



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I –
SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

PROCESSO : Nº 1014062-35.2017.8.26.0001
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DOS CUNHA
EXECUTADO : HECTOR CARLOS GUALTIERI E OUTRO

CAIO PANTALEÃO, engenheiro, CREA Nº 5071045442, 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

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

Localização: Rua Togo, nº 43, apartamento nº 32, Edifício Solar dos Cunhas, no 36º Subdistrito Vila Maria, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Junho de 2025

Valor do imóvel: R\$ 689.000,00
(seiscientos e oitenta e nove mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 458 / 459, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel urbano, localizado na Rua Togo, nº 43, apartamento nº 32, Edifício Solar dos Cunhas, no 36º Subdistrito Vila Maria, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

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



CAPÍTULO III – VISTORIA

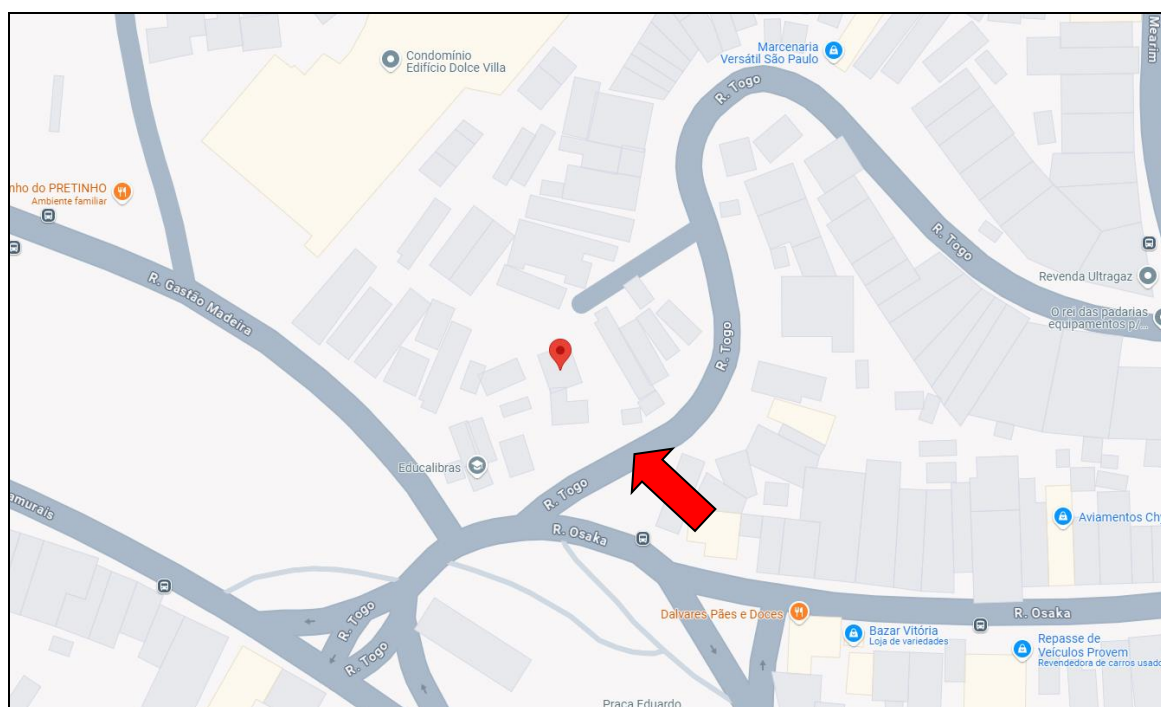
1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Togo, nº 43, apartamento nº 32, Edifício Solar dos Cunhas, no 36º Subdistrito Vila Maria, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores, o imóvel em questão encontra-se localizado no Setor 065, Quadra 105, Lote 0171-6 e índice Fiscal 1.194,00.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Togo.



7. Ilustração fotográfica externa



Vista panorâmica do Edifício Solar dos Cunhas



Vista da Rua Togo que lhe dá acesso



8. Topografia

A topografia do imóvel em questão apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Togo.

9. Características do solo

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

10. Melhoramentos públicos

O imóvel em questão 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 guias e sarjetas.

11. Características do Condomínio Edifício Solar dos Cunhas

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Pastilha
Nº de pavimentos	10 (dez) pavimentos + 2 (dois) subsolos
Nº de apartamentos	2 (dois) apartamentos por andar
Sistema de segurança	Controle de acesso, câmeras de segurança e guarita
Área de lazer	Salão de Festas, Brinquedoteca, Salão de Jogos e Piscina



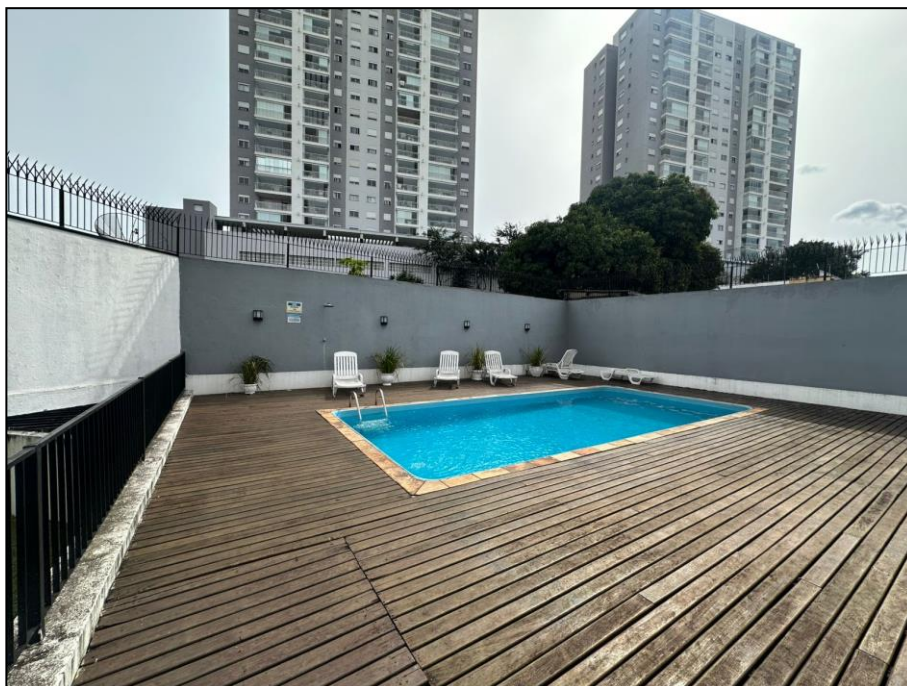
12. Ilustração fotográfica da área comum do Condomínio



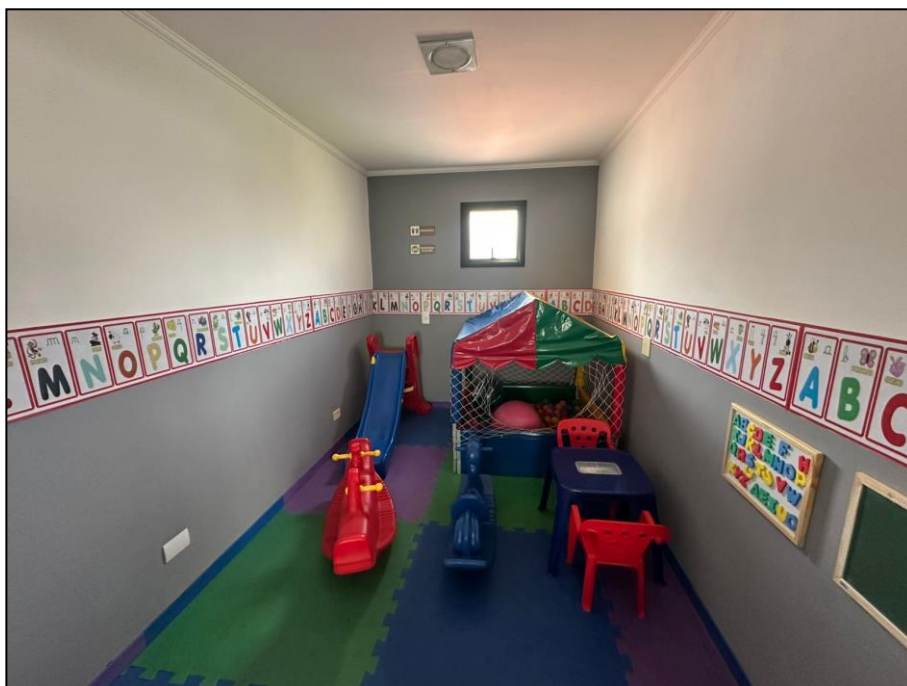
Salão de Festas



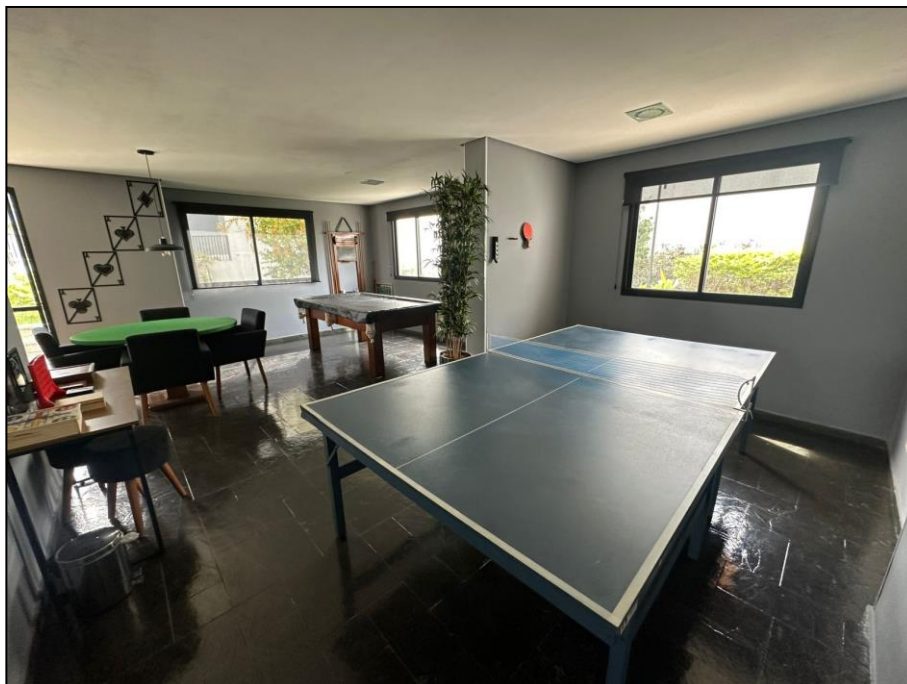
Salão de Festas



Piscina



Brinquedoteca

**Salão de Jogos****Salão de Jogos**


13. Características construtivas do apartamento

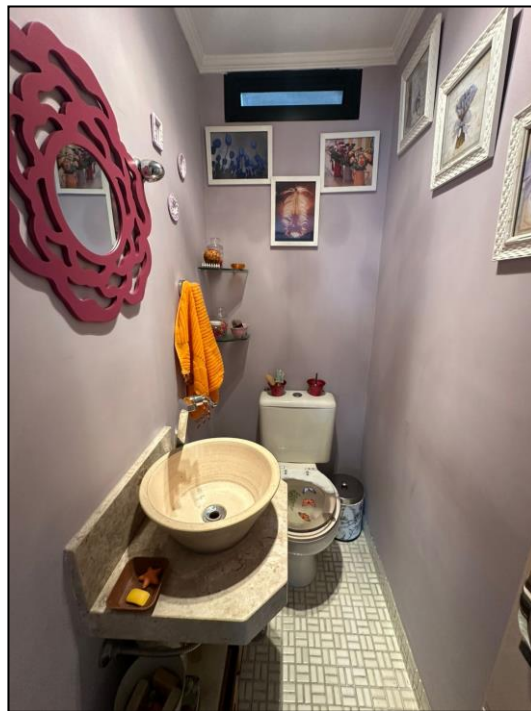
Piso	Cerâmica e laminado		
Portas	Madeira		
Paredes	Alvenaria		
Revestimento interno	Pintura Látex e cerâmica		
Caixilhos	Alumínio		
Janela	De correr e Maxim Ar		
Compartimentos	Sala de Tv / Jantar, Lavabo, Cozinha, Área de Serviço, Quarto de empregada, 2 (dois) Quartos, Banheiro e Suíte.		
Idade real	27 (vinte e sete) anos		
Estado do apartamento	Regular		
Áreas construídas do apto.	Privativa	Comum	Total
	98,520m²	175,221m ²	273,741m ²

Obs.:

- a) *As áreas construídas do apartamento foram resultado da análise da Matrícula nº 53.858 do 17º CRI / São Paulo;*
- b) *A idade real do Edifício foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I).*



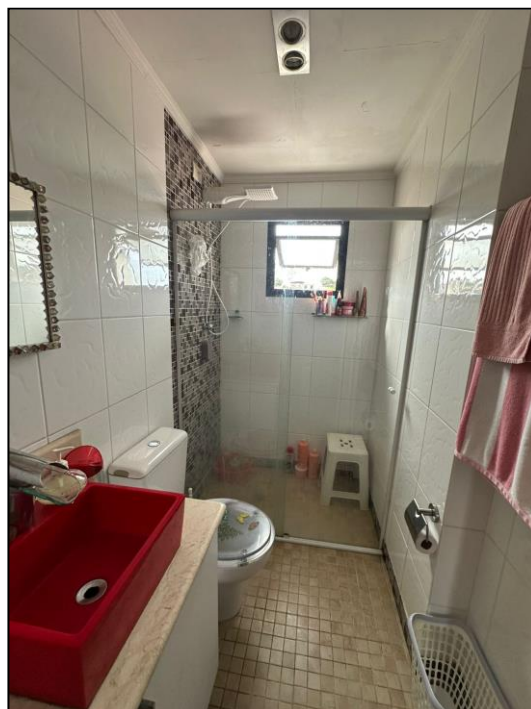
14. Ilustração fotográfica do apartamento



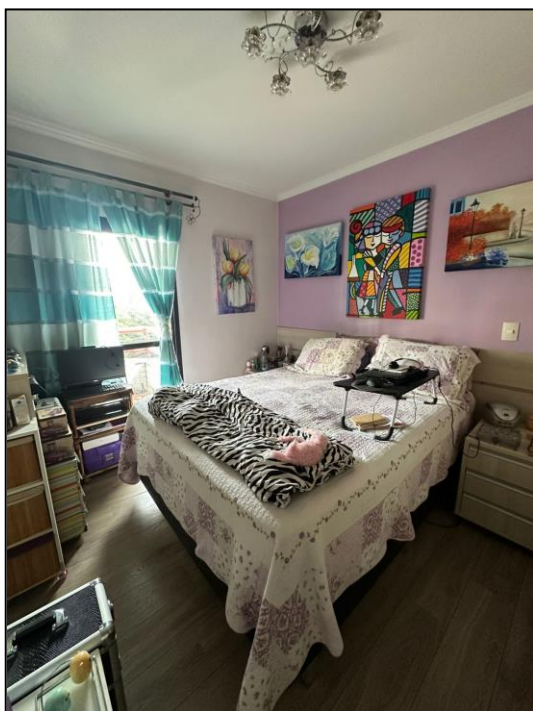
Sala de TV / Jantar e Lavabo



Quarto 1



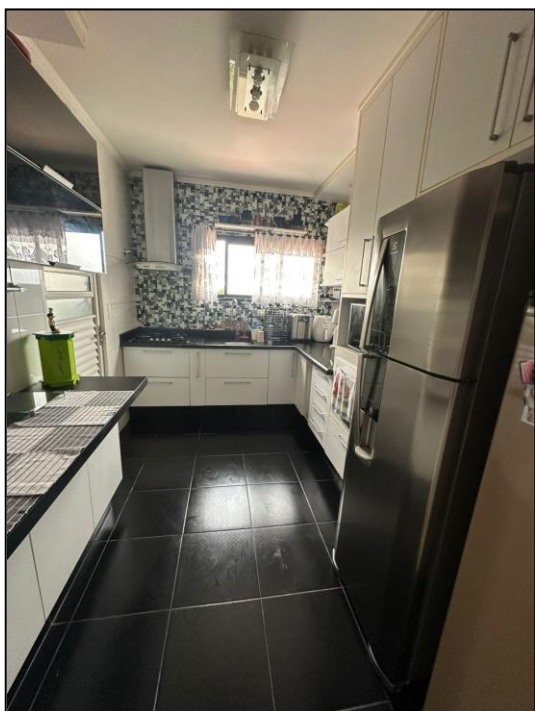
Quarto 2 e Banheiro



Suíte



Varanda (Suíte) e Quarto de empregada



Cozinha e Área de Serviço



CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

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

Sua aplicação se resumiu 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 (Anexo III), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu 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 junho de 2025, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.067,67 / \text{m}^2$$



3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

$$V_a = (V_u \times A_{cp}), \text{ sendo:}$$

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 6.067,67 / m²)

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento (113,52m²)

$$A_{cp} = [A_{ca} + (N \times A_{cg} \times F_c)], \text{ sendo:}$$

A_{cp} = Área construída útil ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída útil do apartamento (98,52m²)

N = Número de vagas de garagem (3)

A_{cg} = Área construída útil da vaga de garagem (30,00m²)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [98,52 + (3 \times 30,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 113,52\text{m}^2$$

$$V_a = (6.067,67 \times 113,52)$$

V_a = R\$ 688.801,00, ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 689.000,00$$

(seiscientos e oitenta e nove mil reais)



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 (dezessete) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 18 de junho de 2025

CAIO PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL



ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP





**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 065.105.0171-6

Local do Imóvel:
R TOGO, 43 - AP 32
ED SOLAR DOS CUNHAS CEP 02124-050
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R TOGO, 43 - AP 32
ED SOLAR DOS CUNHAS CEP 02124-050

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.038	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0509
Área total (m²):	1.038		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	274	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	907	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1998		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.194,00
- da construção:	2.396,00

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

- da área incorporada:	99.693,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	485.813,00
Base de cálculo do IPTU:	585.506,00

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 16/09/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 18/06/2025
Número do Documento: 2.2025.001845933-7
Solicitante: CAIO SERRENTINO PANTALEAO (CPF 406.927.638-64)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO SERRENTINO PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2025 às 18:21, sob o número W5AN25702784057. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014062-35.2017.8.26.0001 e código 5ZGSyXe8.



ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



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 Imóvel Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

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, a do apartamento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

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

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área útil do apartamento comparativo

A_a = Área útil do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$



4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

6. Fator atualização

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

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

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área útil ponderada do apartamento comparativo, já considerada a área útil das vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real do apartamento comparativo

F_{pc} = Fator padrão construtivo do apartamento comparativo



n = Número de fatores

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

Situação paradigma		
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Médio (5,075)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	27 (vinte e sete) anos	
Área útil ponderada do apartamento	Apartamento	98,52m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	3
	Cálculo	[98,52 + (3 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	113,52m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,725	
Índice fiscal	1.194,00	
Data-base	Junho de 2025	



ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Corretora autônoma – Sra. Leila Ferraz
	Tel.: (11) 99935-7989
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Togo, nº 43 – 2º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 065, Quadra 105 e Índice Fiscal 1.194,00
05. Área útil ponderada / vagas	98,52m ² / Duas vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,075)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 780.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u1} = [(780.000,00 / 108,52) \times 0,90 \times (1,000 + 0,989 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \mathbf{R\$ 6.397,70 / m^2}$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	City Wave Consultoria Imob. – Sra. Célia
	Tel.: (13) 99765-8130
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Togo, nº 43 – 5º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 065, Quadra 105 e Índice Fiscal 1.194,00
05. Área útil ponderada / vagas	98,52m ² / Duas vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,075)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 750.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u2} = [(750.000,00 / 108,52) \times 0,90 \times (1,000 + 0,989 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \mathbf{R\$ 6.151,63 / m^2}$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	MGP Imobiliária – Sra. Lourdes
	Tel.: (11) 2632-2000 (11) 2632-1999
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Togo, nº 43 – 4º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 065, Quadra 105 e Índice Fiscal 1.194,00
05. Área útil ponderada / vagas	98,52m ² / Duas vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (4,568)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 700.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u3} = [(700.000,00 / 108,52) \times 0,90 \times (1,000 + 0,989 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 6.385,86 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Lopes Barão – Sra. Vera
	Tel.: (11) 94584-3327 (11) 3214-5074
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Togo, nº 43 – 8º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 065, Quadra 105 e Índice Fiscal 1.194,00
05. Área útil ponderada / vagas	98,52m ² / Três vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (4,568)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 590.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u4} = [(590.000,00 / 113,52) \times 0,90 \times (1,000 + 0,989 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \mathbf{R\$ 5.196,75 / m^2}$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Imobiliária Carvalho – Sr. Danilo
	Tel.: (11) 2212-5353 (11) 98144-9558
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Togo, nº 43 – 9º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 065, Quadra 105 e Índice Fiscal 1.194,00
05. Área útil ponderada / vagas	98,52m ² / Três vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (5,075)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
09. Fator de obsolescência	0,695
10. Valor de oferta de venda	R\$ 750.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u5} = [(750.000,00 / 113,52) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,043 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 6.202,75 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Mirante Imóveis Ag. Cantareira – Sra. Cleide
	Tel.: (11) 2997-7940
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Togo, nº 43 – 6º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 065, Quadra 105 e Índice Fiscal 1.194,00
05. Área útil ponderada / vagas	98,52m ² / Três vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (4,568)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 649.850,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u6} = [(649.850,00 / 113,52) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \mathbf{R\$ 5.723,92 / m^2}$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

01. Fonte de informação	MGP Imobiliária – Sra. Lourdes
	Tel.: (11) 96449-0625 (11) 97147-0777
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Rua Togo, nº 43 – Cobertura
04. Planta Genérica de Valores	Setor 065, Quadra 105 e Índice Fiscal 1.194,00
05. Área útil ponderada / vagas	200,00m ² / Três vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Superior (6,827)
07. Idade do prédio	27 (vinte e sete) anos
08. Estado da edificação	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,725
10. Valor de oferta de venda	R\$ 1.500.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u7} = [(1.500.000,00 / 215,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,083 + 0,743 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u7} = \mathbf{R\$ 5.188,85 / m^2}$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

01. Fonte de informação	Imóveis Império – Sr. Jarbas
	Tel.: (11) 4378-0562 (11) 93732-0334
02. Data	Junho de 2025
03. Localização	Avenida Cerejeiras, nº 1040 – 6º Andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 065, Quadra 119 e Índice Fiscal 1.078,00
05. Área útil ponderada / vagas	80,00 m ² / Uma vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Médio (4,568)
07. Idade do prédio	28 (vinte e oito) anos
08. Estado da edificação	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
09. Fator de obsolescência	0,684
10. Valor de oferta de venda	R\$ 570.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u8} = [(570.000,00 / 85,00) \times 0,90 \times (1,108 + 0,930 + 1,111 + 1,060 - 4 + 1)]$$

$$V_{u8} = \text{R\$ } 7.293,88 / \text{m}^2$$

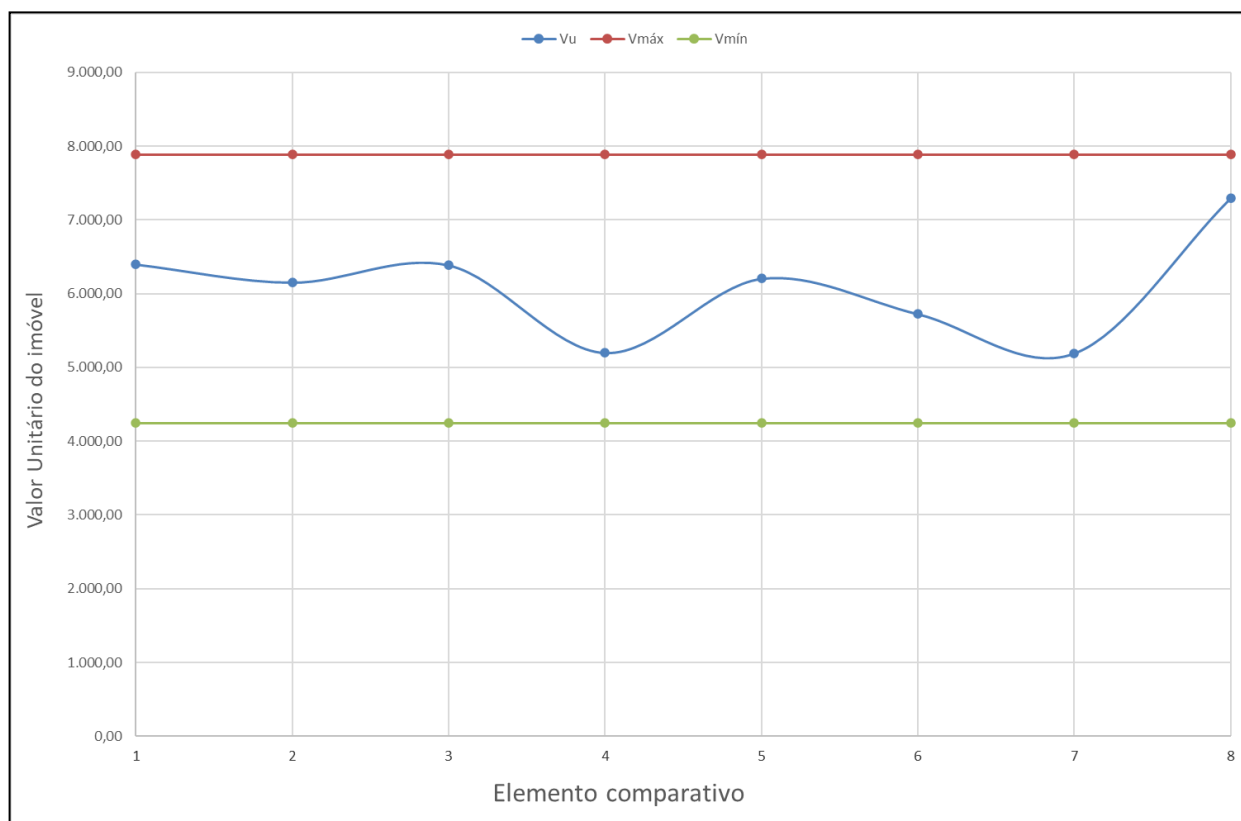


ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{pc}	F _{ir}	n	V _u
01	780.000,00	0,90	1,000	108,52	113,52	0,989	1,000	4	6.397,70
02	750.000,00	0,90	1,000	108,52	113,52	0,989	1,000	4	6.151,63
03	700.000,00	0,90	1,000	108,52	113,52	0,989	1,111	4	6.385,86
04	590.000,00	0,90	1,000	113,52	113,52	1,000	1,111	4	5.196,75
05	750.000,00	0,90	1,000	113,52	113,52	1,000	1,000	4	6.202,75
06	649.850,00	0,90	1,000	113,52	113,52	1,000	1,111	4	5.723,92
07	1.500.000,00	0,90	1,000	215,00	113,52	1,083	0,743	4	5.188,85
08	570.000,00	0,90	1,108	85,00	113,52	0,930	1,111	4	7.293,88



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO SERRENTINO PANTALEÃO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2025 às 18:21, sob o número WSPAN25702784057. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014062-35.2017.8.26.0001 e código 5ZGSyXe8.



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA


ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	6.397,70
V_{u2}	6.151,63
V_{u3}	6.385,86
V_{u4}	5.196,75
V_{u5}	6.202,75
V_{u6}	5.723,92
V_{u7}	5.188,85
V_{u8}	7.293,88

$$MA = (48.541,34 / 8) = R\$ 6.067,67 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.247,37 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 7.887,97 / m^2$$

Portanto, nenhum elemento foi desprezado, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 6.067,67 / m^2}$$