

**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**

**Procedimento Sumário**  
**Processo Digital nº 1102391-22.2014.8.26.0100**

**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 WALDEMAR BARIONI** move em face de **BARRO BRANCO COMÉRCIO E ASSESSORIA EM INFORMÁTICA LTDA. E OUTROS** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo vistoriado externamente 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. 241, para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 134.564, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, fls. 08/12, a seguir transcrito:

*“CONJUNTO/SALA COMERCIAL Nº 41, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO WALDEMAR BARIONI, situado na Rua Rui Barbosa nº 95 (entrada principal), no 17º Subdistrito – Bela Vista, possui a área privativa de 81,72m², área comum de 43,47m², encerrando a área total construída de 125,19m², correspondendo-lhe a fração ideal de 5,62% do terreno, cabendo-lhe o direito de estacionamento de um veículo de passeio na garagem coletiva, em vaga indeterminada e não demarcada, com auxílio de manobrista.”*

## 1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

## 2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

<b>TIPO DO IMÓVEL</b>	Conjunto Comercial
<b>LOCAL</b>	Rua Rui Barbosa nº 95 – Conjunto 41 – 4º andar, Edifício Waldemar Barioni – Bela Vista - CEP 01326-010 – São Paulo/SP
<b>MATRÍCULA</b>	Nº 134.564 – 4º ORI
<b>CONTRIBUINTE</b>	009.006.0198-1
<b>PADRÃO DA CONSTRUÇÃO</b>	4-C (Comercial Vertical – 3 Pavimentos ou mais)
<b>ZONEAMENTO</b>	Setor 006 – Quadra 009
<b>USO PREDOMINANTE DO SOLO FISCAL</b>	Comércio e Serviços
<b>ÍNDICE FISCAL</b>	R\$ 2.804,25/2017

**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

### QUADRO DE ÁREAS

**Área Privativa:** 81,72 m<sup>2</sup>

**Área Comum:** 43,47m<sup>2</sup>

**Área total:** 125,19m<sup>2</sup>

**NOTA:** Áreas extraídas da Matrícula e Certidão de Dados Cadastrais

**VALOR DE MERCADO: R\$ 320.000,00**

**DATA DA AVALIAÇÃO: 03/05/2018**

### 3.0 – OBJETIVO

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

### 4.0 - METODOLOGIA — DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

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

### 5.0 – VAGAS DE GARAGEM

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 imóvel.

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

Assim, segundo especialistas do mercado imobiliário, o valor da vaga de garagem em condomínio pode variar entre 5% e 15% do valor do imóvel objeto da 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**

### 5.1 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

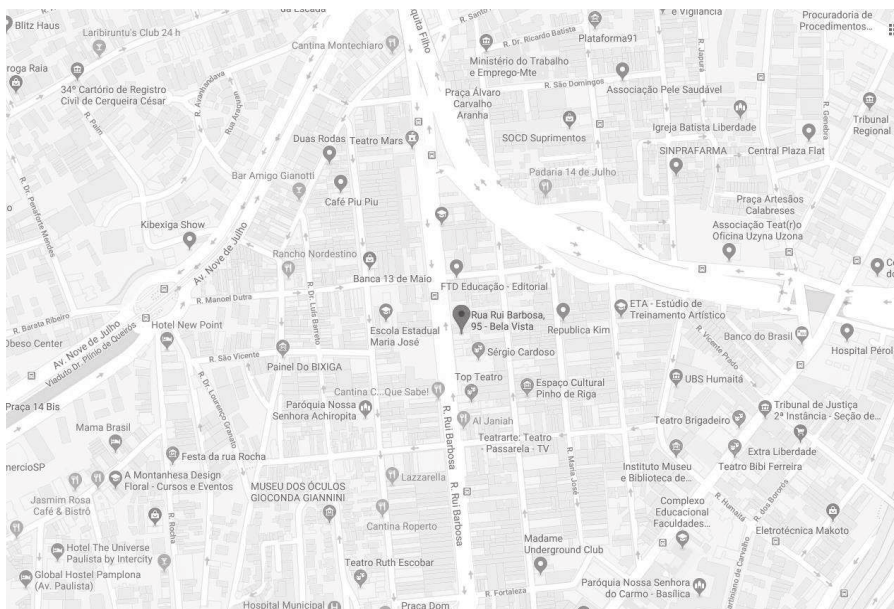
Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi analisado o seguinte parâmetro para homogeneização dos elementos:

**Fator Vaga:** Consiste na análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vaga, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 5% a 15% (vide item 4.1), bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

No presente caso, haja vista os preços de venda praticados no próprio Condomínio Waldemar Barioni, conjuntos comerciais em oferta com e sem vaga de garagem (vide elementos comparativos/referenciais), o valor médio de **R\$ 20.000,00** pela vaga de garagem mostra-se razoável para o condomínio e será utilizado como incremento de preço dos elementos comparativos sem vaga de garagem.

### 6.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA DO IMÓVEL



Rua Antônio Canero n° 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**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005**  
**Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP**



**6.1 – VISTORIA DO IMÓVEL**

O signatário vistoriou o imóvel na companhia do zelador do condomínio, Sr. Epifânio, apresentando a seguir o registro fotográfico realizado, o qual ilustra e concede boa noção do imóvel em questão.



**FOTO Nº 01**  
**Vista parcial fachada Edifício Waldemar Barioni**

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



**FOTO Nº 02**  
**Vista parcial entrada do Edifício Waldemar Barioni**



**FOTO Nº 03**  
**Vista parcial recepção do Edifício Waldemar Barioni**

**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 04**  
**Vista parcial Conjunto 41 (em reforma)**



**FOTO Nº 05**  
**Vista parcial Conjunto 41**

**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 sanitários**

## 6.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Rui Barbosa**, 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 **Bela Vista**.

## 6.3 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO WALDEMAR BARIONI

<b>IDADE</b>	41 anos
<b>TIPO</b>	Comercial Vertical
<b>ANDARES E CONJUNTOS POR ANDAR</b>	09: 02 por andar
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	Regular (em reforma)
<b>PORTARIA</b>	Sim – 2ª a 6ª feira de 6:30 às 21:00 h
<b>ZELADORIA</b>	Sim
<b>ELEVADORES</b>	Sim: 02
<b>CONTROLE DE ACESSO POR CATRACAS</b>	Não
<b>TV A CABO COLETIVA</b>	Não
<b>VIGILANCIA ELETRONICA</b>	Sim



**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

#### 6.4 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de **conjunto comercial sob o número 41**, situado no 4º andar do Edifício Waldemar Barioni, localizado na Rua Rui Barbosa nº 95, 4º andar, Bela Vista, com área privativa de 81,72m<sup>2</sup>, dividido em 4 salas delimitadas por divisórias de madeira e vidro translúcido, 2 banheiros e 1 vaga de garagem. O imóvel avaliando, na data da vistoria, encontrava-se em reforma e, segundo informações da Sra. Ana, filha do Sr. João Cucharuk, serão realizados reparos gerais e pintura.

O **Edifício Waldemar Barioni**, na data da vistoria, também se encontrava em reforma e, segundo informações da zeladoria, o condomínio restaurará e modernizará a fachada do prédio, com troca das janelas de ferro por alumínio.


#### 6.5 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

<b>Salão</b>	Piso de madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, divisórias de madeira e vidro translúcido, esquadrias de ferro com vidro translúcido (serão trocadas pelo condomínio por esquadrias de alumínio)
<b>Banheiros</b>	Piso cerâmico esmaltado e paredes revestidas com azulejo até o teto

**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

**7.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS — REFERENCIAIS**


<b>R1</b>			
<b>Data:</b>	Abril/2018	<b>Tipo:</b>	CONJUNTO COMERCIAL
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	RUA RUI BARBOSA Nº 95		
<b>Empreendimento:</b>	EDIFICIO WALDEMAR BARIONI		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<b>Dados Econômicos:</b>			
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$ 280.000,00	<b>Locação:</b>	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
<b>Área:</b>	N/F	<b>Frente:</b>	N/F Prof. Equiv.: N/F
<b>Formato:</b>	Regular	<b>Situação:</b>	
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Fração Ideal:</b>	N/F
<b>Dados da Construção :</b>			
<b>Padrão:</b>	PADRAO SIMPLES COM ELEVADOR	<b>Idade Estimada:</b>	41 Conservação: Regular
<b>Área Privativa:</b>	81,72 m²		
<b>Área Total:</b>		<b>Área Comum:</b>	Área Privativa: 81,72 m²
<b>Infra-Estrutura:</b>			
<b>Características:</b>	Sala Comercial com 2 banheiros e 1 vaga de garagem		
<b>Fonte de Informação:</b>			
<b>Contato:</b>	Sr Michel	<b>Código:</b>	000018
<b>Imobiliária:</b>	MSH Imóveis	<b>Fone:</b>	(11)98836-2219
<b>Observação:</b>			
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
<b>R\$ 280.000,00</b>	<b>81,72</b>	<b>R\$ 3.426,33</b>	




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA ALEXANDRA OLIVEIRA SILVA, liberado nos autos em 07/05/2018 às 12:44. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1102391-22.2014.8.26.0100 e código 4454875.

**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**

<b>R2</b>			
<b>Data:</b>	Abril/2018	<b>Tipo:</b>	CONJUNTO COMERCIAL
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	RUA RUI BARBOSA Nº 95		
<b>Empreendimento:</b>	EDIFICIO WALDEMAR BARIONI		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<b>Dados Econômicos:</b>			
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$ 280.000,00	<b>Locação:</b>	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
<b>Área:</b>	N/F	<b>Frente:</b>	N/F Prof. Equiv.: N/F
<b>Formato:</b>	Regular	<b>Situação:</b>	
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Fração Ideal:</b>	N/F
<b>Dados da Construção :</b>			
<b>Padrão:</b>	PADRAO SIMPLES COM ELEVADOR	<b>Idade Estimada:</b>	41 Conservação: Regular
<b>Área Privativa:</b>	81,72 m²		
<b>Área Total:</b>		<b>Área Comum:</b>	Área Privativa: 81,72 m²
<b>Infra-Estrutura:</b>			
<b>Características:</b>	Sala Comercial com 2 banheiros, sem vaga de garagem		
<b>Fonte de Informação:</b>			
<b>Contato:</b>	Sr Michel	<b>Código:</b>	000021
<b>Imobiliária:</b>	MSH Imóveis	<b>Fone:</b>	(11)98836-2219
<b>Observação:</b>	Fator Vaga: 260.000,00 + 20.000,00 = R\$ 280.000,00 (homogeneização vide item 5.0 do laudo)		
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
<b>R\$ 280.000,00</b>	<b>81,72</b>	<b>R\$ 3.426,33</b>	




**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**

<b>R3</b>			
<b>Data:</b>	Abril/2018	<b>Tipo:</b>	CONJUNTO COMERCIAL
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	RUA RUI BARBOSA Nº 95		
<b>Empreendimento:</b>	EDIFICIO WALDEMAR BARIONI		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<b>Dados Econômicos:</b>			
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$ 320.000,00	<b>Locação:</b>	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
<b>Área:</b>	N/F	<b>Frente:</b>	N/F Prof. Equiv.: N/F
<b>Formato:</b>	Regular	<b>Situação:</b>	
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Fração Ideal:</b>	N/F
<b>Dados da Construção :</b>			
<b>Padrão:</b>	PADRAO SIMPLES COM ELEVADOR	<b>Idade Estimada:</b>	41 Conservação: Regular
<b>Área Privativa:</b>	81,72 m²		
<b>Área Total:</b>		<b>Área Comum:</b>	Área Privativa: 81,72 m²
<b>Infra-Estrutura:</b>			
<b>Características:</b>	Sala Comercial com 2 banheiros, sem vaga de garagem		
<b>Fonte de Informação:</b>			
<b>Contato:</b>	Srs. Laerte/Rafael	<b>Código:</b>	n/c
<b>Imobiliária:</b>	Proprietários	<b>Fone:</b>	(11) 96309-3251
<b>Observação:</b>	Fator Vaga: 300.000,00 + 20.000,00 = R\$ 320.000,00 (homogeneização vide item 5.0 do laudo)		
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
<b>R\$ 320.000,00</b>	<b>81,72</b>	<b>R\$ 3.915,81</b>	
			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA ALEXANDRA OLIVEIRA SILVA, liberado nos autos em 07/05/2018 às 12:44 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1102391-22.2014.8.26.0100 e código 4454875.


**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**

<b>R4</b>					
<b>Data:</b>	Abril/2018		<b>Tipo:</b>	CONJUNTO COMERCIAL	
<b>Estado:</b>	SP		<b>Município:</b>	SÃO PAULO	
<b>Endereço:</b>	RUA RUI BARBOSA Nº 95				
<b>Empreendimento:</b>	EDIFICIO WALDEMAR BARIONI				
<b>Melhoramento Urbano:</b>					
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
<b>Dados Econômicos:</b>					
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta		
<b>Valor:</b>	R\$ 340.000,00	<b>Locação:</b>	0,00		
<b>Dados do Terreno:</b>					
<b>Área:</b>	N/F	<b>Frente:</b>	N/F	<b>Prof. Equiv.:</b>	N/F
<b>Formato:</b>	Regular	<b>Situação:</b>			
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Fração Ideal:</b>	N/F		
<b>Dados da Construção :</b>					
<b>Padrão:</b>	PADRAO SIMPLES COM ELEVADOR	<b>Idade Estimada:</b>	41	<b>Conservação:</b>	Regular
<b>Área Privativa:</b>	81,72 m <sup>2</sup>				
<b>Área Total:</b>		<b>Área Comum:</b>		<b>Área Privativa:</b>	81,72 m <sup>2</sup>
<b>Infra-Estrutura:</b>					
<b>Características:</b>	Sala Comercial com 2 banheiros e 1 vaga de garagem				
<b>Fonte de Informação:</b>					
<b>Contato:</b>	Srs. Laerte/Rafael		<b>Código:</b> n/c		
<b>Imobiliária:</b>	Proprietários		<b>Fone:</b> (11) 96309-3251		
<b>Observação:</b>					
<b>VV</b>		<b>M<sup>2</sup></b>		<b>CM<sup>2</sup></b>	
<b>R\$ 340.000,00</b>		<b>81,72</b>		<b>R\$ 4.160,54</b>	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA ALEXANDRA OLIVEIRA SILVA, liberado nos autos em 07/05/2018 às 12:44 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102391-22.2014.8.26.0100 e código 4454875.


**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**

<b>R5</b>			
<b>Data:</b>	Abril/2018	<b>Tipo:</b>	CONJUNTO COMERCIAL
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SÃO PAULO
<b>Endereço:</b>	RUA RUI BARBOSA Nº 95		
<b>Empreendimento:</b>	EDIFÍCIO WALDEMAR BARIONI		
<b>Melhoramento Urbano:</b>			
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
<b>Dados Econômicos:</b>			
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta
<b>Valor:</b>	R\$ 340.000,00	<b>Locação:</b>	0,00
<b>Dados do Terreno:</b>			
<b>Área:</b>	N/F	<b>Frente:</b>	N/F Prof. Equiv.: N/F
<b>Formato:</b>	Regular	<b>Situação:</b>	
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Fração Ideal:</b>	N/F
<b>Dados da Construção :</b>			
<b>Padrão:</b>	PADRAO SIMPLES COM ELEVADOR	<b>Idade Estimada:</b>	41 Conservação: Regular
<b>Área Privativa:</b>	81,72 m²		
<b>Área Total:</b>		<b>Área Comum:</b>	Área Privativa: 81,72 m²
<b>Infra-Estrutura:</b>			
<b>Características:</b>	Sala Comercial com 2 banheiros, sem vaga de garagem		
<b>Fonte de Informação:</b>			
<b>Contato:</b>	Sr. Célio	<b>Código:</b>	85-IM216316
<b>Imobiliária:</b>	Lopes Imoplan Imóveis	<b>Fone:</b>	(11) 3833-0088
<b>Observação:</b>	Fator Vaga: 320.000,00 + 20.000,00 = R\$ 340.000,00 (homogeneização vide item 5.0 do laudo)		
<b>VV</b>	<b>M²</b>	<b>CM²</b>	
<b>R\$ 340.000,00</b>	<b>81,72</b>	<b>R\$ 4.160,54</b>	
			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA ALEXANDRA OLIVEIRA SILVA, liberado nos autos em 07/05/2018 às 12:44 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102391-22.2014.8.26.0100 e código 4454875.

**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**

<b>R6</b>					
<b>Data:</b>	Abril/2018	<b>Tipo:</b>	CONJUNTO COMERCIAL		
<b>Estado:</b>	SP	<b>Município:</b>	SÃO PAULO		
<b>Endereço:</b>	RUA RUI BARBOSA Nº 95				
<b>Empreendimento:</b>	EDIFICIO WALDEMAR BARIONI				
<b>Melhoramento Urbano:</b>					
<b>Melhorias:</b>	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
<b>Dados Econômicos:</b>					
<b>Modalidade:</b>	Venda	<b>Natureza:</b>	Oferta		
<b>Valor:</b>	R\$ 350.000,00	<b>Locação:</b>	0,00		
<b>Dados do Terreno:</b>					
<b>Área:</b>	N/F	<b>Frente:</b>	N/F	<b>Prof. Equiv.:</b>	N/F
<b>Formato:</b>	Regular	<b>Situação:</b>			
<b>Topografia:</b>	Terreno plano	<b>Fração Ideal:</b>	N/F		
<b>Dados da Construção :</b>					
<b>Padrão:</b>	PADRAO SIMPLES COM ELEVADOR	<b>Idade Estimada:</b>	41	<b>Conservação:</b>	Regular
<b>Área Privativa:</b>	81,72 m <sup>2</sup>				
<b>Área Total:</b>		<b>Área Comum:</b>		<b>Área Privativa:</b>	81,72 m <sup>2</sup>
<b>Infra-Estrutura:</b>					
<b>Características:</b>	Sala Comercial com 2 banheiros e 1 vaga de garagem				
<b>Fonte de Informação:</b>					
<b>Contato:</b>	Sr. Alexandre		<b>Código:</b> 1388437		
<b>Imobiliária:</b>	Adimari Imóveis		<b>Fone:</b> (11) 3774-2424		
<b>Observação:</b>					
<b>VV</b>		<b>M<sup>2</sup></b>		<b>CM<sup>2</sup></b>	
<b>R\$ 350.000,00</b>		<b>81,72</b>		<b>R\$ 4.282,91</b>	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA ALEXANDRA OLIVEIRA SILVA, liberado nos autos em 07/05/2018 às 12:44 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1102391-22.2014.8.26.0100 e código 4454875.

**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 – 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 **R**.

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

### 9.0 – RESULTADO DAS COLETAS

R1		
VALOR	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 280.000,00	81,72m <sup>2</sup>	R\$ 3.426,33

R2		
VALOR	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 280.000,00	81,72m <sup>2</sup>	R\$ 3.426,33

R3		
VALOR	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 320.000,00	81,72m <sup>2</sup>	R\$ 3.915,81

R4		
VALOR	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 340.000,00	81,72m <sup>2</sup>	R\$ 4.160,54



**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

R5		
VALOR	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 340.000,00	81,72m <sup>2</sup>	R\$ 4.160,54

R6		
VALOR	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR POR M <sup>2</sup>
R\$ 350.000,00	81,72m <sup>2</sup>	R\$ 4.282,81

SOMATORIO	
VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 1.910.000,00	490,32 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

$$R1 = R\$ 1.910.000,00 \div 490,32m^2 \div 1 = R\$ 3.895,41/m^2$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 3.895,41	81,72m <sup>2</sup>	R\$ 318.332,90

$$IA = R\$ 318.332,90$$

**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

## 12.0 – VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

**CONJUNTO/SALA COMERCIAL Nº 41, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO WALDEMAR BARIONI, situado na Rua Rui Barbosa nº 95, Bela Vista, nesta Capital de São Paulo, em**

**R\$ 320.000,00**

**(TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)**

## 13.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 18 (dezoito) folhas somente no anverso, contendo fotografias e mapas digitais.

São Paulo, 03 de maio de 2018



**José Luiz Toscano**  
Perito-Avaliador Judicial