

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

**Cumprimento Provisório de Sentença – Ato/Negócio Jurídico
Processo Digital nº 0051323-79.2016.8.26.0100**

INÊS CRISTINA T BORGES, CRECI nº 168.641/SP, RG nº 12.176.923-9, CPF nº 036.477.998-58, Perita-Avaliadora nomeada nos autos do processo em epígrafe que ROSELY AUGUSTA DE GOIZ E OUTROS move em face de CONSTRUTORA BRIQUET LTDA. vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrada com a nomeação, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A signatária foi honrada com a nomeação de fl. 577 para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 136.482, do 15º CRI de São Paulo, Capital, a seguir transcrito:

“IMÓVEL: O apartamento nº 111, do tipo duplex, localizado 11º andar e cobertura do EDIFÍCIO CASTEL SANT’ANGELO, situado na Rua Vicente Leporace nº 1201, no bairro do Campo Belo, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, contendo uma área útil de 318,94 metros quadrados, na qual, está incluída a de 85,50 metros quadrados correspondente aos terraços no pavimento e aos terraços descobertos na cobertura, que constituem parte privativas da unidade, a área comum de 339,31 metros quadrados, na qual está incluída a área correspondente a cinco (5) vagas na garagem do subsolo, que tocam a unidade e a área total construída de 658,25 metros quadrados, com a participação da fração ideal de 11,16154% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício, cabendo ainda um depósito sob nº 11, no subsolo do edifício. Contribuinte sem cadastro.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial Cobertura Duplex
PADRÃO CONSTRUTIVO	Fino
LOCAL	Rua Vicente Leporace, 1201 – Apto. 111 – Edifício Castel Sant’Angelo – Campo Belo - São Paulo/SP – CEP 04619-033
MATRÍCULA	136.482 - 15º CRI
CONTRIBUINTE	Sem Cadastro

<u>QUADRO DE ÁREAS</u>
Área Privativa.....318,94m ²
Área Comum.....339,31m ²
Área Total.....658,25m ²
NOTA: Áreas extraídas da respectiva Matrícula do imóvel.
VALOR DE MERCADO: R\$ 3.225.000,00
DATA DA AVALIAÇÃO: 23/05/2019

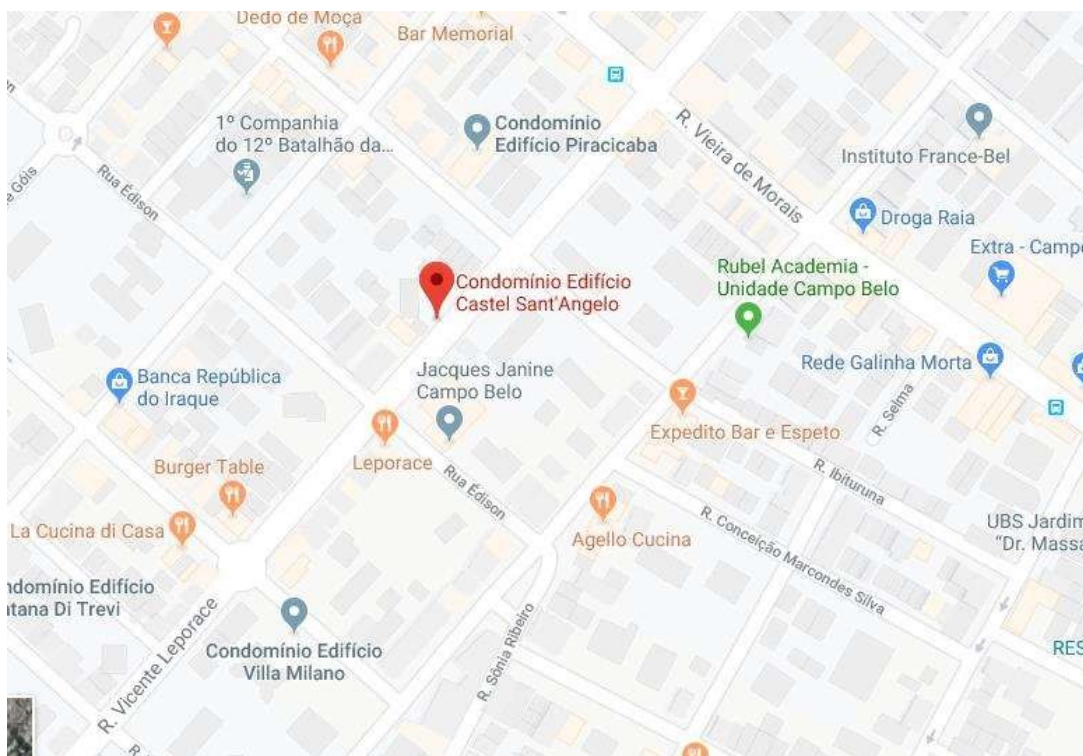
3.0 – OBJETIVO

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

4.0 - METODOLOGIA — DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do apartamento avaliando, 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



5.1 – VISTORIA DO IMÓVEL

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, a signatária vistoriou o imóvel, tirando diversas fotografias, apresentadas a seguir, as quais ilustram e concedem boa noção do imóvel em questão.

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



FOTO Nº 01
VISTA PARCIAL FACHADA



FOTO Nº 02
VISTA PARCIAL ENTRADA DO EDIFÍCIO

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



FOTO Nº 03
VISTA PARCIAL SALA DE REUNIÃO



FOTO Nº 04
VISTA PARCIAL ACADEMIA

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



FOTO Nº 05
VISTA PARCIAL PISCINA



FOTO Nº 06
VISTA PARCIAL SALÃO DE FESTAS

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



FOTO Nº 07
VISTA PARCIAL GARAGEM



FOTO Nº 08
VISTA PARCIAL DEPÓSITO

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



FOTO Nº 09
VISTA PARCIAL SALA DE VISITAS



FOTO Nº 10
VISTA PARCIAL SALA DE VISITA (OUTRO ÂNGULO)

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



FOTO Nº 11
VISTA PARCIAL SALA DE JANTAR



FOTO Nº 12
VISTA PARCIAL LAVABO

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



FOTO Nº 13
VISTA PARCIAL SUÍTE 02



FOTO Nº 14
VISTA PARCIAL BANHEIRO

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

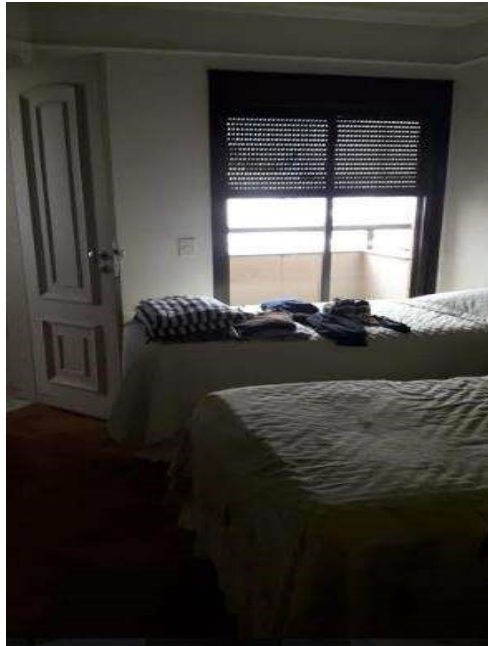


FOTO Nº 15
VISTA PARCIAL SUÍTE 03



FOTO Nº 16
VISTA PARCIAL BANHEIRO

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



FOTO Nº 17
VISTA PARCIAL DORMITÓRIO



FOTO Nº 18
VISTA PARCIAL COZINHA

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



FOTO Nº 19
VISTA PARCIAL ÁREA DE SERVIÇO



FOTO Nº 20
VISTA PARCIAL COPA

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



FOTO N° 21
VISTA PARCIAL DESPENSA



FOTO N° 22
VISTA PARCIAL SALA DE ESTAR (PAVIMENTO SUPERIOR)

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



FOTO Nº 23
VISTA PARCIAL SALA DE TV (PAVIMENTO SUPERIOR)

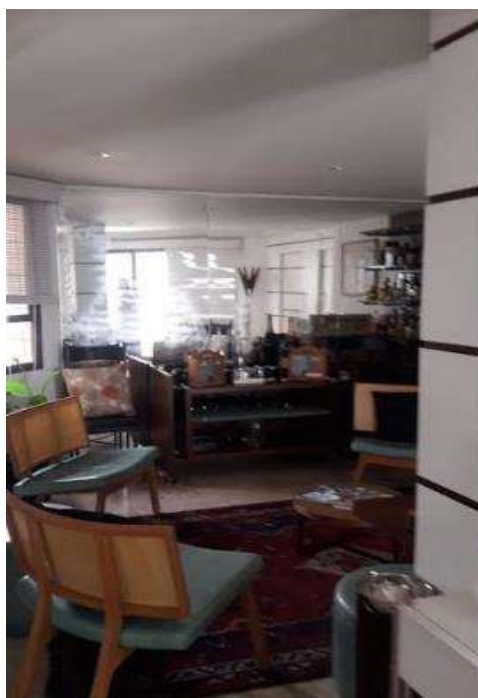


FOTO Nº 24
VISTA PARCIAL BAR (PAVIMENTO SUPERIOR)

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



FOTO Nº 25
VISTA PARCIAL DECK - PISCINA (PAVIMENTO SUPERIOR)



FOTO Nº 26
VISTA PARCIAL DECK - PISCINA (PAVIMENTO SUPERIOR)
OUTRO ÂNGULO

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



FOTO Nº 27
VISTA PARCIAL ESPAÇO GOURMET (PAVIMENTO SUPERIOR)



FOTO Nº 28
VISTA PARCIAL CHURRASQUEIRA – ELEVADOR DE BEBIDAS
PAVIMENTO SUPERIO



FOTO Nº 29
VISTA PARCIAL BANHEIRO (PAVIMENTO SUPERIOR)



FOTO Nº 30
VISTA PARCIAL SAUNA (PAVIMENTO SUPERIOR)

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Vicente Leporace**, 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 em área nobre no Bairro Campo Belo.

5.3 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO CASTEL SANT'ANGELO

IDADE	27 anos
TIPO	Residencial
PORTARIA 24 HORAS	Sim
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	02
ANDARES	11 – 1 apto p/ andar
VAGA DE GARAGEM	Sim 05
SALÃO DE FESTAS	Sim
PISCINA	Sim – 02
SALA DE GINÁSTICA	Sim
SAUNA	Não
QUADRA DE ESPORTES	Não
CHURRASQUEIRA/FORNO PIZZA	Sim
PARQUE INFANTIL	Não
JARDINS	Sim
TV A CABO	Sim
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Sim
SEGURANÇA 24 HORAS	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Bom

5.4 – COBERTURA

O termo **cobertura** é utilizado para referir-se a uma estrutura sobre o telhado de um edifício.

Uma cobertura pode apresentar mais de um pavimento: se forem dois, a cobertura é chamada **duplex** (pavimento inferior e superior), se três, é chamada **tríplex** (pavimento inferior, intermediário e superior). O pavimento superior geralmente compõe a área de lazer do apartamento, com piscina, churrasqueira, lareira etc.

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 111

O **apartamento-cobertura** nº 111 localiza-se no 11º andar do Edifício Castel Sant'Angelo, com 318,94m² de área privativa, 339,31m² de área comum, totalizando 658,25m², sendo composto por living para dois ambientes com sacada, lavabo, cozinha, copa, área de serviço, despensa, 3 suítes e 1 dormitório, e na cobertura, deck com piscina, churrasqueira, forno de pizza, ampla sala para três ambientes contendo sala de estar, sala de TV, e bar privativo, banheiro, sauna, quarto e banheiro de empregada. No subsolo, cinco vagas de garagem e um depósito.


O imóvel avaliando possui vinte e sete anos de idade e encontra-se em bom estado de conservação.

5.6 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO

Living para dois ambientes com sacada	Piso de mármore em bom estado na sala de jantar e carpete em bom estado na sala de visitas, paredes com pintura sobre massa corrida, teto em gesso rebaixado com sanca na sala de jantar, esquadrias de alumínio com vidro translúcido.
Lavabo	Piso em mármore em bom estado, paredes inferiores 1/3 em mármore, e o restante com pintura sobre massa corrida, teto em gesso rebaixado.
Cozinha	Piso em granito em bom estado, paredes com pintura sobre massa, armários planejados, teto em gesso rebaixado, esquadrias de alumínio com vidro translúcido.
Copa	Piso de granito em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, esquadrias de alumínio em bom estado, teto em gesso rebaixado.
Área de Serviço	Piso de granito em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, esquadria de alumínio com vidro translúcido.
Dormitório 1 Suíte Master com sacada	Piso tacos de madeira em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida, esquadrias de alumínio com vidro translúcido e closet.

Banheiro Senhor e Senhora	Piso em mármore em bom estado, paredes em mármore até o teto, teto em gesso rebaixado, banheira, chuveiro a gás canalizado e armários planejados.
Dormitório 2 Suíte com sacada	Piso tacos de madeira em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida, esquadrias de alumínio com vidro translúcido e armários planejados.
Banheiro	Piso granito em bom estado, paredes em granito até o teto, pia com gabinete, box com vidro temperado, teto em gesso rebaixado, esquadrias de alumínio e chuveiro a gás canalizado.
Dormitório 3 Suíte com sacada	Piso tacos de madeira em bom estado, paredes com pintura sobre massa corrida, esquadrias de alumínio com vidro translúcido e armários planejados.
Banheiro	Piso granito em bom estado, paredes em granito até o teto, pia ampla com balcão e gabinete, box com vidro temperado, teto em gesso rebaixado, esquadrias de alumínio e chuveiro a gás canalizado.
Dormitório 4 com sacada	Piso tacos de madeira em bom estado, paredes com pintura sobre massa, esquadrias de alumínio com vidro translúcido, teto em gesso rebaixado e armários embutidos.
Pavimento Superior Piscina – Área Gourmet	Deck de madeira em volta da piscina, demais áreas piso em granito em bom estado.
Living para três ambientes	Piso em granito em bom estado, pintura sobre massa corrida em bom estado, teto em gesso rebaixado, esquadrias de alumínio com vidro translúcido.
Banheiro	Piso granito em bom estado, paredes em granito até o teto, box com vidro temperado, teto em gesso rebaixado, esquadrias de alumínio e chuveiro a gás canalizado.
Sauna	Piso cerâmico em bom estado, paredes com azulejo até o teto.

6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS

R1				
Data:	20/05/2019	Tipo:	APARTAMENTO - COBERTURA	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	RUA ÉDISON 801 - A 650 M DO AVALIANDO			
Empreendimento:	MANSÃO DAS AZALÉIAS			
Bairro:	CAMPO BELO	Distrito:		
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\$ 4.000.000,00	VENDA:	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:	DUPLEX - COM ELEVADOR	Idade estimada:	34	Conservação: Bom
Área da Construção:	376 m ²			
Área Total:	m ²	Área Comum:	m ²	Área Privativa: 376 m²
Infra-Estrutura:				
Características:	5 Dormitórios, 6 Banheiros, 4 Vagas de Garagem,			
Descrição do Imóvel:				
Fonte de Informação:				
Imobiliária:	IMOBILIARIA CONQUISTA		Fone:	2577-0269 / 96252-2292
Contato:	Sr. Paulo COD: 3341			
				
VV	M²	CM²		
R\$ 4.000.000,00	376,00	R\$ 10.638,29		

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

R2				
Data:	20/05/2019	Tipo:	APARTAMENTO - COBERTURA	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	RUA JOÃO ÁLVARES SOARES 982 - A 450M DO AVALIANDO			
Empreendimento:	MAISON VALOGNES			
Bairro:	CAMPO BELO	Distrito:	IBIRAPUERA	
<u>Melhoramento Urbano:</u>				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<u>Dados Econômicos:</u>				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$ 3.900.000,00	Locação:	0,00	
<u>Dados do Terreno:</u>				
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção:</u>				
Padrão:	DUPLEX - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação: Bom
Área da Construção:	376 m ²			
Área Total:	m ²	Área Comum:	m ²	Área Privativa: 376 m²
Infra-Estrutura:				
Características:	4 Dormitórios, 4 Banheiro, 4 Vagas de Garagem			
Descrição do Imóvel:	Piscina, espaço Gourmet			
<u>Fonte de Informação:</u>				
Imobiliária:	MALTONI IMÓVEIS		Fone: 4861-4200	
Endereço:	COD. CO 0066 - Flávia Corretora			
				
VV	M²	CM²		
R\$ 3.900.000,00	376,00	R\$ 10.372,34		

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

R3				
Data:	20/05/2019	Tipo:	APARTAMENTO-COBERTURA	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	RUA PASCAL 186 – A 500M DO AVALIANDO			
Empreendimento:	CONDOMÍNIO CASTEL DA RAVENA			
Bairro:	CAMPO BELO	Distrito:	IBIRAPUERA	
<u>Melhoramento Urbano:</u>				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<u>Dados Econômicos:</u>				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$ 4.000.000,00	Locação:	0,00	
<u>Dados do Terreno:</u>				
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção:</u>				
Padrão:	DUPLEX - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	29	Conservação: Bo,
Área da Construção:	447 m ²			
Área Total:	m ²	Área Comum:	m ²	Área Privativa: 447 m²
Infra-Estrutura:				
Características:	5 Dormitórios, 6 Banheiros, 4 Vagas de Garagem .			
Descrição do Imóvel:	Piscina, espaço gourmet.			
<u>Fonte de Informação:</u>				
Imobiliária:	WT CONSULTORIA DE IMÓVEIS		Fone: 5052-4054	
Endereço:	COD: CO 0021			



VV	M ²	CM ²
R\$ 4.000.000,00	447,00	R\$ 8.948,54

R4				
Data:	20/05/2019	Tipo:	APARTAMENTO-COBERTURA	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	RUA CATAGUÁS 30 – A 350M DO AVALIANDO			
Empreendimento:	EDIFÍCIO ARCO BALLENO			
Bairro:	CAMPO BELO	Distrito:	IBIRAPUERA	
<u>Melhoramento Urbano:</u>				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<u>Dados Econômicos:</u>				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$ 3.500.000,00	Locação:	0,00	
<u>Dados do Terreno:</u>				
Área:	N/F	Frete:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F
<u>Dados da Construção:</u>				
Padrão:	DUPLEX - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	23	Conservação: Bom
Área da Construção:	320 m ²			
Área Total:	m ²	Área Comum:	m ²	Área Privativa: 320 m²
Infra-Estrutura:				
Características:	4Dormitórios, 5 Banheiro, 4 Vagas de Garagem			
Descrição do Imóvel:	Piscina, Espaço Gourmet			
<u>Fonte de Informação:</u>				
Imobiliária:	JC BROKERS	Fone:	2649-0177/99910289	
Endereço:	COD: JC 942	JOSÉ CARLOS		
				
VV		M²		CM²
R\$ 3.500.000,00		320,00		R\$ 10.937,50

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

R5				
Data:	20/05/2019	Tipo:	APARTAMENTO-COBERTURA	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	RUA ÉDISON – A 750M DOAVALIANDO			
Empreendimento:	I			
Bairro:	CAMPO BELO	Distrito:	IBIRAPUERA	
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\$ 3.300.000,00	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:	DUPLEX - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	Conservação:	Bom
Área da Construção:	330 m ²			
Área Total:	m ²	Área Comum:	m ²	Área Privativa: 330 m²
Infra-Estrutura:				
Características:	3 Dormitórios, 3 Banheiro, 3 Vagas de Garagem			
Descrição do Imóvel:	Piscina, espaço gourmet com churrasqueira e forno de pizza.			
Fonte de Informação:				
Imobiliária:	MOISÉS GANA IMÓVEIS	Fone:	2613-1667	
Endereço:	COD: CO 0141			
				
VV	M ²	CM ²		
R\$ 3.300.000,00	330,00	R\$ 10.000,00		

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

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 total construída (**ATC**), conforme abaixo segue.

8.0 - RESULTADO DAS COLETAS

R1

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 4.000.000,00	376,00	R\$ 10.638,29

R2

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 3.900.000,00	376,00	R\$ 10.372,34

R3

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 4.000.000,00	447,00	R\$ 8.948,54

R4

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 3.500.000,00	320,00	R\$ 10.937,50

R5

VALOR	ÁREA PRIVATIVA M ²	VALOR POR M ²
R\$ 3.300.000,00	330,00	R\$ 10.000,00

SOMATÓRIO

GVV – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 18.700.000,00	1.849,00 Metros Quadrados

9.0 - 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

$$R1 = R\$ 18.700.000,00 \div 1.849,00m^2 \div 1 = R\$ 10.113,57/m^2$$

$$IA = R\$ 10.113,57 \times 318,94m^2 = R\$ 3.225.622,01$$

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 10.113,57	318,94m ²	R\$ 3.225.622,01

ABREVIATURAS UTILIZADAS

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

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

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 111, TIPO DUPLEX situado na Rua Vicente Leporace, 1201, Campo Belo, Edifício Castel Sant'Angelo, em


R\$ 3.225.000,00

(TRES MILHÕES E DUZENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)

11.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 30 (trinta) folhas somente no anverso, contendo 35 (trinta e cinco) fotografias digitais.

São Paulo, 23 de maio de 2019


INÊS CRISTINA T. BORGES
Perita Avaliadora Judicial