

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

Cumprimento de Sentença
Processo Digital nº 0046885-78.2014.8.26.0100

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 **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVIAN** move em face de **LILIAN HELENA BARRANCO E OUTRO** 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. 08 para avaliar o imóvel a seguir transcrito:

“Apartamento número 102, localizado no 10º andar do Edifício Vivian, situado na Alameda Fernão Cardim número 98, no 28º sub-distrito Jardim Paulista”.

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial – Padrão Superior – Com Elevador
LOCAL	Alameda Fernão Cardim, 98, Apartamento 102 - Edifício Vivian - CEP 01403-020 - Jardim Paulista- São Paulo/SP
MATRÍCULA	Nº 35.940, 4º ORI
CONTRIBUINTE	009.086.0349-5
ZONEAMENTO	Setor 009 - Quadra 086- Zona ZM 3b
ÍNDICE FISCAL	6.426,00/2015

<u>QUADRO DE ÁREAS</u>	
Área Útil:	125,00m²
Área Comum:	28,17m²
Área Total:	153,34
NOTA: Dados extraídos da respectiva matrícula do imóvel	
VALOR DE MERCADO: R\$ 1.220.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 18/05/ 2015	

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

3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel avaliando 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 avaliando, 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**.

4.1 – VAGAS DE GARAGEM – DETERMINAÇÃO DO VALOR

Segundo o Presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Ceará – CRECI/CE, Apollo Scherer, a vaga é um dos itens mais importantes na venda do imóvel e vale em média até 5% do apartamento.

Já a diretora comercial da empresa Lello Imóveis, Roseli Hernandez, entende que a vaga vale em média 10%, podendo chegar a 15% do preço do apartamento.

Assim, o valor da vaga de garagem em condomínio pode variar entre 5% e 15% do valor do apartamento.

Considerando que o valor mercadológico do apartamento avaliando agrega o valor da vaga de garagem, **que não foi objeto de penhora**, imprescindível é a individualização de seus valores.

Deduziremos 8% (cinco por cento) sobre o valor do apartamento avaliando, razoável para o presente caso, haja vista a sensível demanda por vagas no condomínio, a fim de determinarmos o preço da vaga de garagem, unidade autônoma, Matrícula nº 35.941, 4º ORI, que não foi objeto de penhora.

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

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



5.1 – ZONEAMENTO

O imóvel avaliado está enquadrado na **ZONA ZM3b (Zona Mista), SETOR 009, QUADRA 086.**

5.2 – VISTORIA DO IMÓVEL

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, o signatário vistoriou o imóvel, tirando fotografias, apresentadas a seguir, as quais ilustram e concedem boa noção do imóvel em questão.

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442

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



FOTO Nº 01
Vista parcial da fachada Condomínio



FOTO Nº 02-
Vista parcial da Sala 02 ambientes

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442

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



FOTO Nº 03
Vista parcial da cozinha



FOTO Nº 04
Vista parcial banheiro



FOTO Nº 05
Vista parcial lavanderia

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442

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



FOTO Nº 06
Vista parcial Dormitório Suíte



FOTO Nº 07
Vista parcial banheiro-suíte



FOTO Nº 08
Vista parcial Dormitório 2

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442

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



FOTO Nº 09
Vista parcial Dormitório 3

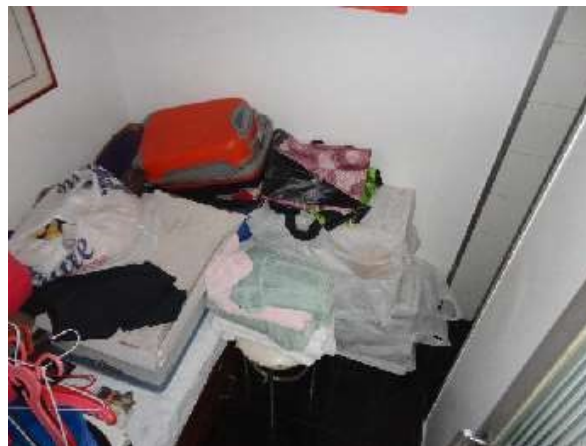


FOTO Nº 10
Vista parcial Dormitório empregada

5.3 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Alameda Fernão Cardim**, 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 abundante, situando-se no bairro do **Jardim Paulista**.

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442

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

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

IDADE	41 anos (PMSP)
TIPO	Residencial
VAGA DE GARAGEM	01 (não penhorada)
ELEVADORES	02
ANDARES/APTOS POR ANDAR	16 andares - 02 aptos por andar
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
SALÃO DE FESTAS	Sim
JARDINS	Sim
TV A CABO	Sim
VIGILANCIA ELETRONICA	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular

O apartamento de nº 102 situa-se no 10º andar do Edifício Vivian, situado na Alameda Fernão Cardim nº 98, no Bairro do Jardim Paulista.

Trata-se de apartamento residencial, composto de três dormitórios (sendo 01 suíte), sala para dois ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada, banheiro de serviço e uma vaga de garagem (unidade autônoma não penhorada)

O imóvel avaliando possui 41 anos de idade e encontra-se em regular estado geral de conservação, necessitando de reparos simples.

5.5 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Sala dois ambientes	Piso em carpete- estado razoável, paredes com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido em bom estado
Dormitório 1(Suíte)	Piso em carpete- estado razoável, paredes com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido em bom estado. Possui armários embutidos. Banheiro-suíte com piso mármore e paredes com azulejo até o teto e aquecimento a gás.
Dormitório 2	Piso em carpete, estado regular. Parede com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translucido e armários embutidos
Dormitório 3	Piso em carpete, estado regular. Parede com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translucido e armários embutidos
Banheiro Social	Piso mármore, paredes revestidas em azulejo até o teto, esquadrias de alumínio com vidro translucido e aquecimento a gás. Bom estado
Cozinha	Piso granito, paredes revestidas com azulejo até o teto, gás encanado e armários planejados. Bom estado.

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

Área de Serviço	Piso granito, paredes revestidas com azulejo até o teto. Bom estado.
Dormitório empregada	Piso granito e paredes com pintura sobre massa. Bom estado
Banheiro de serviço	Piso granito, paredes revestidas com azulejo até o teto. Bom estado.

6.0 – BASE DE CÁLCULO DO IPTU

A Base de Cálculo do IPTU do imóvel avaliando junto à Prefeitura do Município de São Paulo, **contribuinte 009.086.0349-5**, é de **R\$ 214.964,00 (Duzentos e quatorze mil, novecentos e sessenta e quatro reais)**, **referência ano 2014**, que não usaremos como parâmetro, mas apenas como referência e preço mínimo, tendo em vista não retratar o valor praticado pelo mercado imobiliário.

7.0 – 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 **BAIRRO JARDIM PAULISTA**, com base em 1879 **ofertas** de apartamentos com 3 dormitórios, segundo Índice FIPE/ZAP - Abril/2015 é de

R\$ 9.694,00/m²

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial

fls. 32

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

8.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO R1			
Data:	18/05/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AL JAU, 88 a 280m do avaliando		
Empreendimento:	DAM	Edifício:	JARDIM PAULISTA
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Distrito:	JARDIM PAULISTA
Setor:	009	Quadra:	077
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
		Zona de Valor:	JARDIM PAULISTA
		IF:	6.381,00
		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.350.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F
Formato:	N/F	Situação:	N/F
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30
Área da Construção:	135 m²	Conservação:	Regular
Área Total:	m²	Vagas Cobertas:	1
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, Playground, Quadra.	Área Comum:	m²
Características:	3 Dormitórios, (1 Suite), 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 3 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.		
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. PATRICIA	Site:	
Imobiliária:	CORRETORA AUTÔNOMA	Fone:	99187-1677
Endereço:	PLACA NO LOCAL		
OBS: UNIDADE A VENDA NO 14º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.070,00 MENSAIS.			
			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.350.000,00	135,00	R\$ 10.000,00	

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442

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

ELEMENTO R2			
Data:	18/05/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R JOSE MARIA LISBOA, 177 a 500m do avaliando		
Empreendimento:	GUARACI	Edifício:	JARDIM PAULISTA
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Distrito:	PAULISTA
Setor:	014	Quadra:	078
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
		Zona de Valor :	JARDIM PAULISTA
		IF:	6.492,00
		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.064.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	N/F
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	40
Área da Construção:	105 m²	Conservação:	Regular
Área Total:	m²	Vagas Cobertas:	1
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.	Área Comum:	m²
Características:	3 Dormitórios, (1 Suite), 1 Lavabo, 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.		
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO DE MADEIRA.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. DANIELA	Site:	
Imobiliária:	COELHO DA FONSECA IMÓVEIS	Fone:	3882-4000 / 97090-4783
Endereço:	AV. BRASIL, 1064		
OBS: IMÓVEL A VENDA DISPONÍVEL EM ANDAR INTERMEDIÁRIO - COM 01 VAGA DE GARAGEM - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 900,00 MENSAIS.			
			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.064.000,00	105,00	R\$ 10.133,33	

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
 Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442

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

ELEMENTO R3			
Data:	18/05/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R JOSE MARIA LISBOA, 711 a 900m do avaliando		
Empreendimento:	MONACO	Edifício:	JARDIM PAULISTA
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Distrito:	PAULISTA
Setor:	014	Quadra:	050
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
		Zona de Valor :	JARDIM PAULISTA
		IF:	6.589,00
		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.750.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	N/F
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	35
		Conservação:	Regular
Área da Construção:	144 m²	Vagas Cobertas:	1
Área Total:	m²	Área Comum:	m²
Infra-Estrutura:		Área Privativa:	144 m²
Características:	3 Dormitórios, (1 Suite), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar.		
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. C/ BOX E PISOS EM PORCELANATO.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. OSMAR	Site:	
Imobiliária:	COELHO DA FONSECA IMÓVEIS	Fone:	3882-4000 / 99953-1955
Endereço:	AV. BRASIL, 1064		
OBS: UNIDADE A VENDA NO 9º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 1.200,00 MENSAIS.			
			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.750.000,00	144,00	R\$ 12.152,77	

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

ELEMENTO R4			
Data:	18/05/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AL JAU, 731 a 750m do avaliando		
Empreendimento:	PALACIO DOS JARDINS		
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Distrito:	JARDIM PAULISTA
Setor:	009	Quadra:	073
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
		Zona de Valor :	JARDIM PAULISTA
		IF:	6.455,00
		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.500.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	m²	Frente:	m
Formato:	Regular	Situação:	N/F
Topografia:	Terreno plano		N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	35
Área da Construção:	141 m²	Conservação:	Regular
Área Total:	m²	Vagas Cobertas:	1
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.	Área Comum:	m²
		Área Privativa:	141 m²
Características:	3 Dormitórios, (1 Suite), 2 Banheiros, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamento por Andar.		
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO DE MADEIRA.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. ROBERT	Site:	
Imobiliária:	MACEDO E ASSOCIADOS IMÓVEIS	Fone:	3057-1000 / 97673-6441
Endereço:	ALAMEDA FRANCA, 157		
OBS: IMÓVEL A VENDA DISPONÍVEL NO 8º ANDAR - COM 01 VAGA DE GARAGEM - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 1.400,00 MENSAIS.			
			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.500.000,00	141,00	R\$ 10.638,29	

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial

fls. 36

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

ELEMENTO R5			
Data:	18/05/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AL ITU, 282 a 650m do avaliando		
Empreendimento:	PEDRA CORAL	Edifício:	JARDIM PAULISTA
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Distrito:	PAULISTA
Setor:	009	Quadra:	073
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
		Zona de Valor:	JARDIM PAULISTA
		IF:	6.520,00
		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.250.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	N/F
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	35
Área da Construção:	126 m²	Conservação:	Regular
Área Total:	m²	Vagas Cobertas:	1
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.	Área Comum:	m²
Características:	3 Dormitórios, (1 Suite), 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar.		
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO DE MADEIRA.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. GISELE	Site:	
Imobiliária:	PROPRIETÁRIO	Fone:	3854-1711 / 3854-1709
Endereço:	PLACA NO LOCAL		
OBS: UNIDADE A VENDA DISPONÍVEL NO 10º ANDAR - COM 01 VAGA DE GARAGEM - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 1.400,00 MENSAIS.			
			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.250.000,00	126,00	R\$ 9.920,63	

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial

fls. 37

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

ELEMENTO R6			
Data:	18/05/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AL JAU, 712 a 750m do avaliando		
Empreendimento:	PUERTO RICO	Edifício:	JARDIM PAULISTA
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Distrito:	JARDIM PAULISTA
Setor:	009	Quadra:	058
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
		IF:	6.241,00
		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.200.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	Meio de Quadra
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	35
Área da Construção:	119 m²	Conservação:	Regular
Área Total:	m²	Vagas Cobertas:	1
Infra-Estrutura:	SI Festas, Vigilância Eletrônica.	Área Comum:	m²
Características:	3 Dormitórios, (1 Suite), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar.		
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. ZIK	Site:	
Imobiliária:	PROPRIETÁRIO	Fone:	99747-3355
Endereço:	PLACA NO LOCAL		
OBS: UNIDADE A VENDA NO 15º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.200,00 MENSAIS.			



VV	M²	CM²
R\$ 1.200.000,00	119,00	R\$ 10.084,03

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442

9.0 – 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:

10.0 – RESULTADO DAS COLETAS

R1

VALOR	AREA PRIVATIVA	VALOR POR M ²
R\$ 1.350.000,00	135,00	R\$ 10.000,00

R2

VALOR	AREA PRIVATIVA	VALOR POR M ²
R\$ 1.064.000,00	105,00	R\$ 10.133,33

R3

VALOR	AREA PRIVATIVA	VALOR POR M ²
R\$ 1.750.000,00	144,00	R\$ 12.152,77

R4

VALOR	AREA PRIVATIVA	VALOR POR M ²
R\$ 1.500.000,00	141,00	R\$ 10.638,29

R5

VALOR	AREA PRIVATIVA	VALOR POR M ²
R\$ 1.250.000,00	126,00	R\$ 9.920,63

R6

VALOR	AREA PRIVATIVA	VALOR POR M ²
R\$ 1.200.000,00	119,00	R\$ 10.084,03

SOMATORIO

VGv – VALOR GLOBAL VENDA	AREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 8.114.000,00	770,00 Metros quadrados

11.0 – 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

$$R1 = R\$ 8.114.000,00 \div 770m^2 \div 1 = R\$ 10.537,66/m^2$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 10.537,66	125m ²	R\$ 1.317.207,50

$$IA = R\$ 10.537,66 \times 125m^2 = R\$ 1.317.207,50$$

12.0 – DO VALOR DA VAGA DE GARAGEM

Em virtude da elevada demanda por vagas de garagens no Condomínio Edifício Vivian, o valor da Vaga de garagem será aferido em 8% (oito por cento) sobre o valor do apartamento (item 4.1), conforme segue.

$$0,92 \times R\$ 1.317.207,50 = R\$ 1.211.830,90$$

$$R\$ 1.317.207,50 - R\$ 1.211.830,90 = R\$ 105.376,60$$

VALOR DE 01 VAGA DE GARAGEM

R\$ 105.376,60

13.0 – VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO - SUBTRAÍDO O VALOR DA GARAGEM UNIDADE AUTÔNOMA MATRÍCULA Nº 35.941, 4º ORI - NÃO PENHORADA

$$R\$ 1.317.207,50 - R\$ 105.376,60 = R\$ 1.211.830,90$$

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

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

APARTAMENTO Nº 102, localizado no 10º andar do Edifício Vivian, situado na Alameda Fernão Cardim número 98, Jardim Paulista, em

R\$ 1.220.000,00
(UM MILHÃO E DUZENTOS E VINTE MIL REAIS)

14.0 - ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 20 (vinte e uma) folhas somente no anverso, contendo 16 (dezesesseis) fotografias digitais.

São Paulo, 18 de maio de 2015

Jose Luiz Toscano

Perito- Avaliador Judicial

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 99906.8442



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**

Cumprimento de Sentença
Processo Digital nº 0046885-78.2014.8.26.0100

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 **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVIAN move em face de **LILIAN HELENA BARRANCO E OUTRO** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento à r. decisão de fl. 204, apresentar**

LAUDO DE ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Fones (11) 2965.3272 e 99906.8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial

fls. 217

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

1.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é a atualização do valor de mercado do **Apartamento nº 102, localizado no Edifício Vivian, situado na Alameda Fernão Cardim, 98, Jardim Paulista, São Paulo/SP.**

2.0 - QUADRO RESUMO DO IMÓVEL E VALOR DE MERCADO PRETÉRITO E ATUALIZADO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial – Padrão Superior – Com Elevador
LOCAL	Alameda Fernão Cardim, 98, Apartamento 102 - Edifício Vivian - CEP 01403-020 - Jardim Paulista- São Paulo/SP
MATRÍCULA	Nº 35.940, 4º ORI
CONTRIBUINTE	009.086.0349-5
ZONEAMENTO	Setor 009 - Quadra 086- Zona ZM 3b
ÍNDICE FISCAL	6.811,00/2016

QUADRO DE ÁREAS

Área Útil.....125,00m²

Área Comum.....28,17m²

Área Total.....153,34

NOTA: Dados extraídos da respectiva matrícula do imóvel

VALOR DE MERCADO MAIO DE 2015: R\$ 1.220.000,00

VALOR DE MERCADO ATUAL: R\$ 1.150.000,00

DATA DA ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO: 10/01/2017

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

3.0 - METODOLOGIA PARA ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para atualização do valor do imóvel objeto do Laudo de Avaliação de 18 de maio de 2015, será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos semelhantes e, no presente caso, serão utilizados como comparativos 02 (dois) apartamentos em oferta no mesmo condomínio do avaliando, Condomínio Edifício Vivian, suficientes para demonstrar a atual fase do mercado imobiliário no local.

4.0 – VAGAS DE GARAGEM – DETERMINAÇÃO DO VALOR

Assim como no laudo oficial, deduziremos 8% (cinco por cento) sobre o valor do apartamento avaliando, a fim de subtrairmos o preço relativo à vaga de garagem, unidade autônoma, Matrícula nº 35.941, 4º ORI, que não foi objeto de penhora.

5.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO R1			
Data:	09/01/2017	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	ALAMEDA FERNÃO CARDIM, 98, 6º ANDAR – NO MESMO EDIFÍCIO DO AVALIANDO		
Empreendimento:	EDIFÍCIO VIVIAN	Edifício:	JARDIM PAULISTA
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Distrito:	JARDIM PAULISTA
Setor:	009	Quadra:	086
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
Melhoramento Urbano:		IF:	6.811,00
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:		Tipo de via:	N/F
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.250.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:	
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30
Área da Construção:	125 m ²	Conservação:	Regular
Área Total:	m ²	Vagas Cobertas:	1
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, Playground, Quadra.		
Características:	3 Dormitórios, (1 Suite), 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para dois ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar, 1 vaga de garagem		
Fonte de Informação:			
Contato:	Ana Isabel	Site:	
Imobiliária:	Lopes Maber	Fone:	2148-2400
	VV	M ²	CM ²
	R\$ 1.250.000,00	125,00	R\$ 10.000,00

ELEMENTO R2					
Data:	09/01/2017	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	ALAMEDA FERNÃO CARDIM, 98, 12º ANDAR – NO MESMO EDIFÍCIO DO AVALIANDO				
Empreendimento:	EDIFÍCIO VIVIAN	Edifício:	JARDIM PAULISTA		
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Distrito:	JARDIM PAULISTA	Zona de Valor:	JARDIM PAULISTA
Setor:	009	Quadra:	086	IF:	6.811,00
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
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:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	125 m ²	Vagas Cobertas:	1	Área Privativa:	125 m ²
Área Total:	m ²	Área Comum:	m ²		
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, Playground, Quadra.				
Características:	3 Dormitórios, (1 Suite), 1 Banheiro Social, 1 Cozinha, 1 Sala para dois ambientes, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar, 1 vaga de garagem				
Fonte de Informação:					
Contato:	Ana Isabel	Site:			
Imobiliária:	Lopes Maber	Fone:	2148-2400		
VV		M ²		CM ²	
R\$ 1.250.000,00		125,00		R\$ 10.000,00	

6.0 – CÁLCULO DO ATUAL VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Soma R1 + R2 = VGL/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM × área total da edificação do IA = conclusão do laudo de valoração

$$R1 = R\$ 2.500.000,00 \div 250,00m^2 \div 1 = R\$ 10.000,00/m^2$$

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

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 10.000,00	125m²	R\$ 1.250.000,00

$$IA = R\$ 10.000,00 \times 125m^2 = R\$ 1.250.000,00$$

7.0 – DO CÁLCULO DO VALOR DA VAGA DE GARAGEM

$$0,92 \times R\$ 1.250.000,00 = R\$ 1.150.000,00$$

$$R\$ 1.250.000,00 - R\$ 1.150.000,00 = R\$ 100.000,00$$

VALOR VAGA DE GARAGEM	R\$ 100.000,00
------------------------------	-----------------------

**8.0 – VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL - SUBTRAÍDO O VALOR DA GARAGEM
 UNIDADE AUTÔNOMA MATRÍCULA Nº 35.941, 4º ORI - NÃO PENHORADA**

$$R\$ 1.250.000,00 - R\$ 100.000,00 = R\$ 1.150.000,00$$

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI n° 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

Assim, tendo em vista os atuais elementos comparativos apontados, o signatário atualiza o valor do

APARTAMENTO N° 102, localizado no 10° andar do Edifício Vivian, situado na Alameda Fernão Cardim número 98, Jardim Paulista, em

R\$ 1.150.000,00
(UM MILHÃO E CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)

9.0 - ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 06 (seis) folhas somente no anverso.

São Paulo, 10 de janeiro de 2017


José Luiz Toscano
Perito-Avaliador Judicial