

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

Procedimento Comum
Processo Nº 0020033-12-2017.8.26.0100

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP 1636, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que BANCO VOLKSWAGEM move em face de NAZIH IMPORT LTDA, 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 fls.242, para avaliar os imóveis descritos nas seguintes matrículas: no 15º Registro de Imóveis, matrícula Nº 56.144, a seguir transcrito: **IMOVEL 1**

“O APARTAMENTO Nº 202, TIPO A LOCALIZADO NO 20º ANDAR DO EDIFÍCIO NOVA ESPLANADA, SITUADO A RUA BARÃO DE SANTA EULALIA Nº 170, NO 30º SUBDISTRITO DO IBIRAPUERA, CONTENDO A FRAÇÃO IDEAL DE 2,1942% DO TERRENO, A ÁREA UTIL DE 272,85 METROS QUADRADOS E TRES VAGAS DE GARAGEM.”

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

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

IMÓVEL 2

GALPÃO SALÃO PÉ DIREITO 5 METROS, COZINHA BANHEIRO, PISO CERAMICO, COM 2 ESCRITORIOS SENDO 2 SALAS, 1 QUARTO, E 3 BANHEIROS E 6 VAGAS DE GARAGEM, MEDINDO AREA CONTRUIDA DE 453M², (PMSP)

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Residencial
LOCAL	Rua Barão de Santa Eulalia, 170, Bairro Real Parque- São Paulo/SP
MATRÍCULA	Nº 56.144 –15º ORI
CONTRIBUINTE	

<u>QUADRO DE ÁREAS</u>
Área Útil:.....272,85m ²
Área Comum:.....121,67m ²
Área Comunitária:.....93,55m ²
Área Total:.....488,07m ²
NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula
VALOR DE MERCADO: R\$ 2.175.000,00
DATA DA AVALIAÇÃO: 13/12/2018

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

5.1 – VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

Dirigindo-se à Rua Barão de Santa Eulália, nº 170, Real Parque, a despeito dos esforços empreendidos em diversas tentativas, os ocupantes do imóvel não foram localizados e o signatário não obteve êxito em vistoriar internamente o imóvel avaliando. Segundo informações do zelador, Sr. Itamar, o Sr. José Roberto Mantovani Barbosa não se encontrava presente, estando, apenas, seu irmão e que o mesmo encontra-se com problemas de saúde e não permitiu a entrada deste signatário. O signatário deixou seu cartão para contato telefônico, informando o número do processo, com referido Sr. Itamar, que se comprometeu a entregá-lo ao morador. Cumpre ressaltar, porém, que com base em sua área construída, comparação a imóveis semelhantes e demais elementos coligidos foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com plausível confiança



FOTO Nº 01
Vista parcial fachada Edifício Nova Esplanada

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Barão de Santa Eulalia, 170**, no trecho em consideração, tem perfil plano, 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 **Ibirapuera**.

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

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 EDIFÍCIO

TIPO	Residencial
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	Sim – 03
ANDARES CJTOS/ANDAR	22 - 02 aptos por andar
SALÃO DE JOGOS	Sim
SALA DE GINASTICA	Sim
JARDINS	Sim
TV A CABO	Sim
VIGILANCIA ELETRONICA	Sim
GARAGEM	Sim – 03 vagas

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de apartamento, situado na Rua Barão de Santa Eulalia, 170- 20º andar no Bairro Real Parque, com área privativa de 272,85m², composto de sala com 02 ambientes e 04 dormitórios, 1 suíte, sala, cozinha, lavanderia e demais dependências.

O imóvel avaliando possui 45 anos de idade e, segundo informações da zeladoria, encontra-se em regular estado de conservação.

5.6– CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Prejudicada, haja vista a impossibilidade de vistoria interna

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

6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

R 1			
Data:	12/12/2018	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	BARÃO DE SANTA EULALIA, 170 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	EDIFÍCIO NOVA ESPLANADA		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 2.000.000,00	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 – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	272,00 m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 272,00 m ²
Infra-Estrutura:			
Características:	4 DORM, 1 SUITE, SALA 2 AMB, DEMAIS DEPENDENCIAS, 03 VAGAS		
Fonte de Informação:			
Contato:	QUADRA REALTY	Site:	
Imobiliária:	IMÓVEIS	Fone:	2776.2129
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 2.000.000,00	272,00	R\$ 7.352,94	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2018 às 02:18, sob o número WJMJ18416982236. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020033-12.2017.8.26.0100 e código 621096D.

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

R 2					
Data:	12/12/2018	Tipo:	Residencial		
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO		
Endereço:	BARÃO DE SANTA EULALIA, 170 (O MESMO DO AVALIANDO)				
Empreendimento:	EDIFÍCIO NOVA ESPLANADA				
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 2.000.000,00	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 – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom		
Área Privativa:	280,00 m ²	Área Comum:	m ²	Área Privativa: 280,00 m ²	
Infra-Estrutura:					
Características:	4 DORM, 1 SUITE, SALA 2 AMB, DEMAIS DEPENDENCIAS, 03 VAGAS (IMÓVEL REFORMADO)				
Fonte de Informação:					
Contato:	PAULO ROBERTO IMOVEIS	Site:			
Imobiliária:	IMÓVEIS	Fone:	2528.1972		
-					
VV		M²		CM²	
R\$ 2.500.000,00		280,00		R\$ 8.928,57	

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

R 3			
Data:	12/12/2018	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	BARÃO DE SANTA EULALIA, 170 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	EDIFÍCIO NOVA ESPLANADA		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.900.000,00	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 – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	272,00 m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 272,00 m ²
Infra-Estrutura:			
Características:	4 DORM, 1 SUITE, SALA 2 AMB, DEMAIS DEPENDENCIAS, 03 VAGAS		
Fonte de Informação:			
Contato:	TERRA LIMA	Site:	
Imobiliária:	IMÓVEIS	Fone:	3628.4111
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.900.000,00	272,00	R\$ 6.958,29	

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

R 4			
Data:	12/12/2018	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	BARÃO DE SANTA EULALIA, 170 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	EDIFÍCIO NOVA ESPLANADA		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 2.600.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	280,00 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 280,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	4 DORM, 1 SUITE, SALA 2 AMB, DEMAIS DEPENDENCIAS, 03 VAGAS, REFORMADO COM ARMARIOS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	LOPES PRIME	Site:	
Imobiliária:	IMÓVEIS	Fone:	3894.1000
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 2.600.000,00	280,00	R\$ 9.285,71	

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

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

R 5			
Data:	12/12/2018	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	BARÃO DE SANTA EULALIA, 170 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	EDIFÍCIO NOVA ESPLANADA		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 2.400.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO – COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	272,00 m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 272,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	4 DORM, 1 SUITE, SALA 2 AMB, DEMAIS DEPENDENCIAS, 03 VAGAS, IMÓVEL REFORMADO, IMPECÁVEL, ARMÁRIOS NOVOS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SPOT IMOVEIS	Site:	
Imobiliária:	IMÓVEIS	Fone:	3758.8474
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 2.400.000,00	272,00	R\$ 8.823,52	

6.1 - 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**.

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

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

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.

6.2- RESULTADOS DAS COLETAS

R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 2.000.000,00	272,00	R\$ 7.352,94

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 2.500.000,00	280,00	R\$ 8.928,57

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.900.000,00	272,00	R\$ 6.985,29

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 2.600.000,00	280,00	R\$ 9.285,71

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 2.400.000,00	272,00	R\$ 8.823,52

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

SOMATÓRIO	
VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 11.400.000,00	1.376,00 Metros Quadrados

7.0 - CÁLCULO 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

$R1 = R\\$ 11.000.000,00 \div 1.376,00m^2 \div 1 = R\\$ 7.994,18/m^2$

$IA = R\\$ 7.994,18 \times 272,00m^2 = R\\$ 2.174.416,90$

MÉDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 7.994,18	272,00m²	R\$ 2.174.416,90

ABREVIATURAS UTILIZADAS

- IA - Imóvel Avaliando**
- M² - Metro Quadrado**
- R(N) - Referenciais**
- VL / V - Valor da Locação/ Venda**
- ATC - Área Total Construída**
- CM² - Custo por Metro Quadrado**
- VGL / V - Valor Global da Locação/Venda**
- VM - Valor Médio**

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

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

8.0 – VALOR DO IMÓVEL

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 202, CONDOMINIO EDIFICIO NOVA ESPLANADA, RUA BARÃO DE SANTA EULALIA, 170, em

R\$ 2.175.000,00
(DOIS MILHÕES E CENTO E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

9.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 12 folhas somente no anverso, contendo 01 fotografia digital.

São Paulo, 12 de dezembro de 2018

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

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

TIPO DO IMÓVEL	Comercial
LOCAL	Rua Helvetia, 466,452, Santa Cecília- São Paulo/SP
MATRÍCULA	Nº
CONTRIBUINTE	Nº 008.034.0057-8

<u>QUADRO DE ÁREAS</u>
Frente:.....17,40m ²
Fundos:.....37,00m ²
Área Terreno:.....643,00m ²
Área Construída.....453,00m ²
NOTA: Áreas extraídas da (PMSP)
VALOR DE MERCADO: R\$ 3.260.000,00
DATA DA AVALIAÇÃO: 13/12/2018

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

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

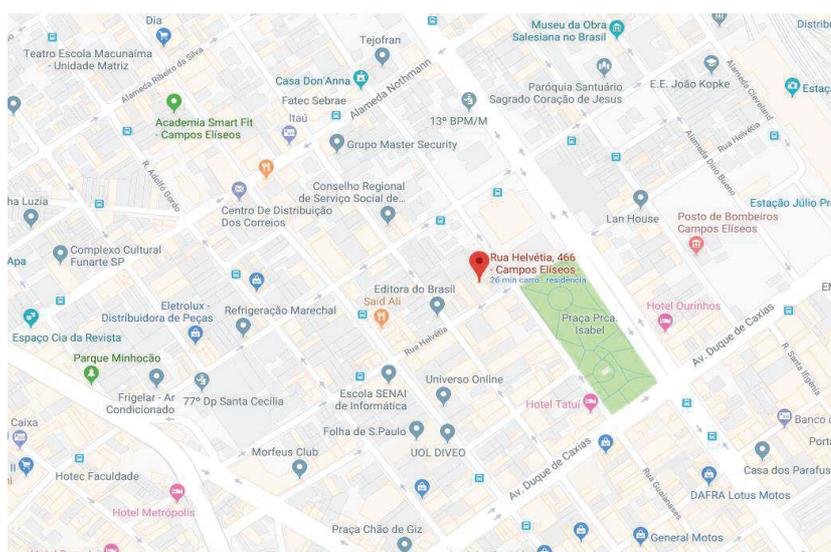
3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel 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 imóvel 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



Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 – e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

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

5.1 – VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

Dirigindo-se à Rua Helvetia, nº 466, Santa Cecília, o signatário foi recebido pelo Sr. Luciano, que afirmou ser inquilino do imóvel e que no local está estabelecida a empresa Vitapan Comércio de Padaria, onde nos permitiu a entrada e fotografias do imóvel acima descrito.



FOTO Nº 01
Vista parcial fachada do imóvel

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Helvétia**, no trecho em consideração, tem perfil plano, 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 **Santa Cecília**.

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

GALPÃO SALÃO PÉ DIREITO 5 METROS, COZINHA BANHEIRO, PISO CERÂMICO, COM 2 ESCRITÓRIOS SENDO 2 SALAS, 1 QUARTO, E 3 BANHEIROS E 6 VAGAS DE GARAGEM, COM AREA CONTRUIDA DE 453M² (PMSP)

5.6 - CARACTERISTICAS DE ACABAMENTO

Todo o imóvel vistoriado encontra-se em bom estado de conservação

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

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

6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

R 1			
Data:	12/12/2018	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA HELVETIA,777		
Empreendimento:	GALPÃO / ARMAZEM		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.600.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO –	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	220,00 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 220,00 m²
Infra-Estrutura:	GALPAO ARMAZEM COM MEZANINO, 2 WC, 3 VAGAS		
Características:	GALPAO ARMAZEM COM MEZANINO, 2 WC, 3 VAGAS		
Fonte de Informação:			
Contato:	MIRANTE IMOVEIS	Site:	
Imobiliária:	IMÓVEIS	Fone:	3871.8446
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.600.000,00	220,00	R\$ 7.272,72	

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

R 2			
Data:	12/12/2018	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA HELVETIA		
Empreendimento:	GALPAO / ARMAZEM		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 6.500.000,00	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 -	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	918,00 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 918,00 m²
Infra-Estrutura:	GALPAO / ARMAZEM, COM 2 WC, DIVISORIAS, ATUALMENTE LOJA DE VENDA DE VEICULOS		
Características:			
Fonte de Informação:			
Contato:	LOPES PRIME	Site:	
Imobiliária:	IMÓVEIS	Fone:	3894.1000
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 6.500.000,00	918,00	R\$ 7.080,61	

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

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

R 3			
Data:	12/12/2018	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA CONSELHEIRO NEBIAS		
Empreendimento:	GALPAO / ARMAZEM		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 4.500.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO –	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	620,00 m²		
Área Total:		Área Comum: m²	Área Privativa: 620,00 m²
Infra-Estrutura:	1 DOCA PARA ENTRADA DE CAMINHAO, 5 SALAS COM DIVISORIAS E 3 WC		
Características:	1 DOCA PARA ENTRADA DE CAMINHAO, 5 SALAS COM DIVISORIAS E 3 WC		
Fonte de Informação:			
Contato:	LOPES SANTO TOMAS	Site:	
Imobiliária:	IMÓVEIS	Fone:	3628.4111
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 4.500.000,00	620,00	R\$ 7.258,06	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2018 às 02:18, sob o número WJMJ18416982236. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020033-12.2017.8.26.0100 e código 621096D.

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

R 4			
Data:	12/12/2018	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	ALAMEDA GLETE		
Empreendimento:	GALPAO / ARMAZEM		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 3.900.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO –	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	520,00 m²		
Área Total:		Área Comum:	m² Área Privativa: 520,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	5 WC, 12 VAGAS DE GARAGEM, VARIAS SALAS, BOM ESTADO		
Fonte de Informação:			
Contato:	SETA BRANCA	Site:	
Imobiliária:	IMÓVEIS	Fone:	3666.2423
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 3.900.000,00	520,00	R\$ 7.500,00	

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

R 5			
Data:	12/12/2018	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA HELVETIA		
Empreendimento:	GALPAO / ARMAZEM		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 6.550.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO -	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	930,00 m²		
Área Total:		Área Comum: m²	Área Privativa: 930,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	GALPAO ARMAZEM, COM 930M AREA CONSTRUIDA, E 2 WC		
Fonte de Informação:			
Contato:	LOPES PRIME	Site:	
Imobiliária:	IMÓVEIS	Fone:	3894.1000
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 6.550.000,00	930,00	R\$ 7.043,01	

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

6.1 - 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.

6.2- RESULTADOS DAS COLETAS

R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.600.000,00	220,00	R\$ 7.272,72

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 6.500.000,00	918,00	R\$ 7.080,61

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 4.500.000,00	620,00	R\$ 7.258,06

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 3.900.000,00	520,00	R\$ 7.500,00

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 6.550.000,00	930,00	R\$ 7.043,01

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

SOMATÓRIO	
VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 23.050.000,00	3.208,00 Metros Quadrados

7.0 - CÁLCULO 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

$R1 = R\\$ 23.050.000,00 \div 3.208,00m^2 \div 1 = R\\$ 7.185,16/m^2$

$IA = R\\$ 7.185,16 \times 453,00m^2 = R\\$ 3.254.877,40$

MÉDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 7.185,16	453,00m²	R\$ 3.254.877,40

ABREVIATURAS UTILIZADAS

- IA - Imóvel Avaliando**
- M² - Metro Quadrado**
- R(N) - Referenciais**
- VL / V - Valor da Locação/ Venda**
- ATC - Área Total Construída**
- CM² - Custo por Metro Quadrado**
- VGL / V - Valor Global da Locação/Venda**
- VM - Valor Médio**

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

8.0 – VALOR DO IMÓVEL

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

GALPÃO / ARMAZEM, SITUADO NA RUA HELVETIA, 466, BAIRRO SANTA CECILIA, em

R\$ 3.260.000,00
(TRES MILHÕES E DUZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

9.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 24 folhas somente no anverso, contendo 02 fotografias digitais.

São Paulo, 12 de dezembro de 2018

JOSÉ LUIZ TOSCANO
 Perito-Avaliador Judicial

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
 Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 - e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com