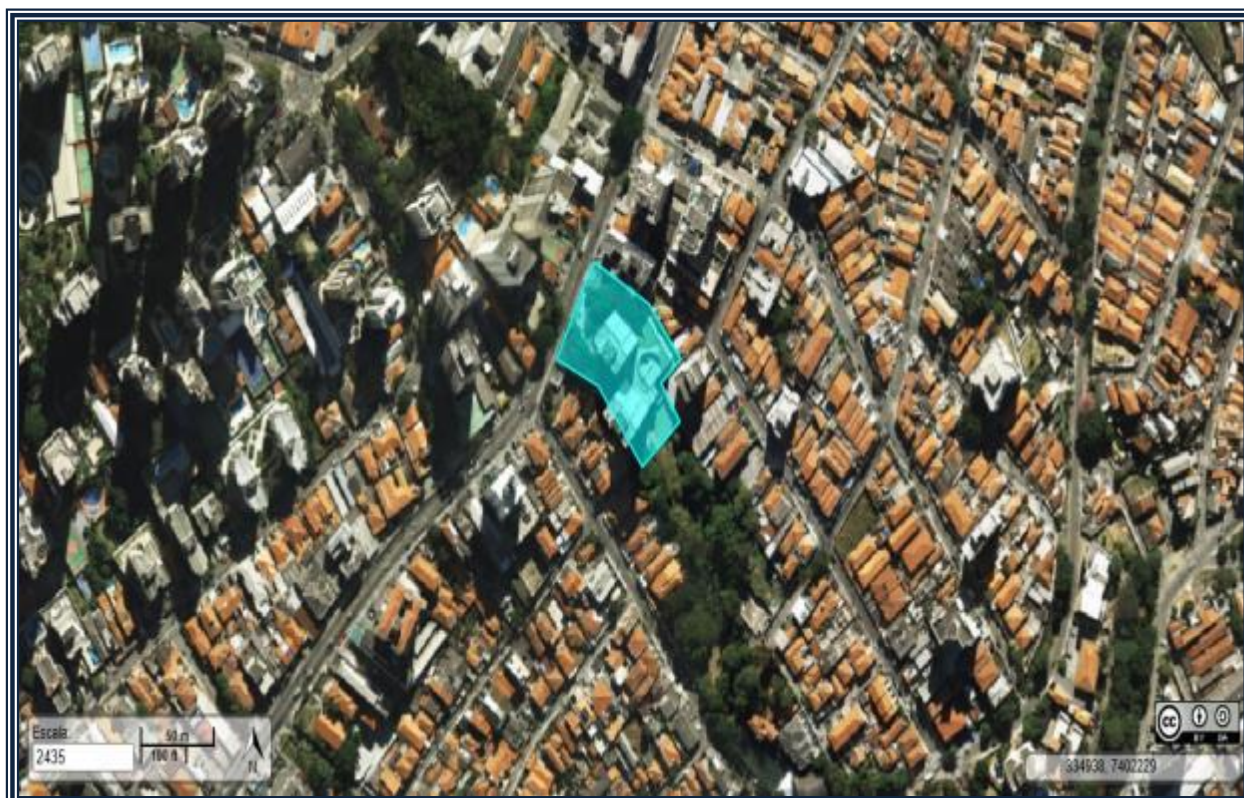
3. Planta setor



6. Planta de localização



7. Foto aérea



8. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em ZN;



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**



GeoSampa
 Mapa

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV NOVA CANTAREIRA,1428

SQL: 069.017.0250-7

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU
 DE = Despacho CTLU
 PR = Pronunciamento CTLU
 D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

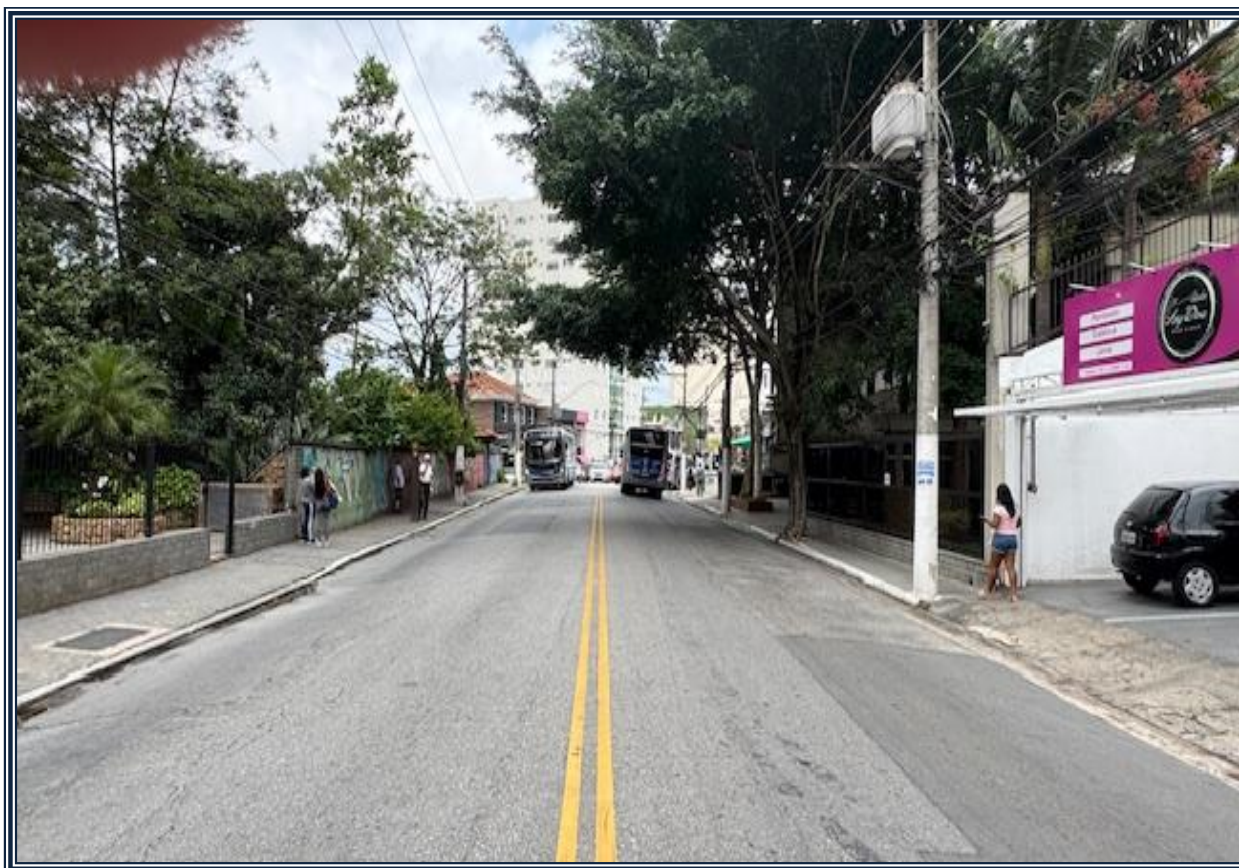
Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

9. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Avenida Nova Cantareira, que lhe dá acesso.

10. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais

11. Topografia

A topografia apresenta-se plana.

12. Características do Solo

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

13. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 49.511 (fls.476) é de 0,658687 %.

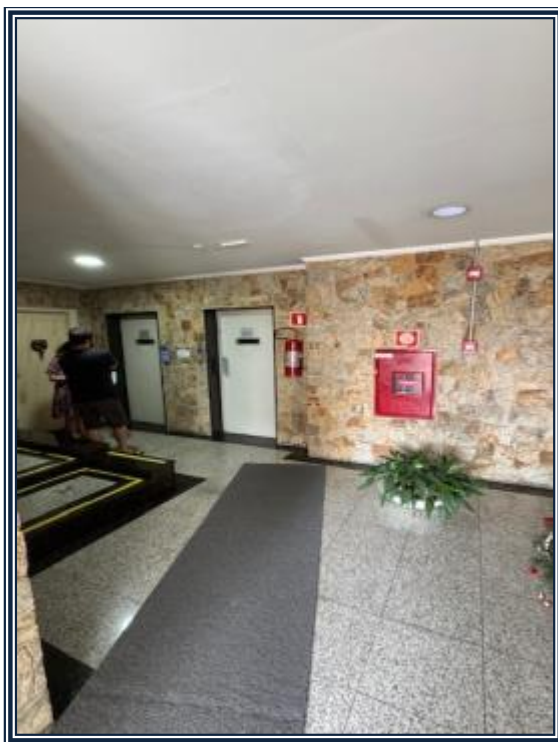
14. Características do Condomínio Conjunto Morada das Veredas

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio (+) com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina / texturizada com pintura látex
Pavimentos:	Térreo mais, 15 (quinze) andares
Blocos :	2 (dois)
Subsolos	3 (três)
Elevadores	2 (dois) social e serviço
Apartamentos / andar:	4 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, Interfone, CFTV, grade de proteção e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, churrasqueira, salão de jogos, academia, playground e quadra poliesportiva.

15. Características do apartamento n.º 102 do bloco II

Piso:	Porcelanato / Laminado de madeira		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio / PVC.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Sala de estar / jantar, 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro, cozinha e área de serviço.		
Vagas de garagem	1 (uma)		
Idade estimada:	45 (quarenta e cinco) anos		
Estado da edificação:	Regular (c)		
Área construída do apartamento	Útil: 52,837 m ²	Comum: 53,092 m ²	Total: 105,929 m ²

Observações: Área útil, comum e total, do apartamento é resultado de consulta à matrícula n.º. 49.511 (fls. 476).

16. Ilustração fotográfica interna do Cond. Conj. Morada das Veredas.**Vista do bloco B****Hall social**



Salão de festas



Churrasqueira



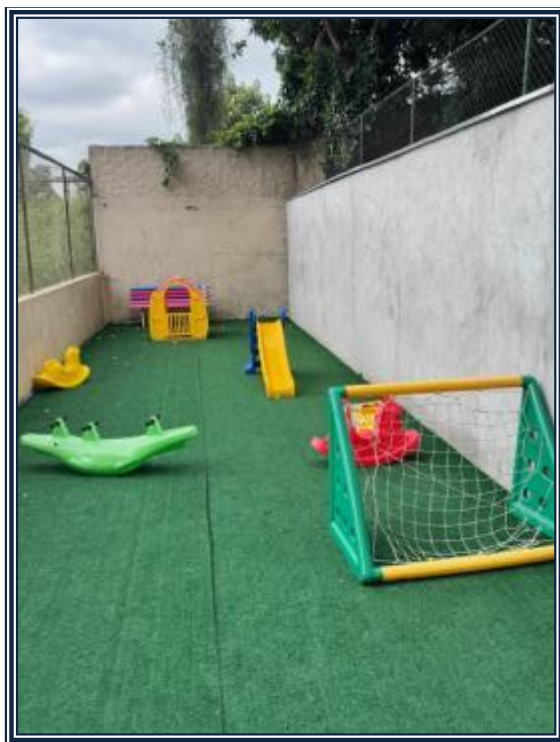
Salão de jogos



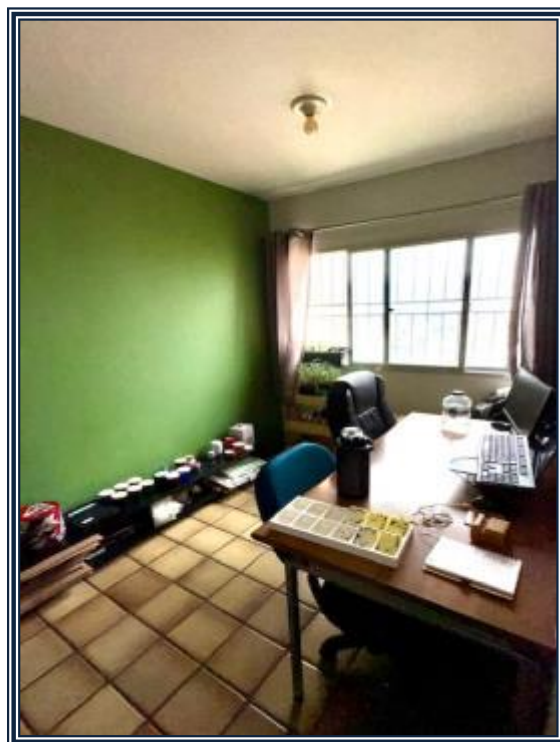
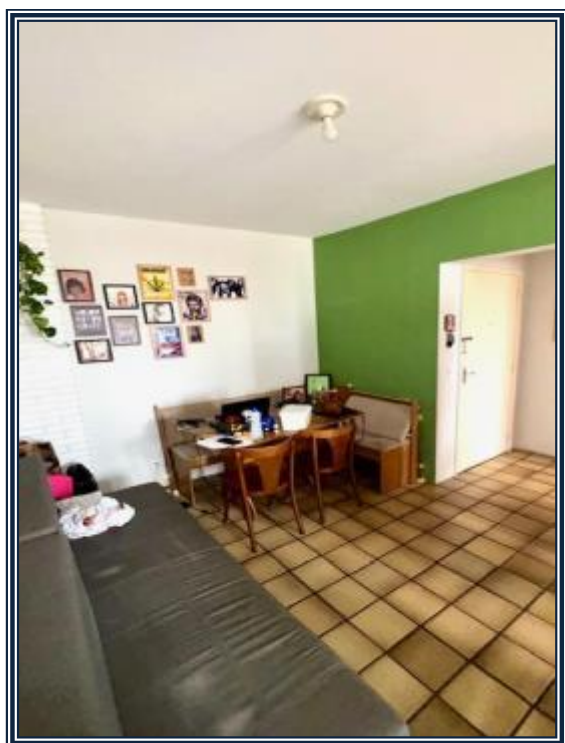
Academia



Quadra poliesportiva

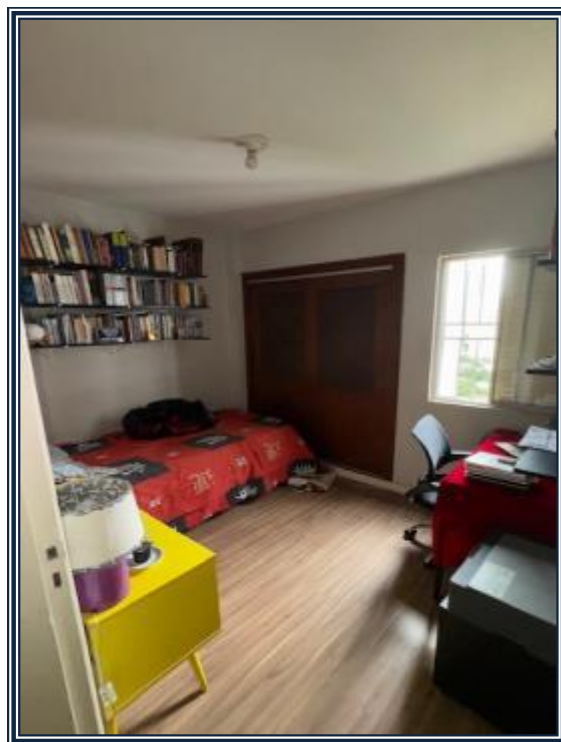


Playground

16.1 Ilustração fotográfica interna da unidade nº. 102 do bloco II**Sala de estar / jantar**



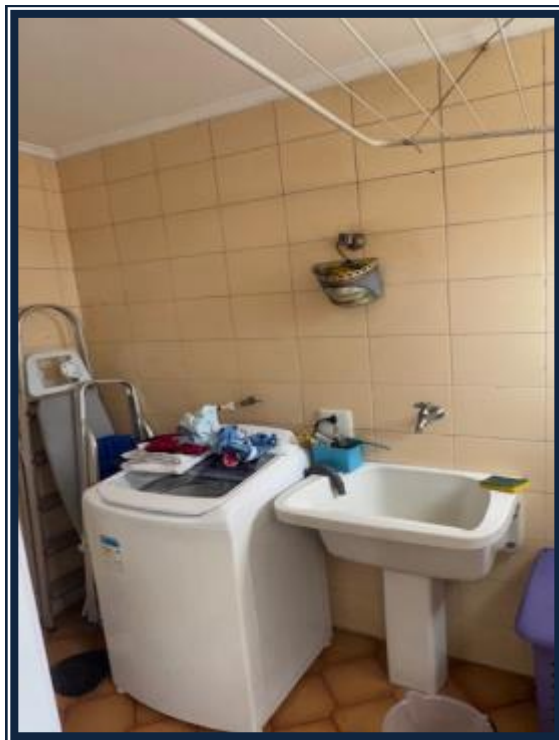
Dormitório I



Dormitório II



Banheiro

**Cozinha****Área de serviço**

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.

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de janeiro de 2.025, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 7.197,33 / \text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$A_c = \text{Área homogeneizada} - \text{Área útil m}^2 + \text{Vagas de garagem m}^2 / 2$$

$$A_c = 52,837 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 57,837 \text{ m}^2$$

$$V_a = 7.197,33 \times 57,837 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 416.221,59$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 416.000,00$$

(quatrocentos e dezesseis mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 20 (vinte) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 16 de janeiro de 2.025



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa 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.

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:	Médio (+) com elevador (1,926)
Área útil homogeneizada:	57,827 m ²
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	45 (quarenta e cinco) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F _{oc} :	0,468
Índice fiscal	2.791,00
Data-base	Janeiro de 2.025

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025			☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2025		
SETOR: 069	QUADRA: 027	ÍNDICE DO LOCAL: 2.807,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: AVENIDA NOVA CANTAREIRA			NÚMERO: 1198		
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: TUCURUVI - ZONA NORTE			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:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:		1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,60	IDADE: 36 anos	FRAÇÃO:	0,00 TAXA:	0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	71,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 71,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	0 SUITES:	0 W.C.:	0 QUARTO EMPREGADAS:	0 PISCINA:	0 SALÃO DE FESTAS:
ELEVADORES:	0 PLAYGROUND:	0	SUPERIORES:	0 APTO/ANDAR:	0 SUB-SOLOS:
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\$): 420.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:		FOXTER SP - 2761032730			
CONTATO:		CORRETOR			
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-51980818			
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2					
AREA HOMOGENEIZADA = 66,000 + 10,00 / 2 = 71,000					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-6,07	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.323,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-969,91	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.865,44
PADRÃO Fp:	517,47	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9139
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2025
 SETOR: 069 QUADRA: 017 ÍNDICE DO LOCAL: 2.791,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA NOVA CANTAREIRA NÚMERO: 1428
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: TUCURUVI - ZONA NORTE 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:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,468 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,83 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 57,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 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\$): 379.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: LELLO VENDAS - 2752105194
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-30180000
 OBSERVAÇÃO:
 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 52,837 + 10,00 / 2 = 57,837

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.898,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.471,62
PADRÃO Fp: 573,29	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0972
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO								
DADOS DA FICHA 3								
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2025					
SETOR: 069	QUADRA: 017	ÍNDICE DO LOCAL: 2.791,00	CHAVE GEOGRÁFICA:					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO								
ENDEREÇO: AVENIDA NOVA CANTAREIRA			NÚMERO: 1428					
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: TUCURUVI - ZONA NORTE			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:				
CARACTERÍSTICAS								
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:		1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular				
COEF. DEP. (k):	0,468	IDADE: 45 anos	FRAÇÃO:	0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0			
DIMENSÕES								
A. PRIVATIVA M²:	57,83	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 57,83			
EDIFÍCIO								
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0	W.C.:	0			
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0			
		SUPERIORES:		0	PISCINA:	0		
				APTO/ANDAR:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$): 460.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00				
IMOBILIÁRIA:		MAXTAL ADM DE MOVEIS - 2770316358						
CONTATO:		CORRETOR				TELEFONE: (11)-21672000		
OBSERVAÇÃO:								
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2								
AREA HOMOGENEIZADA = 52,837 + 10,00 / 2 = 57,837								
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO								
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc:		0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:		7.158,91	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:		0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:		7.854,73	
PADRÃO Fp:		695,82	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:		1,0972	
VAGAS		0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00				
			FT ADICIONAL 05:	0,00				
			FT ADICIONAL 06:	0,00				



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2025
 SETOR: 069 QUADRA: 017 ÍNDICE DO LOCAL: 2.791,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA NOVA CANTAREIRA NÚMERO: 1428
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: TUCURUVI - ZONA NORTE 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:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,468 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,83 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 57,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 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\$): 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: FOXTER SP - 2719466385
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-51980818
 OBSERVAÇÃO:
 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 52,837 + 10,00 / 2 = 57,837

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.692,03
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.342,47
PADRÃO Fp: 650,44	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0972
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA:15/01/2025

CHAVE GEOGRÁFICA:

SETOR:069QUADRA:017ÍNDICE DO LOCAL:2.791,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:AVENIDA NOVA CANTAREIRA

NÚMERO:1428

COMP.:XX AND APTO XXX BL XXBAIRRO:TUCURUVI - ZONA NORTE

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:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:1,926

CONSERVAÇÃO:c - regular

COEF. DEP. (k):0,468

IDADE:45 anos

FRAÇÃO:0,00

TAXA:0,00

VAGAS COB.:1

VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:57,83

ÁREA COMUM M²:0,00

GARAGEM M²:0,00

TOTAL M²:57,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:0

SUÍTES:0

W.C.:0

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\$):480.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:AP SOUZA NEG IMOBILIARIOS - 2730971418

CONTATO:CORRETOR

TELEFONE:(11)-22085820

OBSERVAÇÃO:

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2

AREA HOMOGENEIZADA = 52,837 + 10,00 / 2 = 57,837

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:0,00
PADRÃO Fp:	726,07	FT ADICIONAL 03:0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:0,00
		FT ADICIONAL 05:0,00
		FT ADICIONAL 06:0,00

VALOR UNITÁRIO:7.470,17

HOMOGENEIZAÇÃO:8.196,24

VARIAÇÃO:1,0972



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2025
 SETOR: 069 QUADRA: 017 ÍNDICE DO LOCAL: 2.791,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA NOVA CANTAREIRA NÚMERO: 1428
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: TUCURUVI - ZONA NORTE 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:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,468 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,83 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 57,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 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: EQUIPE ALFA - 2641367822
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-958424111
 OBSERVAÇÃO:
 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 52,837 + 10,00 / 2 = 57,837

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.836,07
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.403,32
PADRÃO Fp: 567,24	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0972
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2025
SETOR: 069 QUADRA: 017 ÍNDICE DO LOCAL: 2.791,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA NOVA CANTAREIRA NÚMERO: 1428
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: TUCURUVI - ZONA NORTE 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:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,468 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,83 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 57,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 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\$): 405.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: REMAX B12 - 2765315840
CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-28136000
OBSERVAÇÃO:
ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
ÁREA HOMOGENEIZADA = 52,837 + 10,00 / 2 = 57,837

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.302,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.915,58
PADRÃO Fp: 612,62	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0972
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO								
DADOS DA FICHA 8								
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025			☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/01/2025					
SETOR: 070	QUADRA: 348	ÍNDICE DO LOCAL: 2.759,00	CHAVE GEOGRÁFICA:					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO								
ENDEREÇO: AVENIDA NOVA CANTAREIRA			NÚMERO: 1925					
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: TUCURUVI - ZONA NORTE			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:				
CARACTERÍSTICAS								
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:		1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular				
COEF. DEP. (k):	0,57	IDADE: 38 anos	FRAÇÃO:	0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0			
DIMENSÕES								
A. PRIVATIVA M²:	58,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 58,00			
EDIFÍCIO								
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0	W.C.:	0			
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0			
		SUPERIORES:		0	PISCINA:	0		
				APTO/ANDAR:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$): 320.300,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00				
IMOBILIÁRIA:		VENUE IMOVEIS - 2681324599						
CONTATO:		CORRETOR				TELEFONE: (11)-999885361		
OBSERVAÇÃO:								
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2								
AREA HOMOGENEIZADA = 53,000 + 10,00 / 2 = 58,000								
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO								
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc:		11,53	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:		4.970,17	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:		-745,53	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:		4.719,26	
PADRÃO Fp:		483,08	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:		0,9495	
VAGAS		0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00				
			FT ADICIONAL 05:	0,00				
			FT ADICIONAL 06:	0,00				

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : ELDER HAMILTON LEAL X IVAN RIBEIRO DE CAMARGO
DATA : 15/01/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.791,00
☒ Obsolescência	Idade 45 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0


MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☐	1 AVENIDA NOVA CANTAREIRA ,1198	5.323,94	4.865,44	0,9139
☒	2 AVENIDA NOVA CANTAREIRA ,1428	5.898,32	6.471,62	1,0972
☒	3 AVENIDA NOVA CANTAREIRA ,1428	7.158,91	7.854,73	1,0972
☒	4 AVENIDA NOVA CANTAREIRA ,1428	6.692,03	7.342,47	1,0972
☒	5 AVENIDA NOVA CANTAREIRA ,1428	7.470,17	8.196,24	1,0972
☒	6 AVENIDA NOVA CANTAREIRA ,1428	5.836,07	6.403,32	1,0972
☒	7 AVENIDA NOVA CANTAREIRA ,1428	6.302,96	6.915,58	1,0972
☐	8 AVENIDA NOVA CANTAREIRA ,1925	4.970,17	4.719,26	0,9495

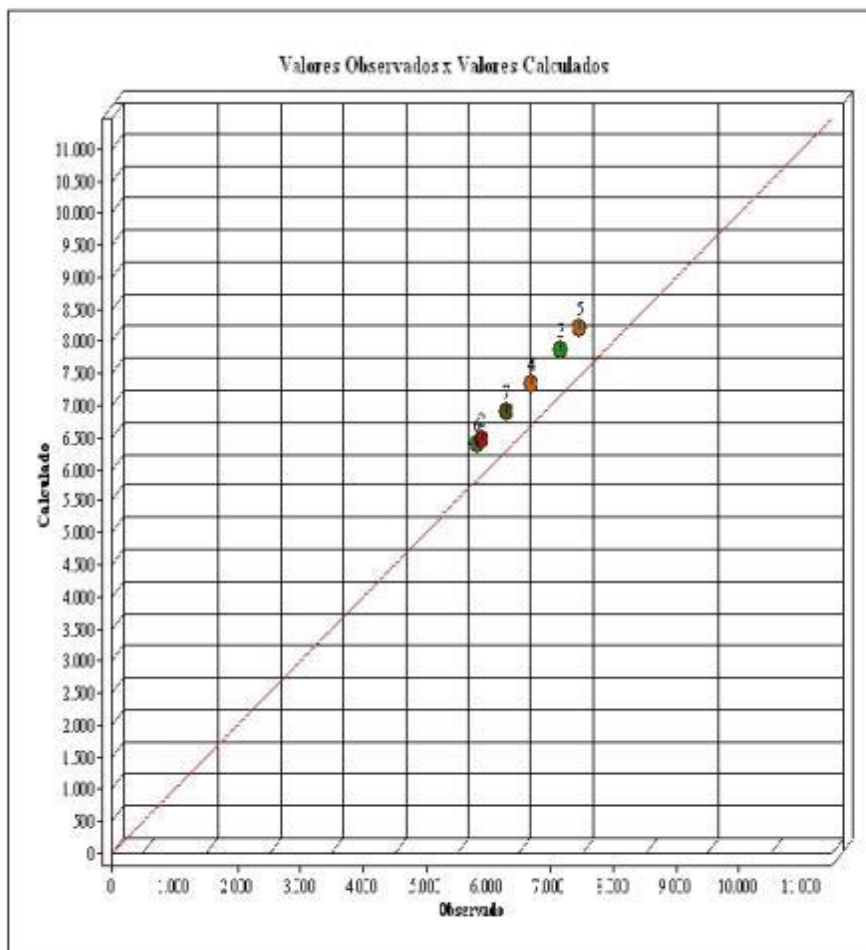

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.323,94	4.865,44
2	5.898,32	6.471,62
3	7.158,91	7.854,73
4	6.692,03	7.342,47
5	7.470,17	8.196,24
6	5.836,07	6.403,32
7	6.302,96	6.915,58
8	4.970,17	4.719,26



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AVENIDA NOVA CANTAREIRA 1.428 10 AND APTO 102 BL B TUCURUVI - ZONA Data : 15/01/2025
 Cliente : 0865884-14.1998.8.26.0001/02
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 57,83 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.559,74
 Desvio Padrão : 668,21
 - 30% : 4.591,82
 + 30% : 8.527,67

Coefficiente de Variação : 10,1900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.197,33
 Desvio Padrão : 733,15
 - 30% : 5.038,13
 + 30% : 9.356,52

Coefficiente de Variação : 10,1900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☒	Adoção de situação paradigma ☐	2
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 dados analisados ☒	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dados analisados ☐	Apresentação Inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	3
4 Intervalo 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\$): 7.197,33

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.197,33000

VALOR TOTAL (R\$): 416.221,59

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.755,55

INTERVALO MÍNIMO : 6.755,55

INTERVALO MÁXIMO : 7.639,11

INTERVALO MÁXIMO : 7.639,11

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 7.197,33

(sete mil cento e noventa e sete reais e trinta e três centavos)

ANEXO IV – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – PMSP



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 069.017.0250-7

Local do Imóvel:

AV NOVA CANTAREIRA, 1428 - AP 102 BL B
TUCURUVI ED M VEREDAS CEP 02330-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.424	Testada (m):	39,40
Área não incorporada (m²):	540	Fração ideal:	0,0065
Área total (m²):	3.964		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	106	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	856	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1979		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.211,00
- da construção:	3.429,00

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

- da área incorporada:	72.322,00
- da área não incorporada:	11.406,00
- da construção:	167.199,00
Base de cálculo do IPTU:	250.927,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/04/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 14/01/2025
Número do Documento: 2.2025.000121596-0

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
– SANTANA – SP**

PROCESSO : Nº 0865884-14.1998.8.26.0001/02
CARTÓRIO : 6º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : ELDER HAMILTON LEAL
REQUERIDO : IVAN RIBEIRO DE CAMARGO

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., às fls. 874, os esclarecimentos solicitados.

ESCLARECIMENTOS

A) Críticas do Requerido (fls. 861 / 847)**1. Quanto ao valor de mercado para venda do apartamento em questão**

A nobre patrona do Requerido discordou do valor de mercado para venda do imóvel em questão, apurado por este perito, informando, em síntese, que, imóveis similares ora submetido à penhora e futura arrematação tem sido avaliados em, no mínimo, R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), considerando-se a mesma metragem além dos outros aspectos, mas, neste caso, verificou-se que a região e os benefícios da região no entorno, não foram considerados na avaliação do Nobre Expert, pois, há características do entorno do imóvel que poderiam majorar a avaliação em comento, em especial, e por exemplo, a proximidade com um Shopping e com estação do metrô.

A nobre patrona do Requerido para comprovar a sua tese, apresentou pesquisa através da internet, de imóveis em oferta de venda, localizados próximos da localização do imóvel avaliando, com valores superiores ao valor apurado por este perito.

Esclarece este perito o que se segue:

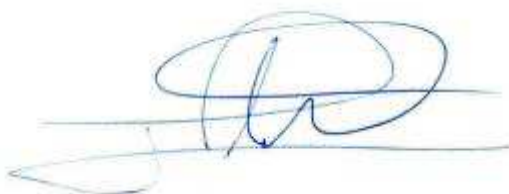
- 1.1.** A pesquisa imobiliária foi realizada nas proximidades da localização do imóvel avaliando, sendo que, dos 8 (oito) elementos comparativos, 6 (seis) encontram-se localizados no mesmo Condomínio Conjunto Morada das Veredas.
- 1.2.** A documentação apresentada pela nobre patrona do Requerido seria um início de pesquisa imobiliária, pois, na apuração do valor de mercado para venda de um imóvel, há várias etapas de trabalho:
 - a)** Vistoria detalhada no imóvel avaliando, verificando e anotando todas as suas características, as quais servirão de base para a posterior avaliação;

- b)** Retirada de fotos do imóvel demonstrando todos os aspectos relevantes;
 - c)** Pesquisas imobiliárias, levantando placas de anúncios de venda de imóveis semelhantes e pesquisando em sites de classificados de imóveis para venda;
 - d)** Levantamento de informações das pesquisas imobiliárias através de contatos telefônicos com proprietários e/ou corretores que oferecem os imóveis para venda;
 - e)** Homogeneização dos valores encontrados nas pesquisas imobiliárias;
 - f)** Cálculo do valor de mercado para venda do imóvel através da homogeneização dos elementos comparativos utilizados, aplicando os fatores de correção preconizados pelas normas de avaliação do IBAPE e da ABNT.
- 1.3.** Avaliação de mercado de um imóvel para venda (terreno, casa, loja, galpão, armazém, apartamento, etc.) não pode e não deve procedida da forma simplista como quis demonstrar a nobre patrona do Requerido, senão, não haveria necessidade de nomeação de peritos avaliadores, bastaríamos pesquisar na internet e teríamos o valor de mercado para venda do imóvel.
- 1.4.** Avaliação de mercado de um imóvel requer estudos e conhecimentos técnicos aprofundados na área de Engenharia de Avaliações, além de procedimentos de pesquisa de mercado direcionada ao bem que se está avaliando.
- 1.5.** O exercício profissional do engenheiro avaliador é fundamentado em sólidos conhecimentos de regressões lineares, processos estatísticos, engenharia econômica, geoprocessamento e uso adequado de ferramentas de georreferenciamento.
- 1.6.** Assim sendo, por tudo exposto, as críticas da nobre patrona da Requerida não podem e não devem prosperar.

Portanto, este perito, 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, 26 de junho de 2025.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL