

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

Procedimento Comum
Processo Nº 1006147-31,2014.8.26.0100

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP 1636, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **BRASTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA move em face de **TEREZA BEATRIS RUGUE DURAES E OUTROS**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo vistoriado os imóveis objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário foi honrado com a nomeação de fls.116, para avaliar os imóveis descritos nas seguintes matrículas: no 10º Registro de Imóveis, matrícula Nº 11.870, e 94.103 a seguir transcrito: **IMOVEL 1**

“UM PREDIO Á RUA CAATIVA, Nº 335, VILA ROMANA, NO 14º SUBDISTRITO, LAPA, E O TERRENO MEDINDO 12M DE FRENTE IGUAL A LARGURA DOS FUNDOS, POR 39M DE FRENTE AOS FUNDOS DE AMBOS OS LADOS COM A ÁREA DE 448M² .”

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

IMÓVEL 2

“APARTAMENTO Nº 23, LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO OUTEIRO DOS PASSAROS, Á RUA PRESIDENTE ANTONIO CANDIDO, 330, LAPA, SÃO PAULO, MEDINDO 126,34M DE ÁREA ÚTIL, 120,34M DE ÁREA COMUM, E 246,68 DE ÁREA TOTAL.

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Residencial - Casa
LOCAL	Rua Caativa, 335, Vila Romana– São Paulo/SP
MATRÍCULA	Nº 11.870 –10º ORI
CONTRIBUINTE	

<u>QUADRO DE ÁREAS</u>
Frente:.....12,00m ²
Fundos:.....39,00m ²
Área Total:.....468,00m ²
NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula
VALOR DE MERCADO: R\$ 1.900.000,00
DATA DA AVALIAÇÃO: 14/01/2019

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

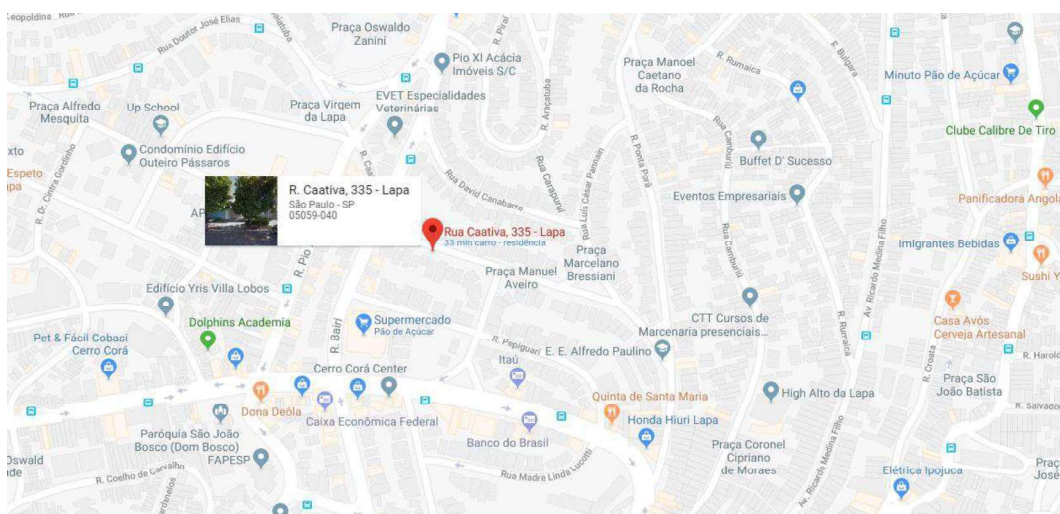
3.0 – OBJETIVO

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

4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

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

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Rua Antônio Canero n° 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140

Fones: (11) 2965-3272 - 99906-8442 – e-mail: mktoscano@superig.com.br e mktoscano3@gmail.com

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

5.1 – VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

Dirigindo-se à Rua Caativa, 335, Vila Romana, a despeito dos esforços empreendidos em diversas tentativas, os ocupantes do imóvel não foram localizados e o signatário não obteve êxito em vistoriar internamente o imóvel avaliando, Sra. Renata (empregada) informou que Sra. Lisandra não se encontrava no seu imóvel, não permitiu a entrada deste signatário, o signatário deixou seu telefone, informando número de processo e o sra. Renata se comprometeu de entregar o telefone do signatário e pedir para entrar em contato.

Cumprido ressaltar, porém, que com base em sua área construída, comparação a imóveis semelhantes nas imediações, bem como no mesmo edifício, e demais elementos coligidos foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com plausível confiança



FOTO N° 01
Vista parcial fachada da casa da Rua Caativa, 335

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Caativa, 335**, 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 **Vila Romana**.

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

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

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO SILVIO DE SOUZA QUEIRO

TIPO	Residencial
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom
GARAGEM	Sim

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de uma casa com 247m de área construída.
O imóvel avaliando possui 36 anos de idade (PMSP) e encontra-se em bom estado de conservação.

5.6 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Prejudicada, haja vista a impossibilidade de vistoria interna

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

6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

R 1			
Data:	14/02/2019	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA CAATIVA, 279 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	CASA		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.900.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	232,00 m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 232,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	5 DORM, 1 SUITE, SALA 2 AMB, DEMAIS DEPENDENCIAS, 08 VAGAS		
Fonte de Informação:			
Contato:		Site:	
Imobiliária:	TOK TOK IMOVEIS	Fone:	4508.9953
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.900.000,00	232,00	R\$ 8.189,65	

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 2			
Data:	14/02/2019	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA CAATIVA, 279 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	CASA		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.600.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	200,00 m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 202,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	2 DORM, 1 SUITE, SALA 2 AMB, DEMAIS DEPENDENCIAS, 04 VAGAS ARMARIOS NOS QUARTOS		
Fonte de Informação:			
Contato:		Site:	
Imobiliária:	SHOPING HOUSE IMOVEIS	Fone:	3833.9902
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.600.000,00	202,00	R\$ 8.000,00	

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2019 às 02:15, sob o número WJMJ19401742081 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006147-31.2014.8.26.0100 e código 67576A6.

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:	14/02/2019	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA CAATIVA, 279 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	CASA		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.791.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	250,00 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 250,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	3 DORM, 2 SUITE, SALA 2 AMB, DEMAIS DEPENDENCIAS, 03 VAGAS COM ARMARIOS EMBUTIDOS		
Fonte de Informação:			
Contato:			Site:
Imobiliária:	SH PRIME IMOVEIS	Fone:	4369.2406
-			
VV		M²	CM²
R\$ 1.791.000,00		250,00	R\$ 7.164,00

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

R 4			
Data:	14/02/2019	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA CAATIVA, 279 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	CASA		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.590.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	230,00 m²		
Área Total:		Área Comum:	m² Área Privativa: 230,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	3 DORM, SUITE, SALA 2 AMB, DEMAIS DEPENDENCIAS, 03 VAGAS, PISCINA, MOBILIADA		
Fonte de Informação:			
Contato:		Site:	
Imobiliária:	BEST IMOVEIS	Fone:	3672.6547
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.590.000,00	230,00	R\$ 6.913,04	

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:	14/02/2019	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA CAATIVA, 279 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	CASA		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.750.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	224,00 m²		
Área Total:		Área Comum:	m² Área Privativa: 224,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	3 DORM, 1 SUITE, SALA 2 AMB, DEMAIS DEPENDENCIAS, 05 VAGAS REFORMADA, ARMARIOS		
Fonte de Informação:			
Contato:	CD. VR 582001	Site:	
Imobiliária:	COELHO DA FONSECA	Fone:	3026.7000
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.750.000,00	224,00	R\$ 7.812,50	

6.1 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado como base o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de **R1**.

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

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

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

6.2- RESULTADOS DAS COLETAS

R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.900.000,00	232,00	R\$ 8.169,65

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.600.000,00	200,00	R\$ 8.000,00

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.791.000,00	362,00	R\$ 7.164,00

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.590.000,00	230,00	R\$ 6.913,04

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.750.000,00	224,00	R\$ 7.812,50

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

SOMATÓRIO	
VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 8.631.000,00	1.136,00 Metros Quadrados

7.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)

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

$R1 = R\\$ 8.631.000,00 \div 1.136,00m^2 \div 1 = R\\$ 7.597,71/m^2$
--

$IA = R\\$ 7.597,71 \times 247,00m^2 = R\\$ 1.876.634,30$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 7.597,71	247,00m²	R\$ 1.876.634,30

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**

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

8.0 – VALOR DO IMÓVEL

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

CASA COM 247,00M DE ÁREA CONSTRUÍDA, NA RUA CAATIVA, Nº 335, BAIRRO VILA ROMANA, em

R\$ 1.900.000,00
(UM MILHÃO E NOVECENTOS MIL REAIS)

9.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 13 folhas somente no anverso, contendo 01 fotografia digital.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2019

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial

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

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

TIPO DO IMÓVEL	Residencial – Apartamento – 19 andares, 4 por andar e 02 elevadores.
LOCAL	Rua Presidente Antonio Candido, 330, apartamento, 23, Alto da Lapa– São Paulo/SP
MATRÍCULA	Nº 94.103 – 10º ORI
CONTRIBUINTE	Nº N/C

<u>QUADRO DE ÁREAS</u>
Area Util:.....126,34m ²
Area total:.....246,68m ²
Área Comum:.....120,34m ²
VALOR DE MERCADO: R\$ 1.290.000,00
DATA DA AVALIAÇÃO: 14/02/2019

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

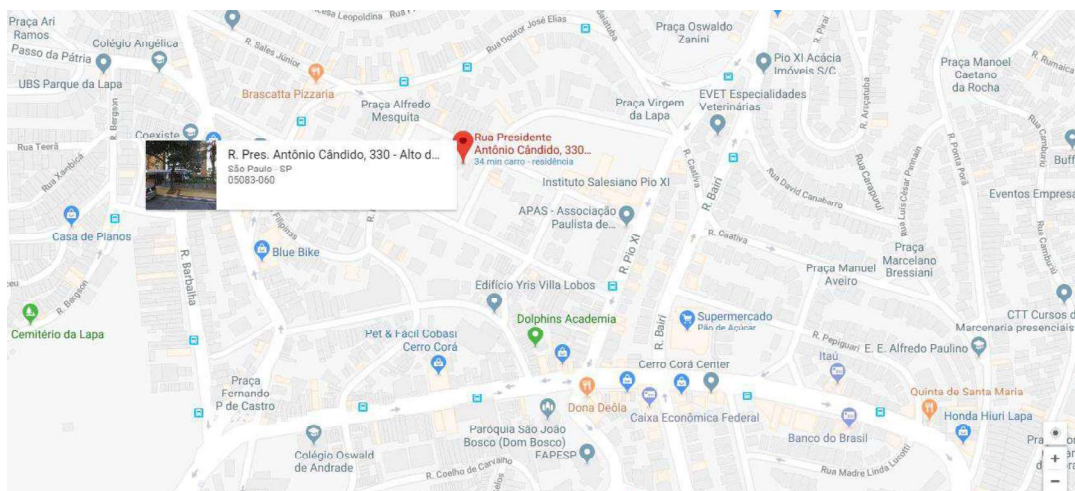
3.0 – OBJETIVO

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

4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

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

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



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

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

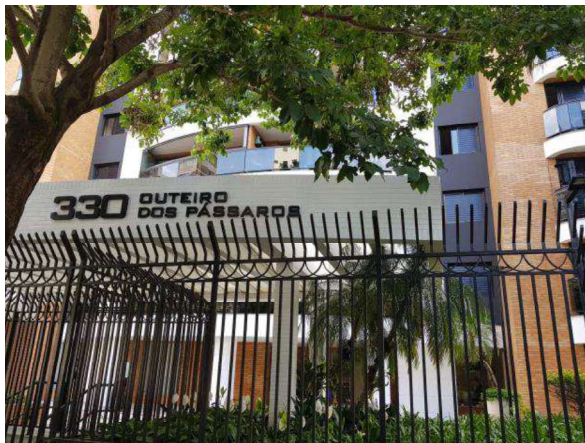


FOTO N° 01
Vista parcial do condomínio Outeiro dos Pássaros

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Presidente Antônio Candido**, 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 **Alto da Lapa**.

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de Apartamento padrão, composto por 3 dormitórios, sendo 3 suítes, sala para 2 ambientes com sacada, lavabo, e demais dependências, e 02 vagas de garagem, com piso laminado, em todo apartamento, e piso cerâmico nas áreas molhadas.

Informação dada por Sra. Marcela, ocupante do apartamento e por Dr. Marcelo Advogado - Cel – 11 99564.4330

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

6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

R 1			
Data:	14/02/2019	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA PRESIDENTE ANTONIO CANDIDO,330 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	CONDOMINIO OUTEIRO DOS PASSAROS		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.249.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO –	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	126,00 m ²	Área Comum:	m ² Área Privativa: 126,00 m²
Infra-Estrutura:	ARMARIOS EMBUTIDOS		
Características:	ARMARIOS EMBUTIDOS		
Fonte de Informação:			
Contato:	REMAX	Site:	
Imobiliária:	IMÓVEIS	Fone:	3384.4574
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.249.000,00	126,00	R\$ 9.912,69	

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:	14/02/2019	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA PRESIDENTE ANTONIO CANDIDO,330 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	CONDOMINIO OUTEIRO DOS PASSAROS		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.280.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO –	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	126,00 m²		
Área Total:		Área Comum:	m² Área Privativa: 126,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	ARMARIOS EMBUTIDOS, REFORMADO IMPECAVEL		
Fonte de Informação:			
Contato:	BEST	Site:	
Imobiliária:	IMÓVEIS	Fone:	3672.6547
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.280.000,00	126,00	R\$ 10.158,73	

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:	14/02/2019	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA PRESIDENTE ANTONIO CANDIDO,330 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	CONDOMINIO OUTEIRO DOS PASSAROS		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.300.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO -	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	126,00 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 126,00 m²
Infra-Estrutura:			
Características:	ARMARIOS EMBUTIDOS , TETO REBAIXADO DE GESSO		
Fonte de Informação:			
Contato:	ROZEM	Site:	
Imobiliária:	IMÓVEIS	Fone:	3064.6743
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.300.000,00	126,00	R\$ 10.317,46	

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:	14/02/2019	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA PRESIDENTE ANTONIO CANDIDO,330 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	CONDOMINIO OUTEIRO DOS PASSAROS		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.305.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO –	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	126,00 m²	Área Comum:	m² Área Privativa: 126,00 m²
Infra-Estrutura:	ARMARIOS EMBUTIDOS, TODO MOBILIADO		
Fonte de Informação:			
Contato:	REMAX GOLD	Site:	
Imobiliária:	IMÓVEIS	Fone:	3384.4574
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.305.000,00	126,00	R\$ 10.357,14	

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:	14/02/2019	Tipo:	Residencial
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA PRESIDENTE ANTONIO CANDIDO,330 (O MESMO DO AVALIANDO)		
Empreendimento:	CONDOMINIO OUTEIRO DOS PASSAROS		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 1.350.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frete:	N/F Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO –	Idade Estimada:	Conservação: Bom
Área Privativa:	126,00 m²		
Área Total:		Área Comum: m²	Área Privativa: 126,00 m²
Infra-Estrutura:	ARMARIOS EMBUTIDOS , EM TODO APARTAMENTO		
Características:	ARMARIOS EMBUTIDOS , EM TODO APARTAMENTO		
Fonte de Informação:			
Contato:	SH PRIME	Site:	
Imobiliária:	IMÓVEIS	Fone:	4369.2406
-			
VV	M²	CM²	
R\$ 1.350.000,00	126,00	R\$ 10.714,28	

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

6.1 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado como base o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de **R1**. A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (**IA**) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área total construída (**ATC**), conforme abaixo segue.

6.2- RESULTADOS DAS COLETAS

R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.249.000,00	126,00	R\$ 9.912,69

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.280.000,00	126,00	R\$ 10.158,73

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.300.000,00	126,00	R\$ 10.317,46

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.305.000,00	126,00	R\$ 10.357,14

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 1.350.000,00	126,00	R\$ 10.714,28

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

SOMATÓRIO	
VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 6.484.000,00	630,00 Metros Quadrados

7.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)

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

$R1 = R\\$ 6.484.000,00 \div 630,00m^2 \div 1 = R\\$ 10.292,06/m^2$

$IA = R\\$ 10.292,06 \times 126,00m^2 = R\\$ 1.292.799,50$
--

MÉDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 10.292,06	126,00m²	R\$ 1.292.799,50

ABREVIATURAS UTILIZADAS

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

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

8.0 – VALOR DO IMÓVEL

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

Apartamento nº 23 do Edifício Outeiro dos Pássaros, na Rua Presidente Antônio Candido, nº 330, em

R\$ 1.290.000,00
(UM MILHÃO E DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

9.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 11 folhas somente no anverso, contendo 01 fotografia digital.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2019

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial