

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

(JUIZ) TO TOSCANO

1743A

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

DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DE SOCIEDADE
Processo nº 0510717-26.1991.8.26.0100

Assinou.
02/10/15

Em cartório

JOSE 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 ESPÓLIO DE ANTONIO ANNUNCIATO E OUTROS move em face de MONALISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRO 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

1.0 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário foi honrado com a nomeação de fl. 1508, para avaliar os imóveis descritos no Termo de Penhora fl. 1569, a seguir transcrito:

“1) Parte ideal pertencente ao executado sobre o imóvel localizado à Rua Pamplona, 818 – apto 81 – matriculado sob nº 160.057 perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital; 2) Parte ideal pertencente ao executado sobre o imóvel localizado à alameda Santos, 1302/1306 – apto 91 – matriculado sob nº 32.694 junto ao 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital; 3) Parte ideal pertencente ao executado sobre o imóvel localizado à Rua Camé, 830 – apto 231 – matriculado sob nº 62.867 perante o 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital”.

1744

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

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DAS AVALIAÇÕES

IMÓVEL 1

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial
LOCAL	Rua Came nº 830 - Apto. 231 - 23º Andar Edifício Leonardo Da Vinci - CEP: 03121-020 - Mooca - São Paulo/SP
MATRÍCULA	62.867- 7º ORI
ZONEAMENTO	Setor 032 - Quadra 058 - ZM3b
ÍNDICE FISCAL	1.306,00/2015

QUADRO DE ÁREAS


Área Útil:	159,11m ²
Área Comum:	45,1276m ² + 33,6424m ² (área de paisagismo)
Área Total	237,88

NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula do imóvel

VALOR DE MERCADO: R\$ 1.180.000,00

DATA DA AVALIAÇÃO: 01/10/2015

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

1745


IMÓVEL 2

TIPO DO IMÓVEL	Conjunto Comercial 7 Salas
LOCAL	Rua Pamplona nº 818 Conjunto 81 – 8º Andar – Edifício Yara - CEP 01405-001 – Jardim Paulista - São Paulo/SP
MATRÍCULA	160.057 4º ORI – fl. 1547/1551
CONTRIBUINTE	009.058.0751-0
ZONEAMENTO	Setor 009 – Quadra 058 – ZM3b
ÍNDICE FISCAL	6.998,00 / 2015

QUADRO DE ÁREAS

Área Útil:	135,55m ²
Área de Garage:	27,64m ²
Área Comum:	24,44m ²
Área Total	187,63m ²

NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matricula do imóvel

VALOR DE MERCADO: R\$ 1.470.000,00

DATA DA AVALIAÇÃO: 01/10/2015

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

1246
/

IMÓVEL 3

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial
LOCAL	Alameda Santos Nº 1302/1306 - Apto. 91 - 9º Andar - Edifício Alcacer - CEP 01418- 100 - Cerqueira Cesar - São Paulo/SP
MATRÍCULA	32.694 - 4º ORI
CONTRIBUINTE	009.045.053-5
ZONEAMENTO	Setor 009 - Quadra 045 - ZM3b
ÍNDICE FISCAL	6.614,00 / 2015

QUADRO DE ÁREAS

Área Útil:	283,21m ²
Área de Garagem:	57,4544m ²
Área Comum:	45,99m ²
Área Total	386,6544m ²

NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula do imóvel

VALOR DE MERCADO: R\$ 2.790.000,00

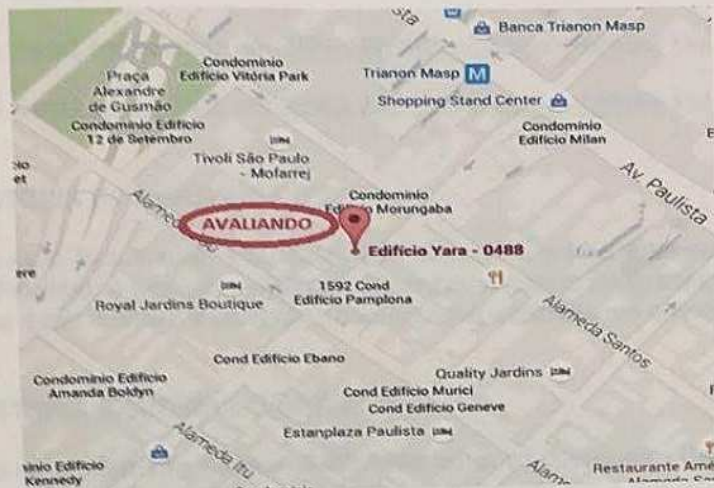
DATA DA AVALIAÇÃO: 01/10/2015

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

1708

IMÓVEL 2



IMÓVEL 3



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

1749

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 - ZONEAMENTO

O **Imóvel 1** está enquadrado em ZONA ZCPa (Zona de Centralidade Polar), SETOR 114, QUADRA 376

O **Imóvel 2** está enquadrado em ZONA ZM2 (Zona Mista), SETOR 114, QUADRA 332

O **Imóvel 3** está enquadrado em ZONA ZM1 (Zona Mista), SETOR 114, QUADRA 158

5.2 - VISTORIA DOS IMÓVEIS 1 E 2

Dirigindo-se à Rua Camé, 830, apto. 231, Mooca, e à Rua Pamplona, 818, cj. 81, Jardim Paulista, o signatário vistoriou os imóveis, tirando fotografias, apresentadas a seguir, as quais ilustram e concedem boa noção dos imóveis em questão.

5.3 - VISTORIA EXTERNA DO IMÓVEL 3

Dirigindo-se à Alameda Santos, 1302/1306 apto. 91, Cerqueira Cesar, o signatário não obteve êxito em localizar quem pudesse franquear-lhe a entrada no imóvel, haja vista ter sido informado pelo zelador do condomínio que o mesmo se encontrava desocupado há muito tempo, restando prejudicada sua vistoria interna.

Cumpra ressaltar, porém, que com base em sua área construída, comparação a imóveis semelhantes nas imediações e demais elementos coligidos foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com plausível confiança.

IMÓVEL 1



FOTO Nº 01

Vista parcial fachada Edifício Leonardo da Vinci

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

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

1750
/



FOTO N° 02
Vista parcial Sala



FOTO N° 03
Vista parcial Lavabo



FOTO N° 04
Vista parcial Cozinha

Rua Antônio Canero n° 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272 e (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

1751
8



FOTO Nº 05
Vista parcial Banheiro



FOTO Nº 06
Vista parcial Dormitório/Suíte 1



FOTO Nº 07
Vista parcial Dormitório/Suíte 2

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

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avallador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005
Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

L752
[Handwritten signature]



FOTO Nº 08
Vista parcial Banheiro suite

IMÓVEL 2 – RUA PAMPLONA Nº 818 – CONJUNTO 81



FOTO Nº 01
Vista parcial fachada Edifício Yara

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

L753
[Handwritten signature]



FOTO N° 02
Vista parcial Entrada Edifício Yara



FOTO N° 03
Vista parcial uma das Salas do Conjunto



FOTO N° 04
Vista Parcial outra Sala

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

1754

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 3 – APTO. 91 - ALAMEDA SANTOS, 1302/1306



FOTO – VISTORIA EXTERNA
Vista Parcial Fachada do Edifício Alcaçer

5.4 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

IMÓVEL 1- A Rua Came, 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 da Mooca.

IMÓVEL 2- A Rua Pamplona, 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 de Jardim Paulista.

IMÓVEL 3- A Alameda Santos, 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 de Cerqueira César.

6.0 – VALORES MÉDIOS DO METRO QUADRADO – IMÓVEIS 1, 2 E 3

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.

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

IMÓVEL 1 – APTO.231 – RUA CAMÉ Nº 830 – MOOCA



apartamento à venda, 3 quartos/dts, no ZAP Imóveis

	Valor médio do metro quadrado	Tamanho da amostra
MOOCA	R\$ 7.125	2.052

ago/2015

O valor médio do metro quadrado no **BAIRRO DA MOOCA**, com base em 2052 ofertas de Apartamentos com 3 dormitórios, segundo Índice FIPE/ZAP - Agosto/2015 é de

R\$ 7.125,00/m²

IMÓVEL 2 – CONJUNTO 81 – RUA PAMPLONA Nº 818 – JD. PAULISTA



comercial/ industrial à venda, todos os quartos, no ZAP Imóveis

	Valor médio do metro quadrado	Tamanho da amostra
JD PAULISTA	R\$ 10.998	143

ago/2015

O valor médio do metro quadrado no **BAIRRO JARDIM PAULISTA**, com base em 143 ofertas de Imóveis Comerciais, segundo Índice FIPE/ZAP - Agosto/2015 é de

R\$ 10.998,00/m²

IMÓVEL 3 – APTO. 91 – AL. SANTOS Nº 1302/1306 – CERQUEIRA CESAR



apartamento à venda, 3 quartos/dts, no ZAP Imóveis

ago/201

	Valor médio do metro quadrado	Tamanho da amostra
CERQUEIRA CESAR	R\$ 9.401	241

O valor médio do metro quadrado no **BAIRRO CERQUEIRA CESAR**, com base em 241 ofertas de **Apartamento com 3 Dormitórios**, segundo Índice FIPE/ZAP - Agosto/2015 é de

R\$ 9.401,00/m²

7.0 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO LEONARDO DA VINCI – IMÓVEL 1

IDADE ESTIMADA	28 anos
TIPO	Residencial
VAGA DE GARAGEM	02
ELEVADORES	02
ANDARES/APTOS POR ANDAR	24 andares - 01 apto. por andar
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
PISCINA	Sim
PARQUE INFANTIL	Não
QUADRA	Não
SALÃO DE FESTAS	Sim
SALÃO DE JOGOS	Não
SALÃO DE GINASTICA	Sim
JARDINS	Sim
TV A CABO	Não
VIGILANCIA ELETRONICA	Sim

7.1 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO – IMÓVEL 1

O apartamento nº 231, localiza-se no 2º, andar do Edifício Leonardo Da Vinci, situado na Rua Came, nº 820, no Bairro da Mooca.

Trata-se de apartamento residencial de padrão mediano, composto de 3 dormitórios sendo dois suítes, sala para 3 ambientes com lavabo, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço, 1 dormitório de empregada, 1 banheiro de serviço e 2 vagas de garagem.

O imóvel avaliando possui 28 anos de idade e encontra-se em regular estado de conservação.

7.2 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO – IMÓVEL 1

Sala 03 ambientes	Piso: tábuas de madeira em bom estado, paredes com pintura sobre massa em bom estado. Esquadrias em alumínio com vidro translúcido. Sanca e teto rebaixado de gesso. Sacada com piso cacos de mármore em bom estado.
Suíte 1	Piso: tábuas de madeira em bom estado, paredes com pintura sobre massa em bom estado. Esquadrias em alumínio com vidro translúcido. Com armários planejados.
Suíte 2	Piso: tábuas de madeira em bom estado, paredes com pintura sobre massa em bom estado. Esquadrias em alumínio com vidro translúcido. Com armários planejados.
Cozinha	Piso pedra de granito em bom estado, paredes revestidas com azulejo até o teto em bom estado. Gás canalizado. Armários planejados. Sem infiltração.
Banheiro Social	Piso cerâmico em bom estado, paredes revestidas com azulejo até o teto em bom estado. Gás canalizado.

8.0 - ELEMENTOS COMPARATIVOS - REFERENCIAIS - IMÓVEL 1 - RUA CAMÉ

R 1					
Data:	03/07/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R CAME, 858, 8º ANDAR				
Empreendimento:	PIAZZA SOFFIATTI	Edifício:			
Bairro:	PARQUE DA MOOCA	Distrito:	MOOCA	Zona de Valor:	MOOCA
Setor:	032	Quadra:	058	IF:	1.306,00
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03	Tipo de via:	NF
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\$ 850.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	NF	Frete:	NF	Prof. Equiv.:	NF
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	NF	
Dados da Construção					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	10	Conservação:	Regular
Área da Construção:	124,72 m ²	Vagas Cobertas:	3		
Área Total:	m ²	Área Comum:	m ²	Área Privativa:	124,72 m ²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Quadra, Churrasqueira.				
Características:	4 Dormitórios, (2 Suítes), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. MARCIO	Site:			
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	2501-5959 / 99515-4754		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				
					
VV		M ²		CM ²	
R\$850.000,00		124,72		R\$ 6.815,26	

1759

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:	03/07/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R CAME, 858, 12º ANDAR				
Empreendimento:	PIAZZA SOFFIATTI	Edifício:			
Bairro:	PARQUE DA MOOCA	Distrito:	MOOCA	Zona de Valor:	MOOCA
Setor:	032	Quadra:	058	IF:	1.306,00
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:	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\$ 895.000,00	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 SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	10	Conservação:	Regular
Área da Construção:	124.72 m²	Vagas Cobertas:	3		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 124.72 m²	
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Quadra, Churrasqueira.				
Características:	4 Dormitórios, (2 Suites), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. MARCIO	Site:			
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	2601-5959 / 99515-4754		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				



VV	M²	CM²
R\$ 895.000,00	124,72	R\$ 7.176,07

R 3

Data:	03/07/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R ETIOPIA, 55, 7º ANDAR				
Empreendimento:	ANTUERPIA				
Bairro:	PARQUE DA MOOCA	Distrito:	MOOCA	Zona de Valor:	MOOCA
Setor:	032	Quadra:	058	IF:	1.340,00
Zoneamento Atual:	ZM 3a,ZM 3b	Antigo:	Z03	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Gulas 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 SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	10	Conservação:	Regular
Área da Construção:	161 m²	Vagas Cobertas:	3		
Área Total:	0 m²	Área Comum:	0 m²	Área Privativa: 161 m²	
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos.				
Características:	4 Dormitórios, (2 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.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. ALEXANDRE	Site:			
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	97605-0180		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				



VV	M²	CM²
R\$ 1.400.000,00	161	R\$ 8.695,65

1761

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

R 4

Data:	03/07/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R GUAIMBE, 668, 6º ANDAR			
Empreendimento:	FONTANA DI TREVE		Edifício:	
Bairro:	PARQUE DA MOOCA	Distrito:	MOOCA	Zona de Valor: MOOCA
Setor:	032	Quadra:	058	IF: 1.328,00
Zoneamento Atual:	ZM 3a,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\$ 1.100.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Fronte:	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:	15	Conservação: Regular
Área da Construção:	150.39 m²	Vagas Cobertas:	3	
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 150.39 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, 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 CARPETE DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. TIMÓTEO	Site:		
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	99177-2972	
Endereço:	PLACA NO LOCAL			



VV	M²	CM²
R\$ 1.100.000,00	150,39	R\$ 7.314,31

R 5

Data:	09/07/2016	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R. CANE, 801, 8º ANDAR				
Empreendimento:	LEONARDO DA VINCI	Edifício:	MOOCA		
Bairro:	PARQUE DA MOOCA	Distrito:	MOOCA	Zona de Valor:	MOOCA
Sector:	032	Quadra:	058	IF:	1.306,00
Zonamento Atual:	ZM 3a, ZM 3b	Antigo:	Z03	Tipo de via:	NF
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\$ 1.000.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	NF	Fronte:	NF	Prof. Equiv.:	NF
Formato:	NF	Situação:			
Topografia:	NF			Fração Ideal:	NF
Dados de Construção:					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Regular
Área de Construção:	156,00 m²	Vagas Cobertas:	4		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 156,00 m²	
Infra-Estrutura:	Piscina, 01 Festas, 01 Jogos, 01 Ginástica, Playground.				
Características:	4 Dormitórios, (2 Suítes), 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar. 01 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.				
Descrição do Imóvel:					
Fonte de informação:					
Contato:	SRA. MAGALI			Site:	
Imobiliária:	CAMPANO IMÓVEIS			Fone: 2501-1344 / 94902-8661	
Endereço:	RUA DOS CAPITÃES MORES, 444				



VV	M²	CM²
R\$ 1.000.000,00	156	R\$ 6.410,25

1763

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:	03/07/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R EMBOACAVA, 84, 2º ANDAR				
Empreendimento:	VENEZA	Edifício:	VENEZA		
Bairro:	MOOCA	Distrito:	MOOCA	Zona de Valor:	MOOCA
Sector:	032	Quadra:	052	IF:	1.280,00
Zonamento Atual:	ZM 3a	Antigo:	Z02	Tipo de via:	NIF
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\$ 650.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	NF	Frente:	NF	Prof. Equiv.:	NIF
Formato:	NF	Situação:			
Topografia:	NF	Fração Ideal:	NIF		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	10	Conservação:	Regular
Área da Construção:	96 m²	Vagas Cobertas:	2		
Área Total:	0 m²	Área Comum:	0 m²	Área Privativa: 96 m²	
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Jardins, Vigilância Eletrônica.				
Características:	3 Dormitórios, (1 Suite), 1 Lavabo, 2 Banheiros, 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. CRISTIANI	Site:			
Imobiliária:	CASTILHO IMÓVEIS	Fone:	2966-9444 / 99127-0914		
Endereço:	RUA SEBASTIÃO PRETO, 99				



VV	M²	CM²
R\$ 650.000,00	96	R\$ 6.770,08

1768

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

R 7

Data:	03/07/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R CELSO DE AZEVEDO MARQUES, 361, 7º ANDAR			
Empreendimento:	VERANDA MOOCA	Edifício:		
Bairro:	PARQUE DA MOOCA	Distrito:	MOOCA	Zona de Valor: MOOCA
Setor:	032	Quadra:	066	IF: 1.294,00
Zoneamento Atual:	ZM 3a,ZM 3b	Antigo:	Z02	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Rede de Água, Rede de Gás, 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:	0 m	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	5	Conservação: Novo/Regular
Área da Construção:	147 m²	Vagas Cobertas:	3	
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa: 147 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Sauna, Quadra, Jardins, Churrasqueira, Depósito, TV a Cabo, Vigilância Eletrônica.			
Características:	3 Dormitórios, (2 Suítes), 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 3 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.			
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. CONRRADO	Site:		
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	95100-7365	
Endereço:	PLACA NO LOCAL			



VV	M²	CM²
R\$1.200.000,00	147	R\$ 8.163,26

1765
[Handwritten signature]

8.1 - RESULTADO DAS COLETAS - IMÓVEL 1 - APARTAMENTO 231 - RUA
CAMÉ Nº 830

R1

VALOR	ÁREA ÚTIL/PRIVATIVA	VALOR POR M ²
R\$ 850.000,00	124,72m ²	R\$ 6.815,26

R2

VALOR	ÁREA ÚTIL/PRIVATIVA	VALOR POR M ²
R\$ 895.000,00	124,72m ²	R\$ 7.176,07

R3

VALOR	ÁREA ÚTIL/PRIVATIVA	VALOR POR M ²
R\$ 1.400.000,00	161m ²	R\$ 8.695,65

R4

VALOR	ÁREA ÚTIL/PRIVATIVA	VALOR POR M ²
R\$ 1.100.000,00	150,39m ²	R\$ 7.314,31

R5

VALOR	ÁREA ÚTIL/PRIVATIVA	VALOR POR M ²
R\$ 1.000.000,00	156m ²	R\$ 6.410,25

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

1767

$$IA = R\$ 7.406,35 \times 159,11m^2 = R\$ 1.178.424,30$$

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

10.0 - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

APARTAMENTO N° 231, localizado no 23° andar do Edifício Leonardo Da Vinci, situado na Rua Camé, n° 830, Mooca, em

R\$ 1.180.000,00
(UM MILHÃO E CENTO E OITENTA MIL REAIS)

830

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

1768
g

11.0 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO - IMÓVEL 2 - CONJUNTO 81 - RUA PAMPLONA Nº 818

Trata-se de conjunto comercial, composto por 6 salas, 2 banheiros sociais, 1 banheiro de serviço, copa/cozinha e duas vagas de garagem.

O imóvel avaliando possui 44 anos de idade, encontra-se em razoável estado de conservação, necessitando de reparos simples.

11.1 - CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO YARA - IMÓVEL 2

IDADE APARENTE	44 Anos
TIPO	Comercial
ANDARES	11
CONJUNTOS POR ANDAR	02
TOTAL DE CONJUNTOS	22
ZELADORIA	Sim
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Sim
PORTARIA	Sim
CONTROLE DE ACESSO/CATRACAS	Não
VAGA DE GARAGEM	02
ELEVADORES	Sim
SALÃO DE JOGOS	Não
SALAO DE GINASTICA	Não
AUDITOIO	Não
RESTAURANTE	Não
JARDINS	Não
TV A CABO	Não

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

L769
[Handwritten signature]


11.2 - CARACTERISTICAS DE ACABAMENTO - IMÓVEL 2

SALA 1	Piso vinílico em placas, paredes com pintura sobre massa, teto de laje em bom estado. Esquadrias de ferro com vidro trabalhado. Não possui ar condicionado nem divisórias. Sala independente.
SALA 2	Piso com carpete de nylon em bom estado. Paredes com pintura sobre massa em bom estado, teto de laje. Esquadrias de alumínio com vidro translucido. Ar condicionado e divisórias de madeira.
SALA 3	Piso com carpete de nylon em bom estado. Paredes com pintura sobre massa em bom estado, teto de laje. Esquadrias de alumínio com vidro translucido. Ar condicionado e divisórias de madeira.
SALA 4	Piso com carpete de nylon em bom estado. Paredes com pintura sobre massa em bom estado, teto de laje. Esquadrias de alumínio com vidro translucido. Ar condicionado. Sem divisórias, sala independente.
SALA 5	Piso com carpete de nylon em bom estado. Paredes com pintura sobre massa em bom estado, teto de laje. Esquadrias de alumínio com vidro translucido. Ar condicionado. Sem divisórias, sala independente.
SALA 6	Piso com carpete de nylon em bom estado. Paredes com pintura sobre massa em bom estado, teto de laje. Esquadrias de alumínio com vidro translucido. Ar condicionado. Sem divisórias, sala independente.

9770
J

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 - ELEMENTOS COMPARATIVOS — REFERENCIAIS - IMÓVEL 2 - CONJUNTO 81 - RUA PAMPLONA Nº 818

R 1			
Data:	15/09/2015	Tipo:	OFFICES
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R PAMPLONA, 1326, ANDAR INTERMEDIÁRIO		
Empreendimento:	PAMPLONA PERSONAL OFFICE		
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Distrito:	JARDIM PAULISTA
Setor:	014	Quadra:	050
Zonamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
Melhoramento Urbano:		Zona de Valor:	JARDIM PAULISTA
Meelhorias:	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:	6.896,00
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 756.000,00	Locação:	5.000,00
Dados do Terreno:		Prof. Equiv.:	N/F
Área:	m²	Fronte:	m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	10
Área da Construção:	70 m²	Conservação:	Regular
Área Escritório:	70 m²	Pé Direito:	m
Área Venda:	m²	Térreo:	m²
Subsolo:	m²	Área Estoque:	m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.	Idade Real:	0
Características:	Escritório.	Vagas Descob.:	0
Descrição do Imóvel:	CONJUNTO COMERCIAL COM 02 W.CS. - 02 VAGAS DE GARAGEM - ESTACIONAMENTO ROTATIVO - 02 CONJUNTOS POR ANDAR - 02 ELEVADORES E PORTARIA COM CONTROLE DE ACESSO.		
Fonte de Informação:		Vagas Cobertas:	2
Contato:	SRA. ROBERTA	Site:	
Imobiliária:	FERNADEZ LUCENA IMÓVEIS	Fone:	4302-7792 / 99652-6964
Endereço:	AV. NAÇÕES UNIDAS, 12.399 - 13º ANDAR		
			
VV	M²	CM²	
R\$ 756.000,00	70,00	R\$ 10.800,00	

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

1771

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRACI nº 106005
 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R 2

Data:	15/09/2015	Typo:	OFFICES
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	R PAMPLONA, 1275, 9º ANDAR		
Empreendimento:	PAMPLONA PERSONAL OFFICE		
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Distrito:	JARDIM PAULISTA
Casa:	014	Cuadra:	000
Zonamento Atual:	ZM 99	Antigo:	Z99
Melhoramento Urbano:		Tip. de us:	INF

Melhorias: Energia Elétrica, Gás e Saneamento, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.

Sede Econômica:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 700.000,00	Locação:	0,00

Sede do Terreno:

Área:	INF	Fronte:	INF	Prof. Equiv.:	INF
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Força Ideal:	INF

Dados da Construção:

Padrão:	PADRÃO MÉDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	10	Conservação:	Regular
Área de Construção:	75 m²	Pé Direito:	10	Superf.:	10
Área Escritório:	75 m²	Térreo:	10		
Área Venda:	10	Área Estorvar:	10	Idade Real:	0
Subsolo:	10	Vagas Diretas:	0	Vagas Cobertas:	2

Infra-estrutura: Vigilância Eletrônica.

Características:

CONJUNTO COMERCIAL COM 02 W.CS. - 02 VAGAS DE GARAGEM - ESTACIONAMENTO ROTATIVO - 02 CONJUNTOS POR ANDAR - 02 ELEVADORES E PORTARIA COM CONTROLE DE ACESSO.

Fonte de Informação:

Contato:	SR. VANDERLEY	Sigla:	
Imobiliária:	VMO CONSULTORIA DE IMÓVEIS	Fone:	99902-9954
Endereço:	CORRETOR AUTÔNOMO (PLACA NO LOCAL)		



VV	M²	CM²
R\$ 700.000,00	70,00	R\$ 10.000,00

R 3

Data:	15/09/2015	Tipo:	OFFICES		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AL. SANTOS, 335, 6º ANDAR				
Empreendimento:	ALAMEDAS				
Bairro:	PARAISO	Distrito:	Edifício:	Zona de Valor: BELA VISTA	
Sector:	036	Quadra:	VILA MARIANA	IF:	6.170,00
Zonamento Atual:	ZCP b	Antigo:	005	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\$ 730.000,00	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 MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	10	Conservação:	Regular
Área da Construção:	72 m²	Pé Direito:	m	Superior:	m²
Área Escritório:	72 m²	Térreo:	m²	Idade Real:	0
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Vagas Cobertas:	1
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:	0		
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	Escritório.				
Descrição do Imóvel:	CONJUNTO COMERCIAL COM 02 W.C.S. - 01 VAGA DE GARAGEM - ESTACIONAMENTO ROTATIVO - 06 CONJUNTOS POR ANDAR - 02 ELEVADORES E PORTARIA COM CONTROLE DE ACESSO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. ALAOR	Site:			
Imobiliária:	PROPRIETÁRIO	Fone:	3885-7487 / 94759-8289		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				



VV

M²

CM²


R\$ 730.000,00

72,00

R\$ 10.138,88


1773

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 194005
 Membro da Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo - APEJESP

R 4					
Data:	15/09/2015	Tipo:	OFFICES		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R ITAPEVA, 574, ANDAR ALTO				
Empreendimento:	BIOS CENTER	Edifício:			
Bairro:	BELA VISTA	Distrito:	BELA VISTA	Zona de Valor:	BELA VISTA
Setor:	009	Quadra:	014	UF:	1.554,00
Zonamento Atual:	ZM 3a	Antigo:	Z12-003	Tipo de viz:	NF
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:	RS 1.299.900,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	NF	Fronte:	NF	Prof. Equiv.:	NF
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:		NF
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Usado Estimado:	25	Conservação:	Regular
Área da Construção:	105 m²	Pé Direito:	m	Superior:	m²
Área Escritório:	105 m²	Térreo:	m²		
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real:	0
Subsolo:	m²	Vagas Descob:	0	Vagas Cobertas:	0
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.				
Características:	Escritório.				
Descrição do Imóvel:	CONJUNTO COMERCIAL COM 04 W.CS. - ESTACIONAMENTO ROTATIVO - 01 CONJUNTO POR ANDAR - 03 ELEVADORES E PORTARIA COM CONTROLE DE ACESSO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. MAURÍCIO CAVALHEIRE	Sit:			
Imobiliária:	ALMEIDA FILHO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Fone:	3045-8916 / 99590-1111		
Endereço:	RUA GOMES DE CARVALHO, 892				
					
VV		M²		CM²	
RS 1.299.900,00		105,00		RS 12.371,42	

1774

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:	15/09/2014	Tipo:	OFFICES
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AL CAMPINAS, 453, ANDAR INTERMEDIÁRIO		
Empreendimento:	COLUMBUS		
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Distrito:	JARDIM PAULISTA
Secor:	009	Quadra:	062
Zonamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z05
Melhoramento Urb. ano:		Zone de Valor:	JARDIM PAULISTA
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\$ 1.180.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	m²	Fronte:	m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Prof. Equiv.:	NIF
Dados Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30
Área da Construção:	100 m²	Conservação:	Regular
Área Escritório:	100 m²	Pé Direito:	m
Área Venda:	m²	Superior:	m²
Subsolo:	m²	Térreo:	m²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.	Área Estoque:	m²
Características:	Escritório.	Vagas Descob.:	0
Descrição do Imóvel:	CONJUNTO COMERCIAL COM 02 W.CS. - 02 VAGAS DE GARAGEM - ESTACIONAMENTO ROTATIVO - 08 CONJUNTOS POR ANDAR - 04 ELEVADORES E PORTARIA COM CONTROLE DE ACESSO.		
Fonte de Informação:			
Correlato:	SR. RICARDO	Site:	
Imobiliária:	VIZZIO SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS	Fone:	3035-1240
Endereço:	RUA DOS PINHEIROS, 1.040 - 9º ANDAR		
			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.180.000,00	100,00	R\$ 11.800,00	

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

1795
9

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:	15/09/2015	Tipo:	OFFICES
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R PADRE JOAO MANUEL, 923, ANDAR BAIXO		
Empreendimento:	PADRE JOAO MANOEL		
Bairro:	CERQUEIRA CESAR	Distrito:	JARDIM PAULISTA
Setor:	014	Quadra:	018
Zonamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03
Melhoramento Urbano:		IF:	6.774,00
		Tipo de via:	N/F
no:			
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	Frente:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Prof. Equiv.:	N/F
Dados da Construção:		Fração Ideal:	N/F
Padrão:	PADRAO MEDIO - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30
Área da Construção:	121 m ²	Conservação:	Regular
Área Escritório:	121 m ²	Pé Direito:	m
Área Venda:	m ²	Superior:	m ²
Subsolo:	m ²	Térreo:	m ²
Infra-Estrutura:	Vigilância Eletrônica.	Área Estoque:	m ²
Características:	Escritório.	Vagas Descob.:	0
Descrição do Imóvel:	CONJUNTO COMERCIAL COM 02 W.CS. - 01 VAGA DE GARAGEM - ESTACIONAMENTO ROTATIVO - 06 CONJUNTOS POR ANDAR - 04 ELEVADORES E PORTARIA COM CONTROLE DE ACESSO.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. ROBERTA	Site:	
Imobiliária:	FERNANDES LUCENA BROKERS IMÓVEIS	Fone:	4302-7792 / 95429-3787
Endereço:	AV. DAS NAÇÕES UNIDAS, 12399 - 13º ANDAR		



VV	M ²	CM ²
R\$ 1.150.000,00	121,00	R\$ 9.504,13

12.1 - 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 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:

12.2 - RESULTADO DAS COLETAS - IMÓVEL 2 - CONJUNTO 81 - RUA PAMPLONA Nº 818

R1

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 756.000,00	70m ²	R\$ 10.800,00

R2

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 700.000,00	70m ²	R\$ 10.000,00

R3

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 730.000,00	72m ²	R\$ 10.138,88

R4

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$1.299.900,00	105m ²	R\$ 12.371,42

1777
J

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 CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 1.180.000,00	100m ²	R\$ 11.800,00

R6

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 1.150.000,00	121,00m ²	R\$ 9.504,13

SOMATÓRIO

VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 5.815.900,00	538 Metros quadrados

12.3 – 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

$$R1 = R\$ 5.815.900,00 \div 538m^2 \div 1 = R\$ 10.810,23/m^2$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 10.810,23	135,55m ²	R\$ 1.465.326,60

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

1778
/

$$IA = R\$ 10.810,23 \times 135,55m^2 = R\$ 1.465.326,60$$

13.0 - 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 avalia o

CONJUNTO 81, situado na Rua Pamplona, 818, Edifício Yara, Bairro Jardim Paulista, São Paulo/SP, em

R\$ 1.470.000,00

(UM MILHÃO E QUATROCENTOS E SETENTA MIL REAIS)

14.0 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO - **IMÓVEL 3 - APTO. 91 - AL. SANTOS Nº 1302/1306**

O apartamento nº 91, localiza-se no 9º andar do edifício Alcacer, situado na Alameda Santos, nº1302/1306.

Trata-se de apartamento residencial, com 45 anos de idade, composto de 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala para 2 ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço, 1 dormitório de empregada, 1 banheiro de serviço e 2 vagas de garagem.

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


14.1 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO ALCACER – IMÓVEL 3

IDADE APARENTE	45 Anos
TIPO	Residencial
ANDARES	10
APARTAMENTOS POR ANDAR	Até o 7º - 2 apartamentos por andar. Do 8º ao 10º - 1 apartamento por andar.
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Sim
SEGURANÇAS	Sim
ELEVADORES	02
VAGA DE GARAGEM	02
DEPÓSITO	Não
SALÃO DE FESTAS	Não
PISCINA	Não
SALA DE GINÁSTICA	Não
SALÃO DE JOGOS	Não
SAUNA	Não
CHURRASQUEIRA	Não
PARQUE INFANTIL	Não
JARDINS	Não
TV A CABO	Não
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom

14.2 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO – IMÓVEL 3


Prejudicado, haja vista a impossibilidade de vistoria interna.

**15.0 - ELEMENTOS COMPARATIVOS — REFERENCIAIS - IMÓVEL 3 - APTO. 91
- AL. SANTOS Nº 1302/1306**

R1			
Data:	16/09/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AL SANTOS, 887, 3º ANDAR		
Empreendimento:	DOM PEDRO I		
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Edifício:	JARDIM PAULISTA
Setor:	009	Distrito:	JARDIM PAULISTA
Zoneamento Atual:	ZM 3b	Quadra:	077
Melhoramento Urbano:		Antigo:	Z03
		Zona de Valor:	JARDIM PAULISTA
		IF:	6.763,00
		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\$ 1.500.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Fronte:	N/F
Formato:	N/F	Situação:	Meio de Quadra
Topografia:	N/F		Prof. Equiv.: N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	40
Área da Construção:	140 m ²	Vagas Cobertas:	1
Área Total:	m ²	Área Comum:	m ²
Infra-Estrutura:	SI Festas, Playground.		Área Privativa: 140 m ²
Características:	4 Dormitórios, (1 Suite), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar.		
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. FRANCISCO	Site:	
Imobiliária:	RED FOOT IMÓVEIS	Fone:	3624-1760 / 95750-1760
Endereço:	PLACA NO LOCAL		
			
VV	M ²	CM ²	
R\$ 1.500.000,00	140,00	R\$ 10.714,28	

1721
9


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 - APRESP

R2			
Data:	16/09/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	AL SANTOS, 883, 5º ANDAR		
Empreendimento:	MARQUESA DE SANTOS		
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Edifício:	JARDIM PAULISTA
Setor:	009	Distrito:	JARDIM PAULISTA
Zonamento Atual:	ZM 3b	Quadra:	077
Antigo:		IF:	\$ 793,00
Antigo:		Z03	Tipo de via: NIF
Meio de Valor:	JARDIM PAULISTA		
Meiores:	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	Naturza:	Oferta
Valor:	R\$ 950.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	NF	Frete:	NF
Formato:	NF	Situação:	Prof. Equip.: NF
Topografia:	NF		Fração Ideal: NF
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	40
Área da Construção:	120 m²	Vagas Cobertas:	1
Área Total:	m²	Área Comum:	m²
Infra-Estrutura:	SI Festas, Playground, Jardins.		
Características:	3 Dormitórios, (1 Suite), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar.		
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	SPARTA IMÓVEIS	Fone:	3288-2344
Endereço:	AVENIDA PAULISTA, 807 - CONJ. 213		
			
VV	M²	CM²	
R\$ 950.000,00	120,00	R\$ 7.916,66	

1782

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

		R3	
Data	15/09/2015	Tip. Imóvel	APARTAMENTO TIPO
Estado	SP	Município	SAO PAULO
Endereço	AL. SANTOS, 1126, 5º ANDAR		
Empreendimento	OLGA	Edifício	JARDIM PAULISTA
Bairro	JARDIM PAULISTA	Distrito	JARDIM PAULISTA
Cofre	0/0	Quadra	046
Zonamento Municipal	ZM 3b	Antigo	205
Urbanização Urbana			
Melhorias	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Águas, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos			
Modalidade	Venda	Natureza	Oferta
Valor	R\$1.500.000,00	Localção	0,00
Dados do Terreno			
Área	NF	Fronte	NF
Formato	Regular	Situação	Melo de Quadra
Topografia	Terreno plano		Fração Ideal
Dados da Construção			
Padrão	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada	40
Área da Construção	158 m²	Vagas Cobertas	2
Área Total	m²	Área Comum	m²
Inst. Estrutur.	SI Ginástica, Jardins, Vigilância Eletrônica.		Área Privativa
Características	4 Dormitórios, (1 Suite), 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 3 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. HELENA KAISER	Sigla	
Imobiliária	CORRETORA AUTÔNOMA	Fone	99219-3449
Endereço	PLACA NO LOCAL		




VV	M²	CM²
R\$ 1.500.000,00	158,00	R\$ 9.439,67

1783

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

		R4	
Data:	16/09/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AL SANTOS, 1128, 6º ANDAR		
Empreendimento:	OLGA	Edifício:	JARDIM PAULISTA
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Distrito:	JARDIM PAULISTA
Setor:	009	Quadra:	046
Zonamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z05
Melhoramento Urbano:		IF:	6.391,00
		Tipo de via:	N/F
Meelhorias:	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	Fronte:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	Meio de Quadra
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	40
Área da Construção:	100 m²	Conservação:	Regular
Área Total:	m²	Vagas Cobertas:	1
Infra-Estrutura:	SI Ginástica, Jardins, Vigilância Eletrônica.		
Características:	3 Dormitórios, (1 Suite), 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 3 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. HELENA KAISER	Site:	
Imobiliária:	CORRETORA AUTÔNOMA	Fone:	99219-3449
Endereço:	PLACA NO LOCAL		



VV	M²	CM²
R\$ 1.100.000,00	100,00	R\$ 11.000,00

1786

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					
Data:	17/09/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AL. JAU, 58, 14º ANDAR				
Empreendimento:	DAM	Edifício:			
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Distrito:	JARDIM PAULISTA	Zona de Valor:	JARDIM PAULISTA
Setor:	009	Quadra:	077	UF:	5.381,00
Zonamento Atual:	ZM 3b	Antigo:	Z03	Tipo de via:	NF
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Serjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Águas, 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:	NF	Fronte:	NF	Prof. Equiv:	NF
Formato:	Regular	Situação:	Meio de Quadras		
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	NF	
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	135 m²	Vagas Cobertas:	1		
Área Total:	m²	Área Comum:	m²	Área Privativa:	135 m²
Infra-Estrutura:	Piscina, BI Festas, BI Jogos, Playground, Jardins.				
Características:	3 Dormitórios, (1 Suite), 1 Lavabo, 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Sala, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 3 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar.				
Descrição do Imóvel:	C/ ARMÁRIOS NOS DORMITÓRIOS; COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO; PISO DE MADEIRA NOS DORMITÓRIOS E NA SALA. PISO FRIO NA COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. PATRICIA		Site		
Imobiliária:	CORRETORA AUTÔNOMA		Fone: 99187-1877		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				



VV	M²	CM²
R\$ 1.350.000,00	135,00	R\$ 10.000,00

1785

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

R6			
Data:	17/09/2015	Tipo:	APARTAMENTO TIPO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AL JAU, 605, 6º ANDAR		
Empreendimento:	VIANA		
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Edifício:	JARDIM PAULISTA
Setor:	009	Distrito:	JARDIM PAULISTA
Zonamento Atual:	ZM 3b	Quadra:	074
Melhoramento Urbano:		Antigo:	Z03
		IF:	6.632,00
		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\$ 1.650.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	N/F	Situação:	Melo de Quadra
Topografia:	N/F	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	35
Área da Construção:	165 m²	Conservação:	Regular
Área Total:	m²	Vagas Cobertas:	1
Infra-Estrutura:	SI Festas, Jardins.	Área Cornum:	m²
Características:	3 Dormitórios, (1 Suite), 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. CECÍLIA	Site:	
Imobiliária:	CORRETORA AUTÔNOMA	Fone:	5062-0423 / 982274-4328
Endereço:	PLACA NO LOCAL		



VV

M²

CM²

R\$ 1.650.000,00

165,00

R\$ 10.000,00

15.1 - 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 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:

15.2 - RESULTADO DAS COLETAS - IMÓVEL 3 - ALAMEDA SANTOS

R1

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 1.500.000,00	140m ²	R\$ 10.714,28

R2

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 950.000,00	120m ²	R\$ 7.916,66

R3

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 1.500.000,00	158m ²	R\$ 9.493,67

R4

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 1.100.000,00	100m ²	R\$ 11.000,00

R5

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 1.350.000,00	135m ²	R\$ 10.000,00

R6

VALOR	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR POR M ²
R\$ 1.650.000,00	165m ²	R\$ 10.000,00

SOMATORIO

VGv - VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 8.050.000,00	818 Metros quadrados

15.3 - CALCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)

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

$$R1 = R\$ 8.050.000,00 \div 818m^2 + 1 = R\$ 9.841,07/m^2$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 9.841,07	283,21m ²	R\$ 2.787.080,94

1788

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

IA = R\$ 9.841,07 × 283,21 m² = R\$ 2.787.080,94

16.0 – 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 avalia

APARTAMENTO 91, situado na Alameda Santos, 1302/1306, Bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP, em

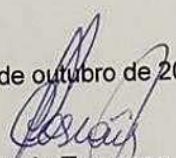
R\$ 2.790.000,00

(DOIS MILHÕES E SETECENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

17.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 46 (quarenta e seis) folhas somente no anverso, contendo 29 fotografias digitais.

São Paulo, 01 de outubro de 2015


José Luiz Toscano
Perito-Avaliador Judicial

Rua Antônio Canero n° 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272 e (11) 99906.8442

0054

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 Comum - Títulos de Crédito
Processo nº 0510717-26.1991.8.26.0100

10/10/18

TJ USP 3 10-OUT-2018

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP nº 1636, RG nº 19347.254-9, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **ROBERTO POLI E OUTROS** move em face de **MONALISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRO** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo historiado 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

1.0 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário foi honrado com a nomeação para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 32.694, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a seguir transcrito:

"Apartamento nº 91, situado no 9º andar ou 11º pavimento do EDIFÍCIO ALCÁCER, à Alameda Santos, nºs 1.302 e 1.306, no 17º sub-distrito (sic) Bela Vista, possui (sic) a área construída o total de 386,6544ms², a área privativa de 283,21ms², a área comum de 45,99ms² (...)"

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

2055

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

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial Tipo
LOCAL	Alameda Santos nº 1302/1306 - Apartamento nº 91 - 4º andar - Edifício Alcacer - Bela Vista - CEP 01418-100 - São Paulo/SP
MATRÍCULA	32.894 - 4º ORI/SP
CONTRIBUINTE	009.045.0053-5

QUADRO DE ÁREAS

Área Privativa.....283,21m²
 Área Comum.....45,99m²
 Área Total.....386,6544m²

NOTA: Áreas extraídas da respectiva matrícula

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....R\$ 2.870.000,00

VALOR DE 50% DO IMÓVEL.....R\$ 1.435.000,00

DATA DA AVALIAÇÃO: 04/10/2018

pagina 2

3.0 – OBJETIVO

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

4.0 – METODOLOGIA E 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. Para determinação do valor unitário de venda, foram realizadas inúmeras pesquisas de preço junto ao mercado imobiliário atuante na região e selecionados 05 (cinco) elementos comparativos com o mesmo grau de semelhança da unidade avaliada, observando-se a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



1057

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 Alameda Santos nº 1302/1306, Bela Vista, o signatário foi informado pelo zelador do condomínio, Sr. Genival, que o apartamento nº 91, localizado no 9º andar do Edifício Alcacer, encontrava-se desocupado há cerca de um ano e que não havia no condomínio quem pudesse franquear a entrada no imóvel, restando prejudicada sua vistoria interna.

Cumprе ressalvar, porém, que com base em sua área construída, comparação a imóveis semelhantes nas imediações e demais elementos coligidos foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com plausível confiança.

5.2 - VISTORIA EXTERNA

O signatário vistoriou a área externa do imóvel avaliando, cujas fotografias, apresentadas a seguir, ilustram e concedem boa noção do mesmo.



FOTO Nº 01
Vista parcial fachada do Edifício Alcacer



FOTO Nº 02
Vista parcial portaria do Edifício Alcacer

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

5.3 - CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A Alameda Santos, 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 a uma quadra da Avenida Paulista e Parque Trianon, no Bairro Bela Vista.

5.4 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALCACER

ANO DE CONSTRUÇÃO	1970
TIPO	Residencial
ANDARES	11
APTOS. POR ANDAR	01
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	02
VAGA DE GARAGEM	02
PISCINA	Não
SAUNA	Não
SALÃO DE FESTAS	Sim
SALÃO DE JOGOS	Não
SALA DE GINÁSTICA	Não
CHURRASQUEIRA	Não
PARQUE INFANTIL	Não
JARDINS	Sim
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Regular
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular

5.5 - CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 91

A unidade nº 91 localiza-se no 9º andar do Edifício Alcacer, com 283,21m² de área privativa, 45,99m² de área comum, totalizando a área de 386,6544m².

Trata-se de apartamento tipo padrão, segundo a zeladoria do condomínio em regular estado de conservação, composto de 4 dormitórios (1 suite), sala para dois ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço e 2 vagas de garagem.

5.6 - CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Imóvel não vistoriado

6.0 - ELEMENTOS COMPARATIVOS - REFERENCIAIS

R1

DATA	Outubro/2018	
TIPO IMÓVEL	Apartamento Tipo	
PADRÃO	Médio com elevador	
ENDEREÇO	Alameda Santos nº 1302/1306, Edifício Alcacer, Bela Vista	
MELHORAMENTO URBANO	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto	
FONTE DE INFORMAÇÃO	Maria Vilma Marques Rosa – Telefone: (11) 4327-2474	
CÓDIGO/REFERÊNCIA	AV919	
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	4 dorms. (1 suíte), 4 banheiros, amplo living, 3 vagas	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular	
ÁREA ÚTIL	326,00m ²	
PREÇO	R\$ 3.300.000,00	
MODALIDADE	Oferta	
VV	M²	CM²
R\$ 3.300.000,00	326,00	R\$ 10.122,69

R2

DATA	Outubro/2018	
TIPO IMÓVEL	Apartamento Tipo	
PADRÃO	Médio com elevador	
ENDEREÇO	Alameda Santos nº 1780, Edifício Soberano, Bela Vista	
MELHORAMENTO URBANO	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto	
FONTE DE INFORMAÇÃO	Lopes Prime – Telefone: (11) 3894-1000	
CÓDIGO/REFERÊNCIA	3-IM190520	
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	4 dorms. (1 suíte), 4 banheiros, amplo living, 2 deps. empregs., 4 vagas + depósito	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular	
ÁREA ÚTIL	373,00m ²	
PREÇO	R\$ 3.150.000,00	
MODALIDADE	Oferta	
VV	M²	CM²
R\$ 3.150.000,00	373,00	R\$ 8.445,04

2060

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

4

R3

DATA	Outubro/2018	
TIPO IMÓVEL	Apartamento Tipo	
PADRÃO	Médio com elevador	
ENDEREÇO	Alameda Campinas nº 557, Edifício Lucila, Bela Vista	
MELHORAMENTO URBANO	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto	
FONTE DE INFORMAÇÃO	Tecad Técnica em Administração – Telefone: (11) 3133-2100	
CÓDIGO/REFERÊNCIA	AP2044	
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	4 dorms. (3 suítes), amplo living, 2 deps. empregs., 2 vagas	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular	
ÁREA ÚTIL	270,00m ²	
PREÇO	R\$ 2.950.000,00	
MODALIDADE	Oferta	
VV	M²	CM²
R\$ 2.950.000,00	270,00	R\$ 10.925,00

R4

DATA	Outubro/2018	
TIPO IMÓVEL	Apartamento Tipo	
PADRÃO	Médio com elevador	
ENDEREÇO	Alameda Jaú nº 327, Edifício Marbella, Bela Vista	
MELHORAMENTO URBANO	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto	
FONTE DE INFORMAÇÃO	Coelho da Fonseca – Telefone: (11) 2344-1000	
CÓDIGO/REFERÊNCIA	VR554688	
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	4 dorms. (2 suítes), 2 vagas	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular	
ÁREA ÚTIL	253,00m ²	
PREÇO	R\$ 3.000.000,00	
MODALIDADE	Oferta	
VV	M²	CM²
R\$ 3.000.000,00	253,00	R\$ 11.857,70

Página 7

2061

4

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	
DATA	Outubro/2018
TIPO IMÓVEL	Apartamento Tipo
PADRÃO	Médio com elevador
ENDEREÇO	Alameda Jaú nº 327, Edifício Marbella, Bela Vista
MELHORAMENTO URBANO	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto
FONTE DE INFORMAÇÃO	Paulo Henrique Galvão Carbinato – Telefone: (11) 5072-9002
CÓDIGO/REFERÊNCIA	182189
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	4 dorms. (2 suítes), living para três ambientes, salas de almoço e jantar, 2 deps. empregs., 3 vagas
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
ÁREA ÚTIL	250,00m ²
PREÇO	R\$ 2.500.000,00
MODALIDADE	Oferta

VV	M ²	CM ²
R\$ 2.500.000,00	250,00	R\$ 10.000,00

6.1 – REGISTRO FOTOGRÁFICO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



R1



R2

Página 8

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

1062

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



R3



R4



R5

7.0 - 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 útil construída (AUC), conforme abaixo segue.

8.0 - RESULTADO DAS COLETAS

R1		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 3.300.000,00	326,00	R\$ 10.122,69
R2		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 3.150.000,00	373,00	R\$ 8.445,04

Página 9

2063

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

R3		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 2.950.000,00	270,00	R\$ 10.925,00

R4		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 3.000.000,00	253,00	R\$ 11.857,70

R5		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 2.500.000,00	250,00	R\$ 10.000,00

SOMATÓRIO	
VGv - VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 14.900.000,00	1.472,00 Metros Quadrados

9.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)

Soma R1 = VGLV + pela área total dos referenciais + 1 = VM x área útil da edificação do IA = conclusão do laudo de valoração

$$R1 = R\$ 14.900.000,00 \div 1.472,00m^2 \div 1 = R\$ 10.122,28/m^2$$

página 10

20064

4

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

$$IA = R\$ 10.122,28 \times 283,21m^2 = R\$ 2.866.730,91$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 10.122,28	283,21m ²	R\$ 2.866.730,91

ABREVIATURAS UTILIZADAS

IA - Imóvel Avaliado
M² - Metro Quadrado
RN - Referenciais
L/V - Valor de Locação/Venda
AUC - Área Útil Construída
C/M² - Custo por Metro Quadrado
VGL/V - Valor Global de Locação/Venda
VM - Valor Médio
MG - Média Geral

10.0 - 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 91, LOCALIZADO NO 9º ANDAR DO EDIFÍCIO ALCACER, SITUADO NA ALAMEDA SANTOS Nº 1302/1306, BAIRRO BELA VISTA, SÃO PAULO/SP, em

R\$ 2.870.000,00
(DOIS MILHÕES E OITOCENTOS E SETENTA MIL REAIS)

página 11

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

2065

4

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

10.1 – VALOR DA PARTE IDEAL PENHORADA – 50% DO IMÓVEL

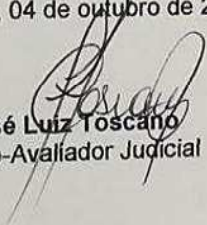
0,50 × R\$ 2.870.000,00 = R\$ 1.435.000,00

R\$ 1.435.000,00
(UM MILHÃO E QUATROCENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS)

11.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 12 (doze) folhas somente no anverso, contendo 7 (sete) fotografias e mapa digitais.

São Paulo, 04 de outubro de 2018


José Luiz Toscano
Perito-Avaliador Judicial

página 12

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