

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

Digan
15/4/15
[Signature]

Ação Monitória
Processo nº 583.00.2011.132922-7

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 BANCO DE LA REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY move em face de XISTO DOS SANTOS NETO E OUTROS 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

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

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário foi honrado com a nomeação de fl. 166 para avaliar os imóveis descritos no Termo de Penhora de fl. 176, a seguir transcrito:

1) “uma vaga nº 45 para guarda de automóvel de passeio de porte médio ou pequeno, localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO MANSÃO BENNY GOODMAN, situado na rua Caraibas, nº 331, 19º Subdistrito – Perdizes, contendo a área de 27,20m², correspondendo-lhe o terreno do edifício, uma fração ideal de 0,003795670”;

2) “uma vaga nº 40 para guarda de automóvel de passeio de porte médio ou pequeno, localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO MANSÃO BENNY GOODMAN, situado na rua Caraibas, nº 331, 19º Subdistrito – Perdizes, contendo a área de 27,20m², correspondendo-lhe o terreno do edifício, uma fração ideal de 0,003795670”;

3) “um apartamento nº 191 localizado no 19º andar do EDIFÍCIO MANSÃO BENNY GOODMAN, situado na rua Caraibas, nº 331, 19º Subdistrito – Perdizes, contendo a área útil privativa real (com 1 depósito) de 180,80m², área comum real de 89,41m², área total real de 270,21m², correspondendo-lhe o terreno do edifício, uma fração ideal de 0,034389890”;

4) “um apartamento nº 121 localizado no 12º andar do EDIFÍCIO ALGARVE, situado na rua Tucuna, nº 1.001, 19º Subdistrito – Perdizes, contendo a área real privativa de 152,30m², área comum de garagem de 58,84m², área real comum de 68,656m², área real total de 279,796m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,4446%, no terreno, cabendo-lhe o direito de uso de duas vagas na garagem do edifício”;

5) “uma vaga nº 46 para guarda de automóvel de passeio de porte médio ou pequeno, localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO MANSÃO BENNY GOODMAN, situado na rua Caraibas, nº 331, 19º Subdistrito – Perdizes, contendo a área de 27,20m², correspondendo-lhe o terreno do edifício, uma fração ideal de 0,003795670”.


(assinatura)

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

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

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial
LOCAL	Rua Caraibas nº 331 - Apartamento nº 191 – Edifício Mansão Benny Goodman – Vila Pompéia - Perdizes – São Paulo/SP – CEP 05020-000
MATRÍCULA APARTAMENTO	77.322 - 2º ORI/SP
MATRÍCULA VAGA GARAGEM Nº 40	77.364 - 2º ORI/SP
MATRÍCULA VAGA GARAGEM Nº 45	77.369 - 2º ORI/SP
MATRÍCULA VAGA GARAGEM Nº 46	77.370 - 2º ORI/SP
CONTRIBUINTE APARTAMENTO E VAGAS DE GARAGEM	022.046.0262-0
ZONEAMENTO	Setor 022 – Quadra 046
ÍNDICE FISCAL	
<u>QUADRO DE ÁREAS APARTAMENTO Nº 191 – MANSÃO BENNY GOODMAN</u>	
Área Útil:	180,80m² (com 1 depósito)
Área Comum:	89,41m²
Área Total:	270,21m²
NOTA: Áreas extraída da respectiva matrícula 	
VALOR DE MERCADO: R\$ 1.460.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 10/04/2015	

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

<u>QUADRO DE ÁREA VAGA Nº 40</u>	
Área Útil:	27,20m ²
NOTA: Área extraída da respectiva matrícula	
VALOR DE MERCADO: R\$ 85.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 10/04/2015	

<u>QUADRO DE ÁREA VAGA Nº 45</u>	
Área Útil:	27,20m ²
NOTA: Área extraídas da respectiva matrícula	
VALOR DE MERCADO: R\$ 85.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 10/04/2015	

<u>QUADRO DE ÁREA VAGA Nº 46</u>	
Área Útil:	27,20m ²
NOTA: Área extraída da respectiva matrícula	
VALOR DE MERCADO: R\$ 68.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 10/04/2015	

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

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial
LOCAL	Rua Tucuna nº 1001 - Apartamento nº 121 – Edifício Algarve – Vila Pompéia - Perdizes – São Paulo/SP – CEP 05021-010
MATRÍCULA	79.738 - 2º ORI/SP
CONTRIBUINTE	012.059.0260-0
ZONEAMENTO	Setor 012 – Quadra 059
ÍNDICE FISCAL	
<u>QUADRO DE ÁREAS APARTAMENTO Nº 121 – EDIFÍCIO ALGARVE</u>	
Área Útil:	152,30m ²
Área Comum Garagem:	58,84m ²
Área Real Comum:	68,656m ²
Área Total:	279,796m ²
NOTA: Áreas extraídas da respectiva matrícula	
VALOR DE MERCADO: R\$ 1.250.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 10/04/2015	

3.0 – OBJETIVO

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

28
dy

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 fachada Edifício Mansão Benny Goodman



FOTO Nº 02
Vista parcial sala apto. 191 – Edifício Benny Goodman

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 05/04/2016 às 12:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0132922-16.2011.8.26.0100 e código 1C936B0.

882
2016

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 sala jantar apto. 191

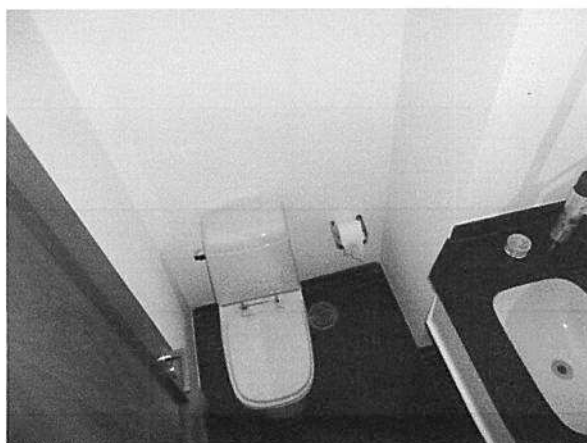


FOTO Nº 04
Vista parcial lavabo



FOTO Nº 05
Vista parcial antessala dormitórios apto. 191

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

283
284

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 primeira suíte - maior



FOTO Nº 07
Vista parcial banheiro suíte maior com hidromassagem



FOTO Nº 08
Vista parcial segunda suíte

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 05/04/2016 às 12:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0132922-16.2011.8.26.0100 e código 1C936B0.

280
[Handwritten signature]

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

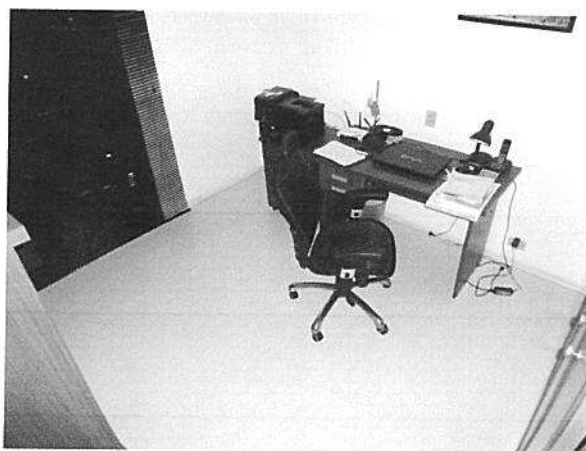


FOTO Nº 09
 Vista parcial terceiro dormitório com sacada



FOTO Nº 10
 Vista parcial quarto dormitório



FOTO Nº 11
 Vista parcial cozinha

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 12
Vista parcial quarto empregada



FOTO Nº 13
Vista parcial Vaga de Garagem nº 40 – vaga livre



FOTO Nº 14
Vista parcial Vagas de Garagem
Nº 45 – vaga livre
Nº 46 – vaga presa/confinada

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

288
dup

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 15
Vista parcial fachada Edifício Algarve



FOTO Nº 16
Vista parcial sala três ambientes

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 05/04/2016 às 12:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0132922-16.2011.8.26.0100 e código 1C936B0.

287
afp

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 17
Vista parcial lavabo



FOTO Nº 18
Vista parcial primeira suíte



FOTO Nº 19
Vista parcial banheiro suíte 1

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

288
af

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

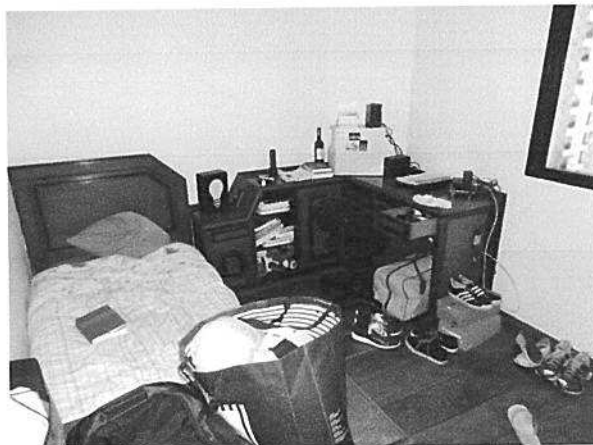


FOTO Nº 20
Vista parcial segunda suíte



FOTO Nº 21
Vista parcial banheiro suíte 2



FOTO Nº 22
Vista parcial cozinha

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 05/04/2016 às 12:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0132922-16.2011.8.26.0100 e código 1C936B0.

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 23
Vista parcial área de serviço e banheiro de serviço



FOTO Nº 24
Vista parcial vagas de garagem



FOTO Nº 25
Vista parcial piscina

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

291
dip

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 26
Vista parcial mini parque infantil

6.3 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES RUA CARAIBAS

A Rua Caraibas, no trecho em consideração, tem perfil 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 Vila Pompéia - Perdizes.

6.4 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO MANSÃO BENNY GOODMAN

IDADE ESTIMADA	23 anos
TIPO	Residencial
ANDARES	21
APARTAMENTO POR ANDAR	01
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	02
VAGA DE GARAGEM	03
SALÃO DE FESTAS	Sim
PISCINA	Sim
SALA DE GINÁSTICA	Sim
SALÃO DE JOGOS	Não
SAUNA	Não
CHURRASQUEIRA	Sim
PARQUE INFANTIL	Sim
JARDINS	Sim
TV A CABO	Sim
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom

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

6.5 – CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 191

A unidade nº 191 localiza-se no décimo nono andar, do Edifício Mansão Benny Goodman, com 180,80m² de área útil, 89,41m² de área comum, somando 270,21m² de área total.

Trata-se de apartamento padrão fino, composto de quatro dormitórios, sendo duas suítes, sala para três ambientes com lavabo, banheiro social, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e três vagas de garagem (unidades autônomas).

O imóvel avaliando encontra-se em regular estado geral de conservação.

6.6 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Sala	Piso em tábuas de madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, sancas de gesso, esquadrias de alumínio com vidro translúcido
Lavabo	Piso em pedra ardósia, paredes com pintura sobre massa corridas
Suítes 1, 2 e Dormitórios 3 e 4	Piso laminado padrão madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, esquadrias de alumínio com vidro translúcido e armários planejados
Banheiros	Piso em pedra granito, paredes revestidas com azulejo até o teto, esquadrias de alumínio com vidro translúcido
Cozinha	Piso em pedra granito, paredes revestidas com azulejo até o teto, esquadrias de alumínio com vidro translúcido
Área de Serviço	Piso em pedra granito, paredes revestidas com azulejo até o teto, esquadrias de alumínio com vidro translúcido
Dormitório Empregada	Piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa corrida
Banheiro Serviço	Piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, esquadrias de alumínio com vidro translúcido

7.0 – VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO APARTAMENTO BAIRRO VILA POMPÉIA - PERDIZES – 4 DORMITÓRIOS

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 VILA POMPÉIA**, com base em **39** ofertas de apartamentos com **4 dormitórios**, segundo Índice FIPE/ZAP - Março/2015 é de

R\$ 10.133,00/m²

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 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS (R) - APARTAMENTO Nº 191 – RUA CARAIBAS, Nº 331

R 1			
Data:	09/04/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R CARAIBAS, 331	Edifício:	BENNY GOLDMANN
Empreendimento:	BENNY GOODMAN	Distrito:	PERDIZES
Bairro:	VILA POMPEIA	Quadra:	046
Setor:	022	Antigo:	Z03
Zonamento Atual:	ZM 3b	Zona de Valor:	PERDIZES
Melhoramento Urbano:		IF:	2.476,00
		Tipo de via:	N/F
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\$ 1.600.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F
Formato:	N/F	Situação:	
Topografia:	N/F		Fração Ideal: N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	25
Área da Construção:	180.80 m²	Vagas Cobertas:	3
Área Total:	m²	Área Comum:	0 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira.		
Características:	3 Dormitórios, (2 Suites), 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento 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:		Site:	
Contato:	SRA. SONIA MARIA	Fone:	2532-2002 / 97463-5987
Imobiliária:	OREN IMÓVEIS		
Endereço:	AVENIDA PACAEMBU, 1017		
OBS: UNIDADE A VENDA NO 9º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.900,00 MENSAIS.			
			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.600.000,00	180,80	R\$ 8.849,55	

292
24

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:	09/04/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R CARAIBAS, 331	Edifício:	BENNY GOLDMANN	
Empreendimento:	BENNY GOODMAN	Zona de Valor:	PERDIZES	
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	IF: 2.476,00
Setor:	022	Quadra:	046	Tipo de via: N/F
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03	
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\$ 1.700.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	N/F	Situação:		
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	25	Conservação: Regular
Área da Construção:	180.80 m ²	Vagas Cobertas:	3	
Área Total:	m ²	Área Comum:	0 m ²	Área Privativa: 180.80 m ²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira. 3 Dormitórios, (2 Suites), 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto			
Características:	Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento 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. SONIA MARIA	Site:		
Imobiliária:	OREN IMÓVEIS	Fone:	2532-2002 / 97463-5987	
Endereço:	AVENIDA PACAEMBU, 1017			

OBS: UNIDADE A VENDA NO 5º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.900,00 MENSAIS.




VV	M ²	CM ²
R\$ 1.700.000,00	180,80	R\$ 9.402,65

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:	09/04/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R CARAIBAS, 719				
Empreendimento:	BAHAMAS	Edifício:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	068	IF:	2.459,00
Setor:	022	Quadra:	Z03	Tipo de via:	N/F
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:			
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\$ 1.400.000,00	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 FINO	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular
Área da Construção:	156 m ²	Vagas Cobertas:	2		
Área Total:	m ²	Área Comum:	m ²	Área Privativa: 156 m ²	
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Ginástica.				
Características:	4 Dormitórios, (2 Suites), 1 Lavabo, 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:	SRA. ELAINE			Site:	
Imobiliária:	CORRETORA AUTÔNOMA			Fone:	98892-2263
Endereço:	PLACA NO LOCAL				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.300,00 MENSAIS.					
					
VV		M²		CM²	
R\$ 1.400.000,00		156		R\$ 8.974,35	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 05/04/2016 às 12:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0132922-16.2011.8.26.0100 e código 1C936B0.

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:	09/04/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R CARAIBAS, 383				
Empreendimento:	DENYSE	Edifício:	PERDIZES		
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	046	IF:	2.476,00
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\$ 1.900.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:			
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	193 m ²	Vagas Cobertas:	3	Área Privativa: 193 m ²	
Área Total:	m ²	Área Comum:	m ²		
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, Quadra, Jardins.				
Características:	4 Dormitórios, (3 Suites), 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento 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. DRAUZIO	Site:			
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	99624-3525		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 5º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 2.300,00 MENSAIS.					
					
VV		M²		CM²	
R\$ 1.900.000,00		193		R\$ 9.844,55	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 05/04/2016 às 12:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0132922-16.2011.8.26.0100 e código 1C936B0.

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:	09/04/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R TUCUNA, 637		
Empreendimento:	CATARINA	Edifício:	PERDIZES
Bairro:	VILA POMPEIA	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	067
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
Melhoramento Urbano:		IF:	2.404,00
		Tipo de via:	N/F
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\$ 1.900.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Fronte:	N/F
Formato:	N/F	Situação:	N/F
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	20
Área da Construção:	193 m²	Conservação:	Regular
Área Total:	m²	Área Comum:	m²
Infra-Estrutura:	Área Privativa: 193 m²		
Características:	Piscina, Si Festas, Si Ginástica, Jardins, Vigilância Eletrônica.		
Descrição do Imóvel:	3 Dormitórios, (3 Suites), 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar.		
Fonte de Informação:	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.		
Contato:	SR. CLODOALDO	Site:	
Imobiliária:	KAUFFMANN IMÓVEIS	Fone:	3665-6000 / 97546-6553
Endereço:	AVENIDA PACAEMBU, 1553		
OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.900,00 MENSAIS.			
VV		M²	
R\$ 1.900.000,00		193	
		CM²	
		R\$ 9.844,55	

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 6				
Data:	10/04/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R DESEMBARGADOR DO VALE, 80			
Empreendimento:	JARDIM DO VALLE	Edifício:		
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor: PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	058	IF: 2.720,00
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\$ 1.400.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	N/F	Situação:		
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	20	Conservação: Regular
Área da Construção:	150 m ²	Vagas Cobertas:	3	
Área Total:	m ²	Área Comum:	m ²	Área Privativa: 150 m ²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, Playground, Sauna, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.			
Características:	4 Dormitórios, (2 Suites), 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 3 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:	SRA. ANGÉLICA	Site:		
Imobiliária:	CORRETORA AUTÔNOMA	Fone:	94964-4472	
Endereço:	PLACA NO LOCAL			
OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.500,00 MENSAIS.				
				
VV	M²	CM²		
R\$ 1.400.000,00	150	R\$ 9.333,33		

2018
duy

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 7

Data:	10/04/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R DESEMBARGADOR DO VALE, 64				
Empreendimento:	THE QUALITY PERDIZES				
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PACAEMBU
Setor:	022	Quadra:	058	IF:	2.720,00
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:		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\$ 1.300.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:		Fração Ideal:	N/F
Topografia:	N/F				
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO FINO	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	144 m²	Vagas Cobertas:	2	Área Privativa:	144 m²
Área Total:	m²	Área Comum:	m²		
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, Playground, Sauna, Jardins, Vigilância Eletrônica.				
Características:	4 Dormitórios, (3 Suites), 1 Lavabo, 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:	SRA. ANGÉLICA	Site:			
Imobiliária:	CORRETORA AUTÔNOMA	Fone:	94964-4472		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 2º ANDAR - C/ CONDOMINIO DE R\$ 1.500,00 MENSAIS.					



VV	M²	CM²
R\$ 1.300.000,00	144	R\$ 9.027,77

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 05/04/2016 às 12:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0132922-16.2011.8.26.0100 e código 1C936B0.

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

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	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.600.000,00	180,80	R\$ 8.849,55

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.700.000,00	180,80	R\$ 9.402,65

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.400.000,00	156,00	R\$ 8.974,35

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.900.000,00	193,00	R\$ 9.844,55

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.900.000,00	193,00	R\$ 9.844,55

30
dep

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

R6

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.400.000,00	150,00	R\$ 9.333,33

R7

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.300.000,00	144,00	R\$ 9.027,77

SOMATÓRIO

GVV – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 11.200.000,00	1.197,60 Metros Quadrados

10.1 - 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

$$R1 = R\$ 11.200.000,00 \div 1.197,60m^2 \div 1 = R\$ 9.352,03/m^2$$

$$IA = R\$ 9.352,03 \times 180,80m^2 = R\$ 1.690.847,00$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 9.352,03	180,80m ²	R\$ 1.690.847,00

311
44

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

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
- MG - Média Geral
- FD - fator de Depreciação
- RFD - Resultado do fator de Depreciação
- VMM²R - Valor Médio do m² da Região

11.0 – VALOR DO IMÓVEL INCLUSAS AS VAGAS DE GARAGEM

Após inúmeras pesquisas de preço junto ao mercado imobiliário atuante na região e considerando os referenciais acima apontados, estima-se o valor de compra e venda do metro quadrado do imóvel avaliando em R\$ 9.352,03 (nove mil e trezentos e cinquenta e dois reais e três centavos).

$$VI = R\$ 9.352,03 \times 180,80m^2 = R\$ 1.690.847,00$$

12.0 – DO VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 40

O valor da vaga de garagem será aferido em 5% (cinco por cento) sobre o valor do apartamento (itens 4.0), conforme segue.

$$0,95 \times R\$ 1.690.847,00 = R\$ 1.606.304,60$$

$$R\$ 1.690.847,00 - R\$ 1.606.304,60 = R\$ 84.542,40$$

VALOR DA VAGA DE GARAGEM	R\$ 84.542,40
---------------------------------	----------------------

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 05/04/2016 às 12:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0132922-16.2011.8.26.0100 e código 1C936B0.

30
ay

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

13.0 – DO VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 45

O valor da vaga de garagem será aferido em 5% (cinco por cento) sobre o valor do apartamento (itens 4.0), conforme segue.

$$0,95 \times \text{R\$ } 1.690.847,00 = \text{R\$ } 1.606.304,60$$

$$\text{R\$ } 1.690.847,00 - \text{R\$ } 1.606.304,60 = \text{R\$ } 84.542,40$$

VALOR DA VAGA DE GARAGEM	R\$ 84.542,40
---------------------------------	----------------------

14.0 – DO VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 46

O valor da vaga de garagem será aferido em 4% (quatro por cento) sobre o valor do apartamento (itens 4.0), conforme segue.

$$0,96 \times \text{R\$ } 1.690.847,00 = \text{R\$ } 1.623.213,10$$

$$\text{R\$ } 1.690.847,00 - \text{R\$ } 1.623.213,10 = \text{R\$ } 67.633,90$$

VALOR DA VAGA DE GARAGEM	R\$ 67.633,90
---------------------------------	----------------------

30
day

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

15.0 – DO VALOR DO APARTAMENTO SEM AS VAGAS DE GARAGEM

Levando-se em conta que o valor mediano de compra e venda do apartamento abarca o valor das vagas de garagem (03), **unidades autônomas que também foram objeto de penhora**, subtrairemos seu preço ao do apartamento para individualização dos respectivos valores.

R\$ 1.690.847,00 – R\$ 84.542,40 – R\$ 84.542,40 – R\$ 67.633,90 = R\$ 1.454.128,30

VALOR DO APARTAMENTO SEM AS VAGAS DE GARAGEM	R\$ 1.454.128,30
---------------------------------------------------------	-------------------------

16.0 – VALOR DOS IMÓVEIS - APARTAMENTO E VAGAS DE GARAGEM

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

1) APARTAMENTO Nº 191, localizado no 19º andar do EDIFÍCIO MANSÃO BENNY GOODMAN, situado à Rua Caraibas, nº 331, Vila Pompéia, Perdizes, em

R\$ 1.460.000,00

(UM MILHÃO E QUATROCETOS E SESSENTA MIL REAIS)

JOSE 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

2) VAGA DE GARAGEM Nº 40, localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO MANSÃO BENNY GOODMAN, situado à Rua Caraibas, nº 331, Vila Pompéia, Perdizes, em

R\$ 85.000,00

(OITENTA E CINCO MIL REAIS)

3) VAGA DE GARAGEM Nº 45, localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO MANSÃO BENNY GOODMAN, situado à Rua Caraibas, nº 331, Vila Pompéia, Perdizes, em

R\$ 85.000,00

(OITENTA E CINCO MIL REAIS)

4) VAGA DE GARAGEM Nº 46, localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO MANSÃO BENNY GOODMAN, situado à Rua Caraibas, nº 331, Vila Pompéia, Perdizes, em

R\$ 68.000,00

(SESSENTA E OITO MIL REAIS)

36
24

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

17.3 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO ALGARVE

IDADE ESTIMADA	20 anos
TIPO	Residencial
ANDARES	15
APARTAMENTO POR ANDAR	02
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	02
VAGA DE GARAGEM	02
SALÃO DE FESTAS	Sim
PISCINA	Sim
SALA DE GINÁSTICA	Não
SALÃO DE JOGOS	Não
SAUNA	Não
CHURRASQUEIRA	Não
PARQUE INFANTIL	Sim
JARDINS	Sim
TV A CABO	Sim
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular

17.4 – CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 121 – EDIFÍCIO ALGARVE

A unidade nº 121 localiza-se no décimo segundo andar do Edifício Algarve, com 152,30m² de área útil, 68,656m² de área comum, somando 279,796m² de área total.

Trata-se de apartamento padrão fino, composto de três suítes, sala para três ambientes com lavabo e sacada, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e duas vagas de garagem, para veículos de porte grande.

O imóvel avaliando encontra-se em regular estado geral de conservação. ✍

32
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

17.5 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO APARTAMENTO Nº 121

Sala	Piso em tábuas de madeira e pedra ardósia, paredes com pintura sobre massa corrida, esquadrias de alumínio com vidro translúcido
Lavabo	Piso cerâmico, paredes com azulejo até o teto
Suítes 1, 2 e 3	Piso em tábuas de madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, esquadrias de alumínio com vidro translúcido e armários planejados
Banheiros	Piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, esquadrias de alumínio com vidro translúcido
Cozinha	Piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, esquadrias de alumínio com vidro translúcido e armários planejados
Área de Serviço	Piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, esquadrias de alumínio com vidro translúcido
Dormitório Empregada	Piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa corrida
Banheiro Serviço	Piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, esquadrias de alumínio com vidro translúcido

18.0 – VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO APARTAMENTO BAIRRO VILA POMPÉIA - PERDIZES – 3 DORMITÓRIOS

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 VILA POMPÉIA**, com base em 112 ofertas de apartamentos com **3 dormitórios**, segundo Índice FIPE/ZAP - Março/2015 é de


R\$ 9.087,00/m²

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

30
Ay


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

19.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS – APARTAMENTO Nº 121 – RUA TUCUNA, Nº 1001

R 1			
Data:	14/04/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R TUCUNA, 1001		
Empreendimento:	ALGARVE		
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES
Setor:	012	Quadra:	059
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
Melhoramento Urbano:		Zona de Valor:	PERDIZES
		IF:	2.310,00
		Tipo de via:	N/F
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\$ 1.130.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Prof. Equiv.:	N/F
Dados da Construção:		Fração Ideal:	N/F
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	20
Área da Construção:	152 m²	Conservação:	Regular
Área Total:	m²	Vagas Cobertas:	2
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, Playground, Quadra, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.		
Características:	3 Dormitórios, (3 Suites), 1 Sala, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Lavanderia, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 2 Apartamento por Andar. COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. C/ BOX E PISO DE MADEIRA.		
Descrição do Imóvel:			
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. GIACHETTO	Site:	
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	99244-7949 / 97343-7382
Endereço:	PLACA NO LOCAL		
OBS: UNIDADE A VENDA NO 10º ANDAR - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 1.400,00 MENSAIS.			
			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.130.000,00	152	R\$7.432,21	


30
dey

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:	14/04/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R CAJAIBA, 410		
Empreendimento:	PERDIZES BEM VIVER		
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES
Setor:	012	Quadra:	068
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
Melhoramento Urbano:		Zona de Valor:	PERDIZES
		IF:	2.538,00
		Tipo de via:	N/F
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\$ 960.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F
Formato:	N/F	Situação:	N/F
Topografia:	N/F		
Dados da Construção:			Fração Ideal: N/F
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	20
Área da Construção:	125 m²	Vagas Cobertas:	2
Área Total:	m²	Área Comum:	m²
		Área Privativa:	125 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, Depósito, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.		
Características:	4 Dormitórios, (2 Suites), 1 Sala, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 3 Elevador, 2 Apartamento 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. FABIO	Site:	
Imobiliária:	COELHO DA FONSECA IMÓVEIS	Fone:	3874-3000 / 99990-6654
Endereço:	AV. DR. ARNALDO, 2146		
OBS: UNIDADE A VENDA NO 7º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 900,00 MENSAIS.			
			
VV	M²	CM²	
R\$ 960.000,00	125	R\$ 7.680,00	

3k
ay


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:	14/04/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R CAJAIBA, 410		
Empreendimento:	PERDIZES BEM VIVER		
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES
Setor:	012	Quadra:	068
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
Melhoramento Urbano:		Zona de Valor:	PERDIZES
		IF:	2.538,00
		Tipo de via:	N/F
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\$:1.150.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:	N/F
Topografia:	N/F		
Dados da Construção:		Fração Ideal:	N/F
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	20
Área da Construção:	125 m²	Conservação:	Regular
Área Total:	m²	Vagas Cobertas:	2
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, Depósito, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.		
Características:	4 Dormitórios, (2 Suites), 1 Sala, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 2 Apartamento 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. FÁBIO	Site:	
Imobiliária:	COELHO DA FONSECA IMÓVEIS	Fone:	3874-3000 / 99990-6654
Endereço:	AV. DR. ARNALDO, 2146		
OBS: UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 900,00 MENSAIS.			
			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.150.000,00	125,00	R\$ 9.200,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 05/04/2016 às 12:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0132922-16.2011.8.26.0100 e código 1C936B0.


3
Ox

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:	14/04/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R APINAJES, 609		
Empreendimento:	CASA DE ESCOCIA		
Bairro:	PERDIZES	Distrito:	PERDIZES
Setor:	021	Quadra:	076
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
Melhoramento Urbano:		Zona de Valor:	PERDIZES
		IF:	2.596,00
		Tipo de via:	N/F
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\$:880.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano		
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	20
Área da Construção:	105 m ²	Conservação:	Regular
Área Total:	m ²	Vagas Cobertas:	2
Infra-Estrutura:	SI Festas, Playground, Jardins, Vigilância Eletrônica.		
Características:	3 Dormitórios, (1 Suites), 1 Sala, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 4 Apartamento 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. FÁBIO	Site:	
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	95293-3993
Endereço:	PLACA NO LOCAL		
OBS: UNIDADE A VENDA NO 6º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 650,00 MENSAIS.			
			
VV	M²	CM²	
R\$ 880.000,00	105,00	R\$ 8.380,95	


312
24

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:	14/04/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R CAIUBI, 975		
Empreendimento:	CASTEL DE PADOVA		
Bairro:	PERDIZES	Distrito:	PERDIZES
Setor:	021	Quadra:	078
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
Melhoramento Urbano:		Zona de Valor:	PERDIZES
		IF:	2.688,00
		Tipo de via:	N/F
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	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	N/F
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	15
Área da Construção:	146 m ²	Conservação:	Regular
Área Total:	m ²	Vagas Cobertas:	2
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Vigilância Eletrônica.		
Características:	4 Dormitórios, (2 Suites), 1 Sala, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 2 Apartamento por Andar.		
Descrição do Imóvel:	COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS DORMITÓRIOS; ARMÁRIOS DE COZINHA; W.C. C/ BOX E PISO DE MADEIRA.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. MENDONZA	Site:	
Imobiliária:	ZIMMERMANN IMÓVEIS	Fone:	3868-0255 / 96211-1234
Endereço:	RUA CAMPEVAS, 341		
OBS: UNIDADE A VENDA EM ANDAR INTERMEDIÁRIO - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 1.450,00 MENSAIS.			
			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.200.000,00	146,00	R\$ 8.219,17	


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 05/04/2016 às 12:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0132922-16.2011.8.26.0100 e código 1C936B0.

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 6					
Data:	14/04/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R DIANA, 715				
Empreendimento:	PACO DAS BANDEIRAS				
Bairro:	PERDIZES	Distrito:	PERDIZES	Zona de Valor:	PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	069	IF:	2.652,00
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\$ 940.000,00	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:	20	Conservação:	Regular
Área da Construção:	120 m²	Vagas Cobertas:	2		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	120 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Churrasqueira, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.				
Características:	3 Dormitórios, (1 Suites), 1 Sala, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 2 Apartamento 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. RITA	Site:			
Imobiliária:	ROCHA CUNHA IMÓVEIS	Fone:	3675-1170 / 99168-9670		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				
OBS: UNIDADE A VENDA NO 1º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.300,00 MENSAIS.					
					
VV		M²		CM²	
R\$ 940.000,00		120,00		R\$ 7.833,33	

314

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 7			
Data:	14/04/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R DIANA, 715		
Empreendimento:	PACO DAS PERDIZES		
Bairro:	PERDIZES	Distrito:	PERDIZES
Setor:	022	Quadra:	069
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
Melhoramento Urbano:		Zona de Valor:	PERDIZES
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:		IF:	2.652,00
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:980.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:		Prof. Equiv.:	N/F
Área:	N/F	Situação:	N/F
Formato:	N/F	Fração Ideal:	N/F
Topografia:	N/F		
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	20
Área da Construção:	120 m²	Conservação:	Regular
Área Total:	m²	Vagas Cobertas:	2
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.		
Características:	4 Dormitórios, (1 Suites), 1 Sala, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 2 Apartamento 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. RITA	Site:	
Imobiliária:	ROCHA CUNHA IMÓVEIS	Fone:	3675-1170 / 99168-9670
Endereço:	PLACA NO LOCAL		
OBS: UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR - C/ CONDOMÍNIO DE R\$ 1.300,00 MENSAIS.			
			
VV	M²	CM²	
R\$ 980.000,00	120,00	R\$ 8.166,66	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LINO DUARTE, liberado nos autos em 05/04/2016 às 12:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0132922-16.2011.8.26.0100 e código 1C936B0.

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

20.0 - 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.

21.0 - RESULTADO DAS COLETAS

R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.130.000,00	152,00	R\$ 7.432,21

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 960.000,00	125,00	R\$ 7.680,00

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.150.000,00	125,00	R\$ 9.200,00

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 880.000,00	105,00	R\$ 8.380,95

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.200.000,00	146,00	R\$ 8.219,17

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

R6

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 940.000,00	120,00	R\$ 7.833,33

R7

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 980.000,00	120,00	R\$ 8.166,66

SOMATÓRIO

VGV – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 7.240.000,00	893,00 Metros Quadrados

22.0 - 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

$$R1 = R\$ 7.240.000,00 \div 893,00m^2 \div 1 = R\$ 8.107,50/m^2$$

$$IA = R\$ 8.107,50 \times 152,30m^2 = R\$ 1.234.772,60$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 8.107,50	152,30m ²	R\$ 1.234.772,60

317
dy

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

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
MG - Média Geral
FD - fator de Depreciação
RFD - Resultado do fator de Depreciação
VMM²R - Valor Médio do m² da Região

23.0 – 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 121, localizado no 12º andar do Edifício Algarve, situado na Rua Tucuna, nº 1001, Perdizes, em

R\$ 1.250.000,00
(UM MILHÃO E DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

24.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 44 (quarenta e quatro) folhas somente no anverso, contendo 40 (quarenta) fotografias digitais.

São Paulo, 10 de abril de 2015


José 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

fls. 925

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

Monitória – Contratos Bancários
Processo Digital nº 0132922-16.2011.8.26.0100

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 BANCO DE LA REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY move em face de XISTO DOS SANTOS NETO E OUTROS vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao respeitável despacho de folha 912, tendo coligido os elementos que entendeu necessários, apresentar os valores atualizados dos bens, consubstanciados no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLEMENTAR

ATUALIZAÇÃO DE VALORES

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

1.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial
LOCAL	Rua Tucunã nº 1001 - Apartamento nº 121 – Edifício Algarve – Vila Pompéia - Perdizes – São Paulo/SP – CEP 05021-010
VALOR DE MERCADO EM 10/04/2015: R\$ 1.250.000,00	
VALOR DE MERCADO: R\$ 1.400.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 21/02/2018	


2.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a atualização do valor de mercado dos imóveis nesta data, **não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações, etc.**

3.0 - 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.**

14.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS ATUAIS
APARTAMENTO Nº 121 – RUA TUCUNÃ, Nº 1001

R 1			
Data:	FEV/2018	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R TUCUNA, 1001		
Empreendimento:	ALGARVE		
Bairro:	VILA POMPEIA	Distrito:	PERDIZES Zona de Valor : PERDIZES
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 Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal: N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	20 Conservação: Regular
Área Privativa:	152 m ²	Vagas Cobertas:	2
Área Total:	m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 152,00 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, Playground, Quadra, Jardins, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.		
Características:	3 Dormitórios, (3 Suites), 1 Sala, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Lavanderia, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 2 Apartamento por Andar.		
Fonte de Informação:			
Contato:		Site:	
Imobiliária:	AUXILIADORA PREDIAL IMOVEIS	Fone:	3796.3000
Código:	225242		
			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.350.000,00	152,00	R\$ 8.881,57	

R 7			
Data:	FEV/2018	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R DIANA, 715		
Empreendimento:	PACO DAS PERDIZES		
Bairro:	PERDIZES	Distrito:	PERDIZES
		Zona de Valor:	PERDIZES
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\$ 1.100.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	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:	20
		Conservação:	Regular
Área Privativa:	114,00 m ²	Vagas Cobertas:	2
Área Total:	m ²	Área Comum:	m ²
		Área Privativa:	114,00 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica.		
Características:	4 Dormitórios, (1 Suítes), 1 Sala, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevador, 2 Apartamentos por Andar.		
Fonte de Informação:			
Contato:		Site:	
Imobiliária:	BRAVO IMOVEIS	Fone:	97153.7153
Código:	AF - 40F5		
			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.100.000,00	114,00	R\$ 9.649,12	

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
MG - Média Geral

18.0 – VALOR ATUALIZADO DO APARTAMENTO

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, atualizando o valor do

APARTAMENTO Nº 121, localizado no 12º andar do Edifício Algarve, situado na Rua Tucunã, nº 1001, Perdizes, em

R\$ 1.400.000,00
(UM MILHÃO E QUATROCENTOS MIL REAIS)

