Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 10/06/2016 às 14:13 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087386-23.2015.8.26.0100 e código 20171FD.

JOSÉ LUIZ TOSCANO

Perito-Avaliador Judicial

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR

Execução de Titulo Extrajudicial Processo Digital nº 1087386-23.2015.8.26.0100

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP nº 1636, RG nº 19.247.254-9, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **NEUSA DIAS MEIRELES** move em face de **MARINA FERREIRA DE ALMEIDA** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário foi honrado com a nomeação de fl. 126 para avaliar o imóvel descrito no Termo de Penhora de fl. 138, que transcrevemos: "Um prédio a Rua Paumari, nº 187, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 10 m de frente, por 46,50 da frente aos fundos do lado direito visto da Rua, 42 m no lado esquerdo, tendo nos fundos 10,97 m com área de 442m², confrontando no lado direito com o lote 12, no lado esquerdo com o lote 10 e nos fundos com os lotes 47 e 48, matriculado sob o nº 59314, no 10º Cartório de Registro de Imóveis".

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Casa Padrão Superior
LOCAL	Rua Paumari, 187, Vila Ipojuca, CEP. 05054-020, Lapa, São Paulo
MATRÍCULA	59.314 - 10° ORI
CONTRIBUINTE	024.067.0008-9

QUADRO DE ÁREAS

Frente......10,00m e 10,97m nos fundos

Fundos......46,50m lado direito e 42m lado esquerdo

Área Total Terreno.....442,00m²

Área Construída......247,00m² (PMSP)

NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula e Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel/PMSP

VALOR DE MERCADO: R\$ 1.600.000,00

DATA DA AVALIAÇÃO: 08/06/2016

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

3.0 - OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações, etc.

4.0 - METODOLOGIA — DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do apartamento pertinente à vaga, será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes.

5.0 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Perito-Avaliador Judicial

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

5.1 – VISTORIA DO IMÓVEL

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, o signatário foi autorizado pela atual ocupante do imóvel, Sra. Marina Ferreira de Almeida, a efetuar a vistoria do mesmo, tirando várias fotografias, que concedem boa noção do mesmo, apresentadas a seguir.



FOTO Nº 01 Vista parcial Fachada Imóvel Avaliando



FOTO Nº 02 Vista Parcial Sala Estar

Perito-Avaliador Judicial



FOTO Nº 03 Vista Parcial Lavabo



FOTO Nº 04 Vista Parcial Sala Jantar

Perito-Avaliador Judicial

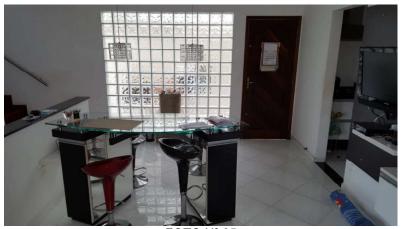


FOTO Nº 05 Vista Parcial Cop



FOTO Nº 06 Vista Parcial Cozinha



FOTO Nº 07 Vista Parcial Corredor Acesso Quartos



FOTO Nº 08 Vista Parcial Primeiro Dormitório/Suíte



FOTO Nº 09 Vista Parcial Banheiro/Suíte



FOTO № 10 Vista Parcial Segundo Dormitório



FOTO Nº 11 Vista Parcial Terceiro Dormitório



FOTO Nº 12 Vista parcial Closet



FOTO Nº 13
Vista Parcial Banheiro Reversível Para Dois Dormitórios



FOTO Nº 14
Vista Parcial Corredor de Acesso ao Quintal, Suíte e Área de Serviço
Piso Inferior

Perito-Avaliador Judicial



FOTO Nº 15 Vista Parcial Suíte – Piso Inferior



FOTO Nº 16 Vista Parcial Banheiro/Suíte – Piso Inferior



FOTO Nº 17 Vista Parcial Lavanderia



FOTO Nº 18 Vista Parcial Quarto Empregada



FOTO Nº 19 Vista Parcial Banheiro Empregada



FOTO N° 20 Vista Parcial Quintal - Piscina

Perito-Avaliador Judicial



Vista Parcial Salão de Jogos



FOTO N° 22 Vista Parcial Banheiro



FOTO Nº 23 Vista Parcial Sauna

Perito-Avaliador Judicial



FOTO Nº 24 Vista Parcial Salão de Festas/Churrasqueira



FOTO Nº 25 Vista Parcial Adega

Perito-Avaliador Judicial



FOTO N° 26 Vista Parcial Quintal



FOTO N° 27 Vista Parcial Corredor Lateral

Perito-Avaliador Judicial

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP



FOTO Nº 28 Vista Parcial Garagem

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Paumari,** no trecho em consideração, tem perfil levemente inclinado, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, situando-se no bairro da Vila Ipojuca- Lapa.

5.3 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de casa situada na Rua Paumari, nº 187, no Bairro do Vila Ipojuca, medindo 10m de frente, por 46,50m da frente aos fundos, totalizando a área do terreno de 442m² e área construída de 247,00m², sendo composta no piso superior (nível da rua) por sala para 2 ambientes, lavabo, sala de jantar, copa/cozinha, três dormitórios, 1 suíte e um banheiro comum (reversível) para os dois quartos.

Piso inferior (terreno em declive), composto por 1 suíte, área de serviço, 1 dormitório de empregada com banheiro, salão de jogos com banheiro, salão de festas com churrasqueira, banheiro e adega, quintal com piscina e 4 vagas de garagem.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, necessitando de reparos simples.

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

6.0 - VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO

O Índice FIPE/ZAP é um indicador de preços de imóveis que, com base nos anúncios de imóveis à venda publicados em seu site, calcula o preço do metro quadrado (preço de venda/área útil), levando em conta a localização (bairro), o número de dormitórios e a área útil, que não será utilizado como comparativo, mas apenas como referência.



O valor médio do metro quadrado no **BIRRO VILA IPOJUCA**, com base em **17 ofertas** de Casas com 4 dormitórios, segundo Índice FIPE/ZAP – Maio/2016 é de

R\$ 6.281,00/m²

Perito-Avaliador Judicial

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

7.0 - ELEMENTOS COMPARATIVOS — REFERENCIAIS

			R1			
Data: Estado:	20/05/2016 SP		Tipo: Município:	CASA SAO PAI	JLO	
Endereço: Bairro: Melhoramento Urba	R PAUMARI, 29 VILA IPOJUCA	7	Distrito:	LAPA		
Melhorias: Dados Econômicos	Energia Elétrica Coleta de Lixo,	ı, Guias e Sarjetas Rede Telefônica, F	, Iluminação Pública, Rede de Esgoto,	Arborização,	Rede de Água, Rede	de Gás,
Modalidade:	Venda		Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 1.700.000	00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno: Área: Formato:	N/F Regular		Frente: Situação:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Topografia: Dados da Construç	Terreno plano				Fração Ideal:	N/F
Padrão: Área da Construção	PADRAO SUPE	RIOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regula
Área Total: nfra-Estrutura:	m²		Área Comum:	m²	Área Privativa:	241 m
	COELHO DA FO Av. Fagundes F	NSECA ilho, 145, Vila Mon	nte Alegre		Fone: 3026.7000	
	COELHO DA FO		ate Alegre	2	Fone: 3026.7000	
	COELHO DA FO		ate Alegre		Fone: 3026.7000	
Imobiliária: Endereço: V	COELHO DA FO	ilho, 145, Vila Mon	nte Alegre		Fone: 3026.7000 CM ²	

		R2			
Data:	20/05/2016	Tipo:	CASA		
Estado:	SP	Município:	SAO PA	ULO	
Endereço:	R PAUMARI, 156				
Bairro:	VILA IPOJUCA	Distrito:	LAPA		
Melhoramento Urba					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sa Coleta de Lixo, Rede Telefô	arjetas, Iluminação Pública, ònica, Rede de Esgoto,	Arborização	, Rede de Agua, Rede	de Gás,
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 1.650.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção	PADRAO SUPERIOR	Ideals Estimada.	20	0	Damula
Padrão:		Idade Estimada:	30	Conservação:	Regula
Área da Construção Área Total:	m ²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	290 m
Infra-Estrutura:	1117	Area Comum:	m-	Area Privativa:	290 II
Características:	4 DORM, 2 SUITES, 10 VAG	446			
Descrição do Imóve		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			
Fonte de Informação					
Imobiliária:	COELHO DA FONSECA			Fone: 3026,7000	
	Av. Fagundes Filho, 145, Vi	U. M		- /	



VV	M^2	CM ²
R\$ 1.650.000,00	290,00	R\$ 5.689,65

Perito-Avaliador Judicial

		R3			
Data:	20/05/2016	Tipo:	CASA		
Estado:	SP	Município:	SAO PA	AUI O	
Endereco:	R PAUMARI, 360	Widi ii Oi pi O.	0,101,	1020	
Bairro:	VILA IPOJUCA	Distrito:	LAPA		
Melhoramento Urbano	:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sa Coleta de Lixo, Rede Telefôr		Arborização	o, Rede de Água, Rede	de Gás,
Dados Econômicos:		,,			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 1.250.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regula
Área da Construção:	220 m²	6 0	•	A compared to	000
Area Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	220 m
Infra-Estrutura:		_			
Características:	4 DORM, 1 SUITES, 3 VAGAS	5			
Descrição do Imóvel:					
Fonte de Informação:	COELHO DA FONSECA			F 2026 7000	
Imobiliária:		n Manta Alagua		Fone: 3026.7000	
Endereço:	Av. Fagundes Filho, 145, Vila	a wonte Alegre			



VV	M^2	CM ²
R\$ 1.250.000,00	220,00	R\$ 5.681,81

		R4			
Data	00/05/0040	Time	0404		
Data: Estado:	20/05/2016 SP	Tipo:	CASA		
	R PAUMARI, 195	Município:	SAO PA	ULU	
Endereço: Bairro:	VILA IPOJUCA	Distrito:	LAPA		
Melhoramento Urbano:		Distrito.	LAFA		
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sa Coleta de Lixo, Rede Telefô		Arborização	, Rede de Água, Rede	de Gás,
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 2.390.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:		·	
Topografia:	Terreno plano	•		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR	Idade Estimada:	53	Conservação:	Regula
Área da Construção:	360 m²				
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	360 m
Infra-Estrutura:					
Características:	5 DORMS, 3 SUITES, 6 LAV	ABOS			
Descrição do Imóvel:					
Fonte de Informação:					
Imobiliária:	Império Negócios Imobiliári	os		Fone: 3637-5652	
Endereço:					



VV	M^2	CM^2
R\$ 2.390.000,00	360,00	R\$ 6.638,88

Perito-Avaliador Judicial

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

8.0 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado como base o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de **R1**.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (IA) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área total construída (ATC), conforme abaixo segue:

9.0 - RESULTADO DAS COLETAS

R1

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 1.700.000,00	241,00	R\$ 7.053,64

R2

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 1.650.000,00	290,00	R\$ 5.689,65

R3

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 1.250.000,00	220,00	R\$ 5.681,81

R4

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M²
R\$ 2.390.000,00	360,00	R\$ 6.638,88

Perito-Avaliador Judicial

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

SOMATORIO		
VGV – VALOR GLOBAL VENDA	AREA TOTAL DOS REFERENCIAIS	
R\$ 6.990.000,00	1.111,00 Metros quadrados	

10.0 - CALCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)

Soma R1 = VGL/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM × área total da edificação do IA = conclusão do laudo de valoração

$$R1 = R$$
\$ 6.990.000,00 ÷ 1.111 m^2 ÷ 1 = R \$ 6.291,62 $/m^2$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 6.291,62	247m²	R\$ 1.554.030,10

$$IA = R$ 6.291,62 \times 247m^2 = R$ 1.554.030,10$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 10/06/2016 às 14:13. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1087386-23.2015.8.26.0100 e código 20171FD.

JOSÉ LUIZ TOSCANO

Perito-Avaliador Judicial

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

11.0 - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento, avaliando o

Imóvel situado na Rua Paumari, nº 187, Vila Ipojuca, São Paulo/SP, em

R\$ 1.600.000,00 (Um Milhão e Seiscentos Mil Reais)

12.0 - ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 23 (vinte e três) folhas somente no anverso, contendo 32 (trinta e duas) fotografias digitais.

São Paulo, 08 de junho de 2016

José Luiz Toscano

Perito-Avaliador Judicial