

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

Processo n.º 1033430-51.2022.8.26.0002

**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 1033430-51.2022.8.26.0002**, em que são partes:

Condomínio Edifício Petit Royal

Exequente

Willian Roseblum

Executado

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
- 3.9 Fotos do condomínio
- 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 Petit Royal”, apartamento nº 61, 6º andar, sito à R. Antônio Aggio, 267 - Jardim Ampliação, São Paulo - SP, 05713-420.

Data base: Dezembro de 2025

Valor do imóvel: R\$ 815.000,00
(Oitocentos e quinze mil reais)

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

Conforme despacho da fl. 334, 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 Petit Royal, move em face do Sr. Willian Roseblum.

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel em avaliação se encontra registrado junto ao 11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo - SP, matrícula nº 207.780, constante às fls. 279 a 286 dos autos o qual descreve o imóvel a ser avaliado:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 207.780 data: 01

São Paulo, 11 de janeiro de 1988.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 61, localizado no 06º andar do EDIFÍCIO PETIT ROYAL, situado à Rua Antonio Aggio nº 267, Jardim Ampliação, 29º Subdistrito-Santo Amaro, com a área útil de 166,21m², e área comum de 131,724m² e a área comum de garagem de 50,14m², correspondente a duas vagas indeterminadas perfazendo a área total de 348,074m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,8256% no terreno. O referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro feito sob nº 05 na matrícula nº 173.653. Contribuintes sob números 170.059.0026-9 e 170.059.0027-7 (área maior).

PROPRIETÁRIA: RGB - COMERCIAL E CONSTRUTORA LIMITADA, CGC nº 47.898.615/0001-60, com sede nesta Capital à Avenida Eusébio Matoso nº 690.

Av.8/207.780:- Da carta de sentença de 26 de setembro de 1991 do Juízo de Direito da 4ª Vara e respectivo Ofício da Família e Sucessões desta Capital, extraída do processo nº 685/91, e de conformidade com o aviso recibo de imposto expedido para o exercício de 1991 pela PMSP, verifica-se que o imóvel é lançado atualmente através do contribuinte nº 170.059.0111-7.

Data:- 26 de novembro de 1991.

R.12/207.780:- Por escritura de 07 de abril de 1997, do 3º Cartório de Notas desta Capital, livro 1714 - fls. 278, **SÉRGIO GOMIDE WOISKY DO RIO**, RG nº 7.760.237-SSP/SP, CPF nº 004.145.288-75, engenheiro, assistido de sua mulher **ALESSANDRA MICHELONI WOISKY DO RIO**, RG nº 13.146.284-SSP/SP, CPF nº 106.272.328-76, fisioterapeuta, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Antonio Aggio, nº 267, aptº 61, **VENDEU o imóvel a WILLIAM ROSEMBLUM**, RG nº 4.659.644-6-SSP/SP, CPF nº 039.826.178-47, e sua mulher **ADRIANA ABADI ROSEMBLUM**, RG nº 11.221.757-SSP/SP, CPF nº 176.390.018-54, brasileiros, empresários, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Dr. Guilherme Dumont Viçares, nº 3.052, aptº 91, pelo preço de R\$ 185.000,00.

Data:- 22 de abril de 1997.

(*) O imóvel objeto foi avaliado baseado em apartamento similar no mesmo Edifício considerando a falta de representação do Executado nos autos e, tal fato atende as regulamentações vigentes e não altera a precisão da avaliação efetuada.

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

Processo n.º 1033430-51.2022.8.26.0002

Dados de cadastro junto a Prefeitura Municipal de São Paulo – SP – Cadastro Municipal nº 170.059.0111-7.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 170.059.0111-7

Local do Imóvel:
R ANTONIO AGGIO, 267 - AP 81 AN 8
JARDIM AMPLIACAO ED PETIT ROYAL CEP 05713-420
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ANTONIO AGGIO, 267 - AP 81 AN 8
JARDIM AMPLIACAO ED PETIT ROYAL CEP 05713-420

Contribuinte(s):
CPF 039.826.178-47 WILLIAM ROSEMBLUM

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.300	Testada (m):	22,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0883
Área total (m²):	1.300		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	349	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	450	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1987		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	953,00
- da construção:	2.504,00

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

- da área incorporada:	111.478,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	515.599,00
Base de cálculo do IPTU:	627.077,00

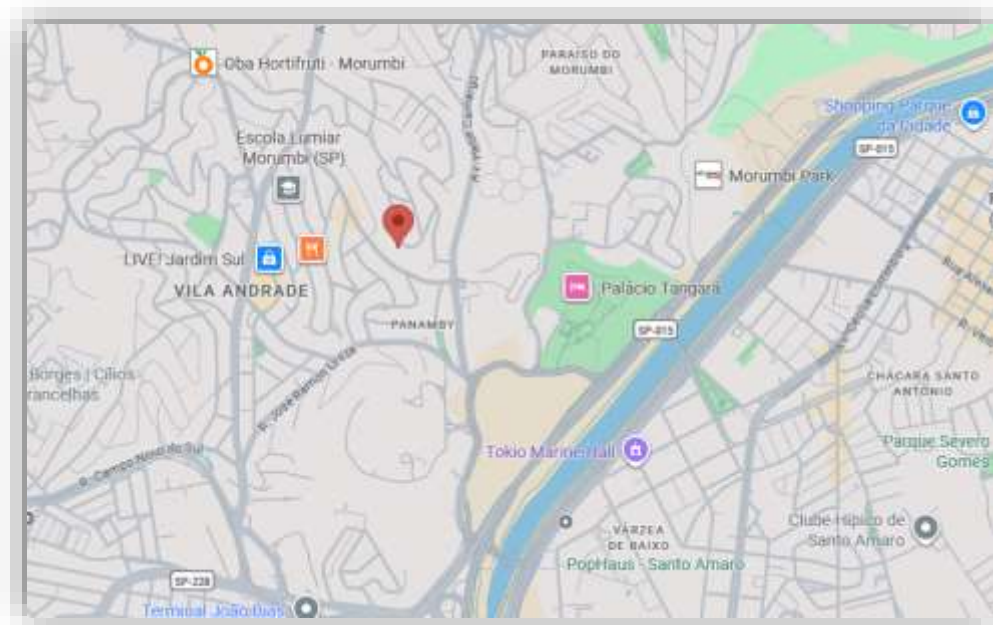
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais 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 03/03/2026, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

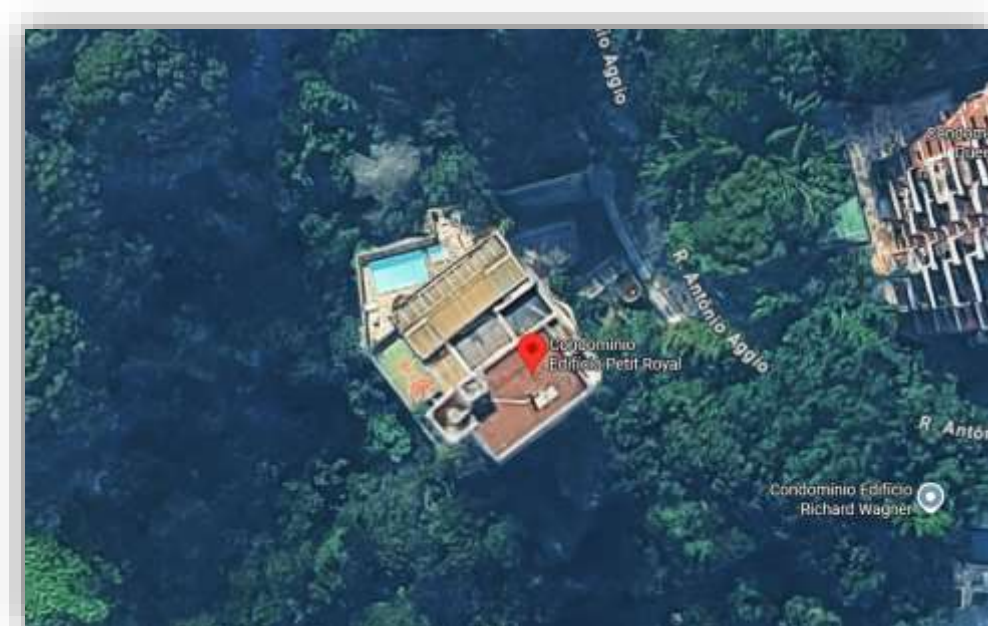
Data de Emissão: 03/12/2025
Número do Documento: 2.2025.005971614-8
Solicitante: LUIS FERNANDO TINOCO (CPF 161.337.018-03)

3.1. Localização

O imóvel localiza-se no “Condomínio Edifício Petit Royal”, apartamento nº 61, 6º andar, R. Antônio Aggio, 267 - Jardim Ampliação, São Paulo - SP, 05713-420.



3.2. Foto aérea



3.3. Ilustrações fotográficas externas



Vista da entrada do Condomínio Edifício Petit Royal



Vista torre do Condomínio Edifício Petit Royal

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 Jardim das Palmas à 2,4 km, Hospital do Campo Limpo a 4,2 km e vários Hospitais privados em raio de até 5 km do imóvel;
- Educação e cultura – EMEI Perimetral I a 1,6 km, EE Maria Natel a 1,2 km e diversas escolas particulares a até 500 m;
- Correios – Distância de 1,7 km na Av. Giovanni Gronchi, 5930;
- Transporte coletivo – Linhas de ônibus na Av. Giovanni Gronchi a 700 m, metrô Linha 5 Amarela a 2,8 km do imóvel;
- Segurança pública;
- Comércio – Diversos – Av. Giovanni Gronchi à 700 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 médio / alto do município de São Paulo - SP, distante 16 km m do centro da cidade.

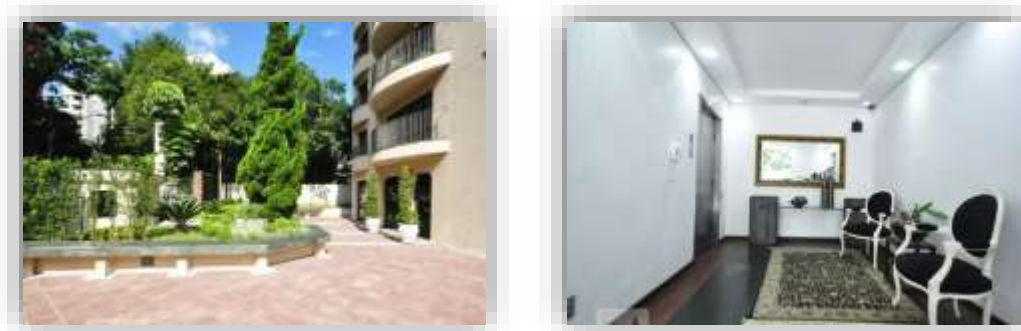
3.7. Circunvizinhança

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

3.8. Características do condomínio

Classe / Grupo	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Padrão Superior
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina com pintura em látex
Sistema de lazer	Jardim, piscina, piscina infantil, playground, quadra poliesportiva, sala de ginástica (academia)
Sistema de segurança	Interfonia, porteiro eletrônico, portaria 24 horas, câmeras, grades e muros nas divisas do condomínio.

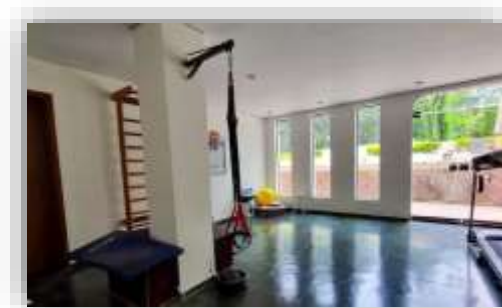
3.9. Fotos do condomínio



Áreas comuns



Piscina e Playground



Academia e Quadra

[Handwritten signature]

3.10. Características do imóvel avaliando:

Piso	Piso de madeira nas salas, vinílico nos 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, 3 dorms. sendo 1 suíte, banheiro social, cozinha, lavanderia e banheiro de serviço	
Nº de vagas de garagem	2 vagas	
Idade real	37 (trinta e sete) anos Registro de imóveis	
Estado do imóvel	Regular (c)	
Áreas	Útil:	166,2100 m ²
	Total	348,0740 m ²

(*) Apartamento similar no mesmo edifício conforme mencionado no início do Capítulo 3 deste documento

11

3.11. Fotos do imóvel:

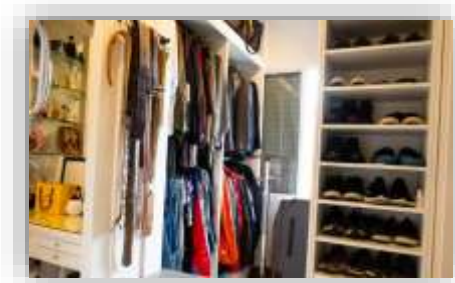
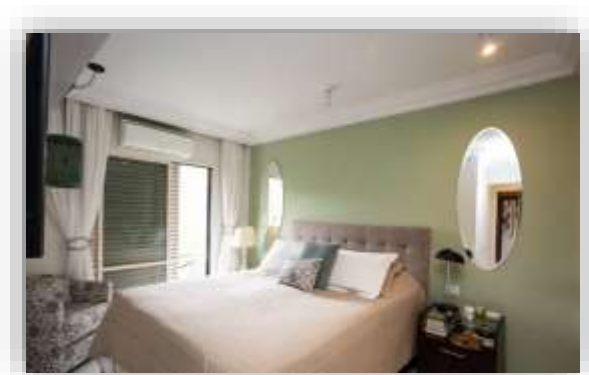


Sala de estar e jantar



Cozinha

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



Suíte (closet e banheiro)



Quarto 2



Quarto 3



Banheiro social e área de serviços

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

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:

$$V_u = \text{R\$ } 4.917,81 / \text{m}^2$$

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\$ 4.917,81 / m^2)

A = Área útil do imóvel (166,2100 m^2)

V_i = R\$ 817.389,81

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 815.000,00$$

(Oitocentos e quinze 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, 03 de Dezembro 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.

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

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

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

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

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, 2 (duas) 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)

Características do imóvel avaliando:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão (F_{pca})	Padrão Superior (2,406)
Área (A_a)	166,2100 m ²
Localização	Rua Antônio Aggio, 267 - Jardim Ampliação, São Paulo - SP, 05713-420
Idade do imóvel	37 (trinta e sete) anos (Registro de imóveis)
No. Vagas na garagem	2 vagas
Valor de vaga de garagem	R\$ 30.000
Número de fatores utilizados (n)	3 (F_{local} sem impacto nos cálculos)
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F_{oc}	0,687
Data-base	Dezembro de 2025

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo No. 01

Fonte da informação	Quinto Andar REF: 1891349
	Tel: 4020-1955
Data	dez/25
Localização	Rua Antonio Aggio, 267 – Jd. Ampliação – São Paulo - SP
Área útil	166 m2
No. Vagas na garagem	2
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Superior (2,406)
Idade do imóvel	30 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescimento	0,6874
Valor de venda	R\$ 782.000

Vu1 = R\$ 4.238,42 / m2



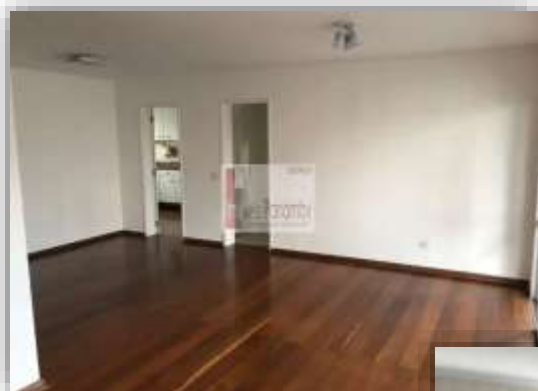
Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 1033430-51.2022.8.26.0002

Elemento Comparativo No. 02

Fonte da informação	Imóveis Panamby REF: AP0007(UE)
	Tel: (11) 99113-6387
Data	dez/25
Localização	Rua do ângulo, 412 – Jd. Ampliação – São Paulo - SP
Área útil	130 m2
No. Vagas na garagem	2
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Superior (2,406)
Idade do imóvel	25 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,7473
Valor de venda	R\$ 850.000

Vu2 = R\$ 5.062,78 / m2



Elemento Comparativo No. 03

Fonte da informação	2AP Imoveis REF: 1605082
	Tel: (11) 2384-2491
Data	dez/25
Localização	Rua do ângulo, 507 – Jd. Ampliação – São Paulo - SP
Área útil	122 m2
No. Vagas na garagem	2
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Superior (2,406)
Idade do imóvel	30 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescimento	0,6878
Valor de venda	R\$ 590.000



Elemento Comparativo No. 04

Fonte da informação	4Thorres Imóveis REF: AP1082
	Tel: (11) 3744-4004
Data	dez/25
Localização	Rua Maria Nader Calfat, 530 – Jd. Ampliação – São Paulo - SP
Área útil	147 m2
No. Vagas na garagem	3
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Superior (2,406)
Idade do imóvel	30 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,6874
Valor de venda	R\$ 800.000

$$Vu4 = \text{R\$ 4.571,73} \quad / \text{ m2}$$



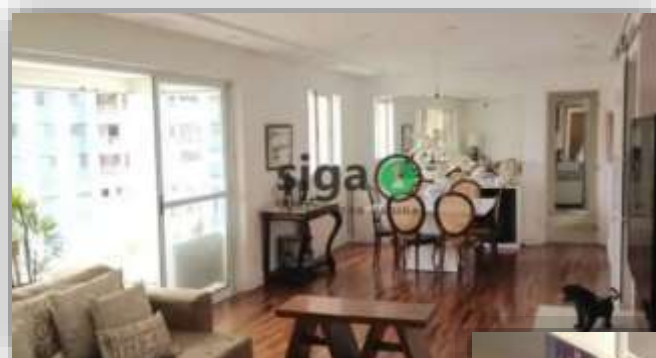
Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 1033430-51.2022.8.26.0002

Elemento Comparativo No. 05

Fonte da informação	Siga Imóveis REF: SG20293
	Tel: (11) 2738-2378
Data	dez/25
Localização	Rua Antonio Aggio, 1005 – Jd. Ampliação – São Paulo - SP
Área útil	125 m2
No. Vagas na garagem	2
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Superior (2,406)
Idade do imóvel	15 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescimento	0,8560
Valor de venda	R\$ 1.200.000

Vu5 = R\$ 6.344,59 / m2



Elemento Comparativo No. 06

Fonte da informação	Broker Imoveis Vila Olimpia REF: 135377
	Tel: (11) 91725-4835
Data	dez/25
Localização	Rua Lupeba, 131 - Jd. Ampliação – São Paulo - SP
Área útil	150 m2
No. Vagas na garagem	2
Padrão construtivo do imóvel	Padrão Superior (2,406)
Idade do imóvel	30 anos
Estado do imóvel	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,6874
Valor de venda	R\$ 900.000

Vu6 = R\$ 5.263,23 / m2



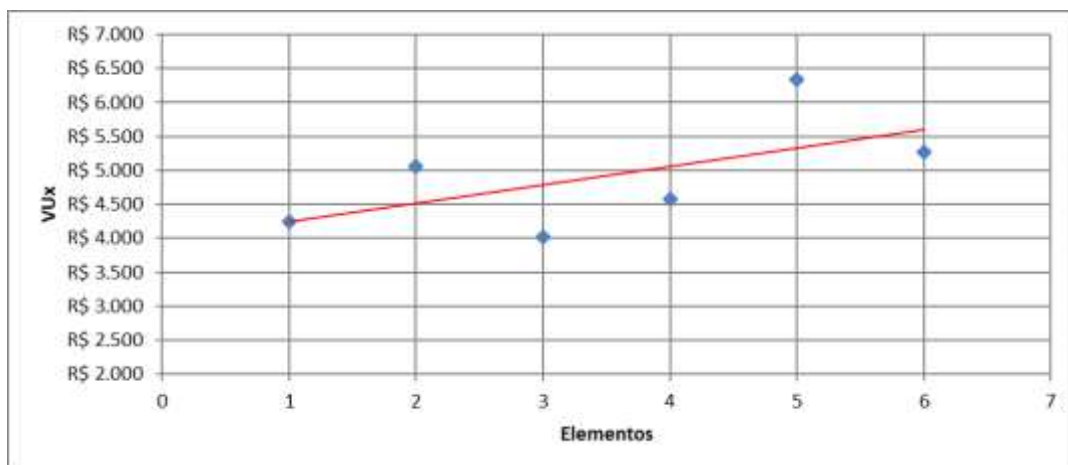
ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE Vu

TABELA RESUMO:

Avaliando:

Ifa	1,00	Aa	166,21	Fpc	2,406	Foc	0,687
-----	------	----	--------	-----	-------	-----	-------

Elem	Valor	Nve	Nva	Ff	Área (Ae)	Foc	Fpc	F _{local}	n	Vu
1	R\$ 782.000	2	2	0,900	166,00	0,687	2,406	1,000	3	R\$ 4.238,42
2	R\$ 850.000	2	2	0,900	130,00	0,747	2,406	1,000	3	R\$ 5.062,78
3	R\$ 590.000	2	2	0,900	122,00	0,688	2,406	1,000	3	R\$ 4.026,13
4	R\$ 800.000	3	2	0,900	147,00	0,687	2,406	1,000	3	R\$ 4.571,73
5	R\$ 1.200.000	2	2	0,900	125,00	0,856	2,406	1,000	3	R\$ 6.344,59
6	R\$ 900.000	2	2	0,900	150,00	0,687	2,406	1,000	3	R\$ 5.263,23



MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

Vu1 =	R\$ 4.238,42	Vu4 =	R\$ 4.571,73		
Vu2 =	R\$ 5.062,78	Vu5 =	R\$ 6.344,59	30%	R\$ 6.393,16
Vu3 =	R\$ 4.026,13	Vu6 =	R\$ 5.263,23	-30%	R\$ 3.442,47

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

$$M_{ART} = \frac{R\$29.506,88/m^2}{6} = R\$4.917,81/m^2$$

$$Vu = R\$ 4.917,81 / m^2$$