

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

Processo n.º 1077927-53.2022.8.26.0002

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12.ª 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 1077927-53.2022.8.26.0002**, em que são partes:

Condomínio Edifício Cambridge Gardens

Exequente

Cláudio Mansur Salomão

Cenise Gabriel Ferreira Salomão

Executados

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

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Perícias Automotivas, Avaliações de Imóveis, Máquinas,
Equipamentos e Consultoria

Celular: (11) 99634-4725

E-mail: luis.tinoco.perito@gmail.com / partec.assessoria@yahoo.com.br

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 Condomínio Edifício Cambridge Gardens

3.9 Fotos do Condomínio Edifício Cambridge Gardens

3.10 Características do imóvel avaliando

3.11 Fotos do imóvel

4. AVALIAÇÃO

4.1 Critérios adotados

4.2 Determinação do Valor Unitário Médio (V_u)

4.3 Valor do imóvel (V_i)

5. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

ANEXOS:

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO MÉDIO (V_u)

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: “Condomínio Edifício Cambridge Gardens”,
apartamento 31 – 3º Andar – sito à Av. Barão de
Monte Mor, 101 - Real Parque, São Paulo - SP,
05687-010.

Data base: Julho de 2025

Valor do imóvel: R\$ 1.700.000,00
(Um milhão e setecentos mil reais)

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

Em observância ao despacho da fl. 309 dos autos, o presente trabalho visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à determinação do valor do imóvel localizado no Município de São Paulo - SP, tendo em vista ação de execução que o exequente, Condomínio Edifício Cambridge Gardens, move em face do Sr. Cláudio Mansur Salomão e a Sra. Cenise Gabriel Ferreira Salomão

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel objeto da presente avaliação se encontra registrado junto ao 15º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo - SP, matrícula nº 169.789, constante às fls. 288/294 dos autos o qual descreve o imóvel a ser avaliado:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
MATRÍCULA 169.789	FICHA 001	São Paulo, 26 de Novembro de 2002
IMÓVEL: O Apartamento 31, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO CAMBRIDGE GARDENS", situado na Avenida Barão de Monte Mor, nº 101, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, contendo a área privativa de 239,38 metros quadrados, área comum de 181,92 metros quadrados, a área total de 421,30 metros quadrados e a fração ideal no terreno de 6,56380% e 02 duas vagas, sendo 01 (uma) dupla e 01 (uma) simples com uso de garagem, situadas no subsolo da Edificação, em lugares individuais e indeterminadas, sendo que tão somente para efeitos de discriminação, disponibilidade e para fins de registro, as vagas são numeradas de 13 (simples) e 13 (dupla); sendo a área total da vaga simples de 20,29 metros quadrados e a fração ideal no terreno de 0,37617% e a área total da vaga dupla de 40,58 metros quadrados e a fração ideal no terreno de 0,75234%, cabendo à referida unidade o direito ao uso de 01 depósito individual que se localizará no subsolo do Edifício, cuja área já se encontra englobada na área privativa da referida unidade. Contribuinte nº 300.067.0225-1.		

(*) O imóvel objeto foi avaliado baseado em apartamento similar no mesmo Edifício sendo que tal fato atende as regulamentações vigentes (ABNT e IBAPE/SP) e não altera a precisão da avaliação efetuada.

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

Processo n.º 1077927-53.2022.8.26.0002

Dados de cadastro junto a Prefeitura Municipal de São Paulo – SP – Cadastro Municipal nº 300.067.0225-1.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 300.067.0225-1

Local do Imóvel:
AV BARAO DE MONTE MOR, 101 - AP 31-2 VAGAS
VILA MORUMBI ED CAMBRIDGE GARDENS CEP 05687-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV BARAO DE MONTE MOR, 101 - AP 31-2 VAGAS
VILA MORUMBI ED CAMBRIDGE GARDENS CEP 05687-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.180	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	340	Fração ideal:	0,0789
Área total (m²):	1.500		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	483	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	290	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.243,00
- da construção:	3.502,00

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

- da área incorporada:	286.330,00
- da área não incorporada:	83.925,00
- da construção:	1.014.880,00
Base de cálculo do IPTU:	1.385.135,00

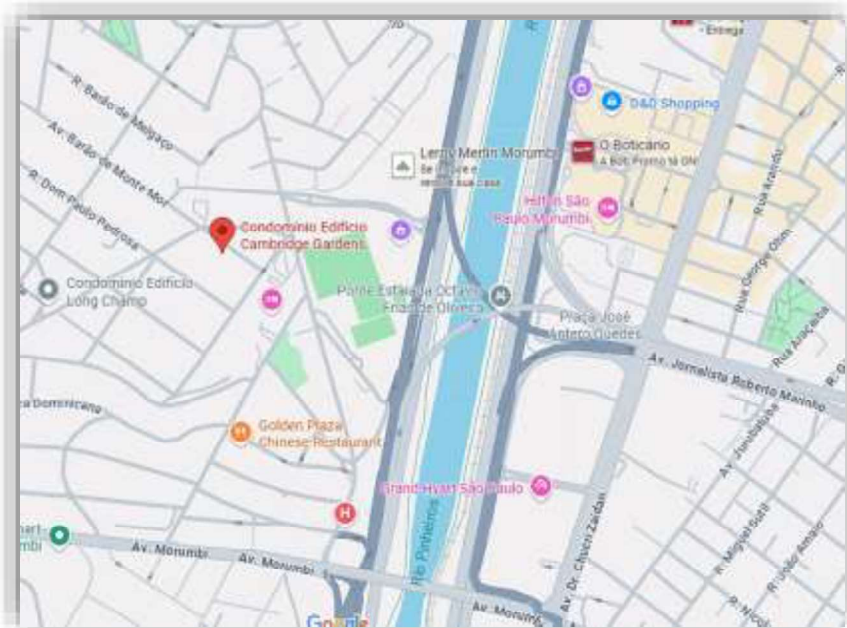
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais 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 29/09/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

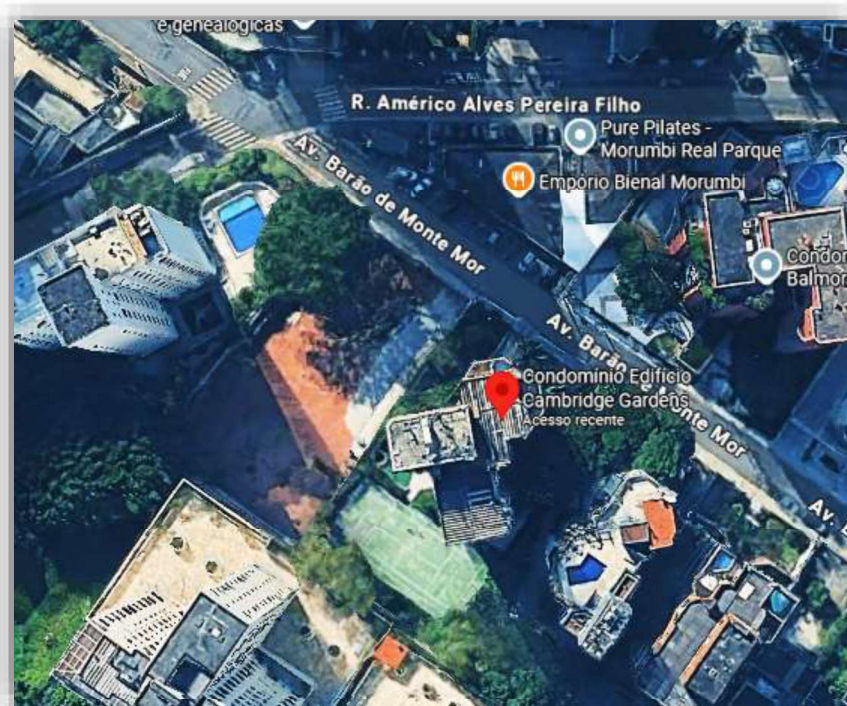
Data de Emissão: 01/07/2025
Número do Documento: 2.2025.002359325-9
Solicitante: LUIS FERNANDO TINOCO (CPF 161.337.018-03)

3.1. Localização

O imóvel localiza-se no “Condomínio Edifício Cambridge Gardens”, apartamento 31 – 3º Andar – sito à Av. Barão de Monte Mor, 101 - Real Parque, São Paulo - SP, 05687-010.



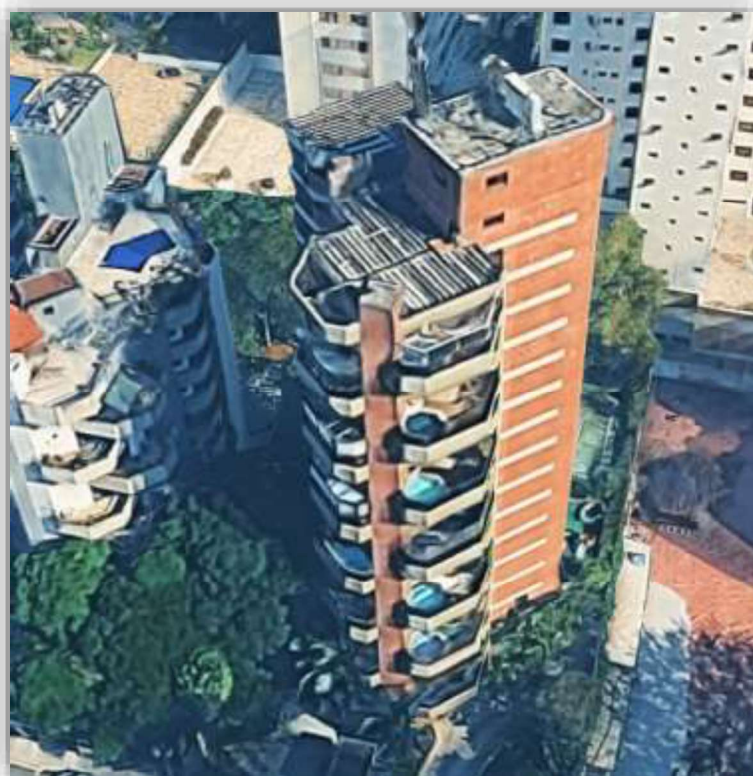
3.2. Foto aérea



3.3. Ilustrações fotográficas externas



Vista da entrada do Condomínio Edifício Cambridge Gardens



Vista aérea da torre do Condomínio Edifício Cambridge Gardens

3.4. Relevo e uso do solo

O local do imóvel se localiza em região de topografia irregular com leve declive da esquerda para a direita do terreno do edifício em região de ocupação predominantemente residencial.

3.5. Serviços Urbanos

A região é servida pelos serviços urbanos abaixo citados:

- Saúde – UBS Real Parque à 700 m, Hospital Sancta Maggiore Dubai a 900 m e Hospital Albert Einstein a 2,1 km e vários Hospitais privados em raio de até 3 km do imóvel;
- Educação e cultura – EMEI Pero Neto a 500 m, e diversas escolas particulares a até 500 m;
- Correios – Distância de 2,4 km na R. Manoel Antonio Pinto, 223;
- Transporte coletivo – Linhas de ônibus na Av. Duquesa de Goiás à 300 m do imóvel;
- Segurança pública;
- Comércio – Diversos – Av. Dr. Chucri Zaidan à 650 m.

3.6. Melhoramentos Públicos

A região é dotada de todos os equipamentos e serviços de infraestrutura destinados ao uso urbano, em bairro residencial de padrão alto do município de São Paulo - SP, distante 14 km m do centro da cidade.

3.7. Circunvizinhança

Apresenta características de uso predominantemente residencial de padrão alto, com média densidade demográfica que decorre da existência de edifícios, residências e comércios diversos.

3.8. Características do Condomínio Edifício Cambridge Gardens

Classe / Grupo	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Padrão Fino
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina com pintura em látex
Nº de residências	1 torre
Sistema de lazer	Churrasqueira, jardim, playground, quadra poliesportiva, sala de ginástica, salão de festa
Sistema de segurança	Interfonia, porteiro eletrônico, portaria 24 horas, câmeras, grades e muros nas divisas do condomínio.

3.9. Fotos do Condomínio Edifício Saint Germaine



Jardins



Quadra e academia

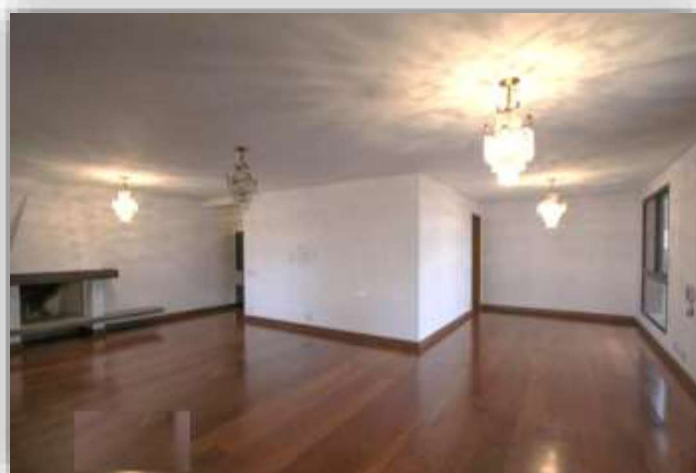


Playground

3.10. Características do imóvel avaliando:

Piso	Piso de madeira nas salas e quartos, cerâmica na cozinha, área de serviços e banheiros	
Forro	Laje com acabamentos em gesso	
Revestimento interno	Argamassa fina com pintura e acabamentos diversos	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Duas folhas com abertura lateral	
Compartimentos	Sala de estar e jantar, varanda com piscina e churrasqueira, lavabo, 4 dorms. sendo 2 suítes, banheiro social, cozinha, lavanderia e banheiro de serviço	
Nº de vagas de garagem	3 vagas (1 dupla e 1 simples)	
Idade real	37 (trinta e sete) anos Cadastro PMSP	
Estado do imóvel	Regular (c)	
Áreas	Útil:	239,38 m ²
	Total	421,30 m ²

3.11. Fotos do imóvel:



Sala de estar e jantar

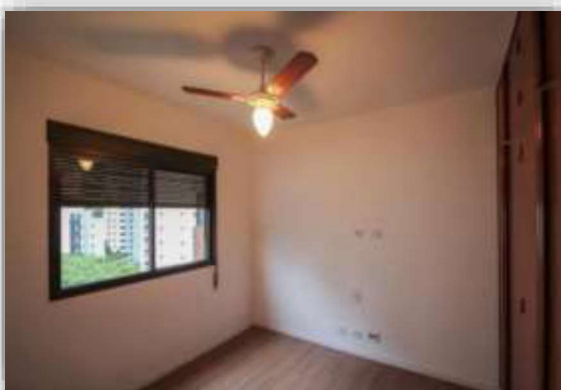


Varanda

(*) Fotos de apartamento similar no mesmo edifício conforme mencionado no início do Capítulo 3 deste documento.

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

Processo n.º 1077927-53.2022.8.26.0002



Quartos

(*) Fotos de apartamento similar no mesmo edifício conforme informado no Capítulo 3

**Perícias Automotivas, Avaliações de Imóveis, Máquinas,
Equipamentos e Consultoria**

Celular: (11) 99634-4725

E-mail: luis.tinoco.perito@gmail.com / partec.assessoria@yahoo.com.br

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

Processo n.º 1077927-53.2022.8.26.0002



Banheiros



Cozinha e área de serviço

(*) Fotos de apartamento similar no mesmo edifício conforme consta do Capítulo 3.

**Perícias Automotivas, Avaliações de Imóveis, Máquinas,
Equipamentos e Consultoria**

Celular: (11) 99634-4725

E-mail: luis.tinoco.perito@gmail.com / partec.assessoria@yahoo.com.br

4. AVALIAÇÃO

4.1. Critérios adotados

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado de imóveis para venda, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011 em conformidade com a NBR 14.653-1 e 2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e utilização do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2017.

4.2. Determinação do Valor Unitário Médio (V_u)

O valor unitário médio (V_u) 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 localizados na mesma região do imóvel avaliando e resultam em:

$$V_u = \text{R\$ } 7.114,14 / \text{m}^2$$

4.3. Valor do Imóvel (V_i)

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\$ 7.114,14 / m²)

A = Área útil do imóvel (239,380 m²)

V_i = R\$ 1.702.982,52

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 1.700.000,00$$

(Um milhão e setecentos mil Reais)

5. ENCERRAMENTO

Assim, encerra-se o presente Laudo Técnico Pericial, de acordo com as justificativas expostas no mesmo, composto por 25 (vinte e cinco) laudas elaboradas eletronicamente, incluindo três anexos, todas rubricadas e esta datada e assinada.

T. em que

P. deferimento

São Paulo, 02 de Julho de 2025.



Luis Fernando Tinoco

Perito Judicial

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 requerido no 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, é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, mas considerando que todos os elementos estão localizados em ruas próximas ao imóvel avaliando, tal fator não foi adotado.

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.

$$Ah = [(Ae / Aa)^{1/4} \text{ ou } 1/8], \text{ sendo}$$

Ah = Área homogeneizada

Ae = Área do elemento comparativo

Aa = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$Ae - Aa \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$Ae - Aa > 30\% \rightarrow 1/8$$

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 de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2017

5. Fator idade dos imóveis (F_i)

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função da sua idade, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2017.

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 avaliando, ou seja, 3 (três) vagas sendo que o preço médio de venda de uma vaga de garagem é de R\$ 30.000,00, baseado na oferta e procura de vagas na região.

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 é relevante neste laudo.

8. Fórmula para Cálculo do V_u

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

$$V_u = \left\{ \frac{[V_e - (Nva - Nve) \times V_v]}{A_e} \times F_f \times \left[\left(\frac{F_{oca}}{F_{oce}} \right) + \left(\frac{A_e}{A_a} \right)^{0,25} + \left(\frac{F_{pca}}{F_{pce}} \right) + \left(\frac{F_{locala}}{F_{locale}} \right) - n + 1 \right] \right\}$$

Onde:

V_u = Valor unitário homogeneizado

V_e = Valor de oferta de venda do elemento comparativo

Nve = Número de vagas de garagem do elemento comparativo

Nva = 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\$ 30.000,00)

F_{oc} = Fator de obsolescência

F_{pc} = Fator padrão construtivo

F_{local} = Fator de localização

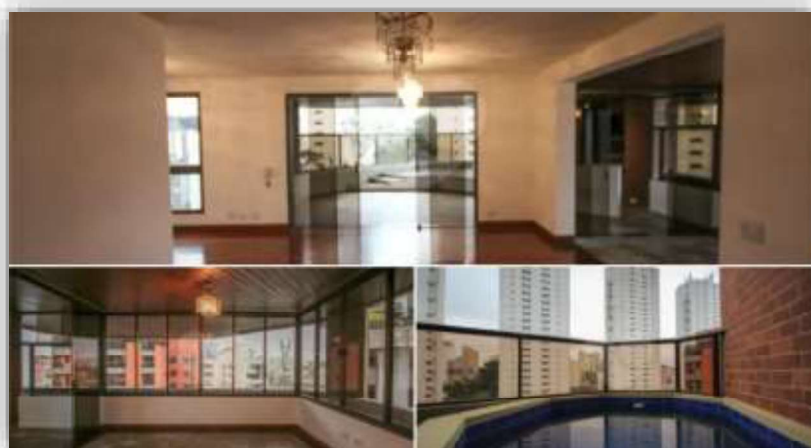
F_f = Fator de oferta (definido como 0,90)

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo No. 01

Fonte da informação	Lopes Next Imobiliária REF: REO553009
	Tel: (11) 3195-2525
Data	jul/25
Localização	Avenida Barão de Monte Mor, 101 - Real Parque, São Paulo - SP
Área útil	240 m2
No. Vagas na garagem	3
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Fino (3,066)
Idade do imóvel	30 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,6874
Valor de venda	R\$ 1.800.000

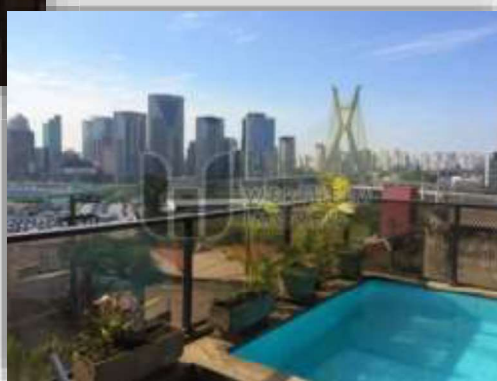
Vu1 = R\$ 6.754,37 / m2



Elemento Comparativo No. 02

Fonte da informação	Wertheim Imóveis REF: WI47597
	Tel: (11) 99631-7733
Data	jul/25
Localização	Avenida Barão de Monte Mor, 55 - Real Parque, São Paulo - SP
Área útil	260 m2
No. Vagas na garagem	4
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Fino (3,066)
Idade do imóvel	30 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,6874
Valor de venda	R\$ 1.800.000

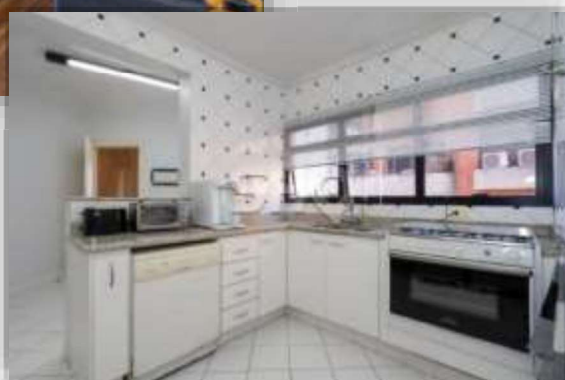
$$Vu2 = \text{R\$ 6.254,81} / \text{m}^2$$



Elemento Comparativo No. 03

Fonte da informação	Sh Prime Imóveis REF: 1181643
	Tel: (11) 4750-2300
Data	jul/25
Localização	Avenida Barão de Monte Mor, 75 - Real Parque, São Paulo - SP
Área útil	238 m2
No. Vagas na garagem	3
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Superior (2,406)
Idade do imóvel	20 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescimento	0,7615
Valor de venda	R\$ 1.260.000

Vu3 = R\$ 5.601,34 / m2



Elemento Comparativo No. 04

Fonte da informação	Coelho da Fonseca Cidade Jardim REF: 99498
	Tel: (11) 3745-6000
Data	jul/25
Localização	Real Parque, São Paulo - SP
Área útil	216 m2
No. Vagas na garagem	4
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Fino (3,066)
Idade do imóvel	30 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescimento	0,6874
Valor de venda	R\$ 2.100.000

Vu4 = R\$ 8.406,22 / m2



Elemento Comparativo No. 05

Fonte da informação	SP House Imóveis - Planalto Paulista REF: AP03347
	Tel: (11) 5555-0367
Data	jul/25
Localização	Avenida Barão de Monte Mor - Real Parque, São Paulo - SP
Área útil	190 m2
No. Vagas na garagem	4
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Superior (2,406)
Idade do imóvel	25 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescimento	0,7473
Valor de venda	R\$ 1.450.000

Vu5 = R\$ 7.655,33 / m2



Elemento Comparativo No. 06

Fonte da informação	Emcasa imóveis REF: 83931
	Tel: (11) 3197-6638
Data	abr/24
Localização	Avenida Barão de Monte Mor - Real Parque, São Paulo - SP
Área útil	213 m2
No. Vagas na garagem	4
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Superior (2,406)
Idade do imóvel	20 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescimento	0,8022
Valor de venda	R\$ 1.750.000

Vu6 = R\$ 8.012,77 / m2



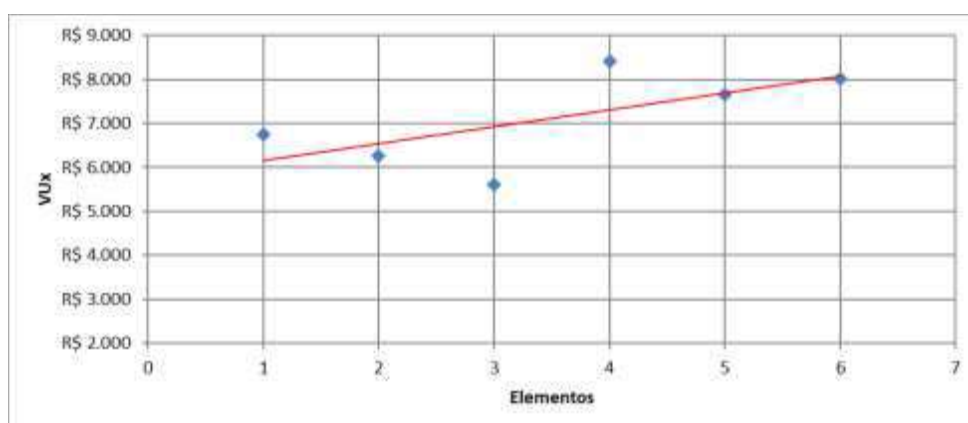
ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE V_u

TABELA RESUMO:

Avaliando:

Ifa	1,00	Aa	239,38	Fpc	3,066	Foc	0,687
-----	------	----	--------	-----	-------	-----	-------

Elem	Valor	Nve	Nva	Ff	Área (Ae)	Foc	Fpc	F _{local}	n	Vu
1	R\$ 1.800.000	3	3	0,900	240,00	0,687	3,066	1,000	3	R\$ 6.754,37
2	R\$ 1.800.000	4	3	0,900	260,00	0,687	3,066	1,000	3	R\$ 6.254,81
3	R\$ 1.260.000	3	3	0,900	238,00	0,762	2,406	1,000	3	R\$ 5.601,34
4	R\$ 2.100.000	4	3	0,900	216,00	0,687	3,066	1,000	3	R\$ 8.406,22
5	R\$ 1.450.000	4	3	0,900	190,00	0,747	2,406	1,000	3	R\$ 7.655,33
6	R\$ 1.750.000	4	3	0,900	213,00	0,802	2,406	1,000	3	R\$ 8.012,77



MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

Vu1 =	R\$ 6.754,37	Vu4 =	R\$ 8.406,22		
Vu2 =	R\$ 6.254,81	Vu5 =	R\$ 7.655,33	30%	R\$ 9.248,38
Vu3 =	R\$ 5.601,34	Vu6 =	R\$ 8.012,77	-30%	R\$ 4.979,90

Considerando que nenhum elemento se encontra fora do intervalo de 30%, considera-se para o cálculo da média saneada:

$$M_{ART} = \frac{R\$42.684,83/m^2}{6} = R\$7.114,14/m^2$$

$$Vu = R\$ 7.114,14 / m^2$$