

196 f

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**

Execução de Título Extrajudicial
Processo nº 583.00.2010.144517-8

05/12/14

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP nº 1636, RG nº 19.247.254-9, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **BANCO BRADESCO** move em face de **AROANA COMERCIO EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA. E OUTRO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo vistoriado o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

24ª OF. CÍVEL - JUIZ DE DIREITO Nº 2014 164 00 007800-1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário foi honrado com a nomeação de fl. 185 para avaliar o imóvel descrito no Termo de Arresto de fl. 77, a seguir transcrito:

1) "Vaga para carro médio sob nº 494, no 3º Sub-solo do Conjunto Praça dos Franceses, à exceção dos Edifícios Lafayette e La Fontaine, situado na Rua dos Franceses, no 17º Subdistrito Bela Vista, com área útil de 9,90m², área comum de 21,7042m², área total de 31,60442m², e a fração ideal de 0,030196%", Matrícula nº 54.356, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

| | |
|----------------|--|
| TIPO DO IMÓVEL | Vaga de Garagem nº 494 |
| LOCAL | Rua dos Franceses, nº 498 – 3º Subsolo - Edifício Ravel - Bela Vista- São Paulo - SP - CEP 01329-010 |
| MATRÍCULA | 54.356 – 4º ORI |
| CONTRIBUINTE | 009.019.1213-1 |
| ZONEAMENTO | Setor 009 – Quadra 019 – ZM 3a |
| ÍNDICE FISCAL | 2.327,00/2014 |

QUADRO DE ÁREAS

Área Útil: 9,90m²
Área Comum: 21,7042m²
Área Total: 31,6042m²

NOTA: Áreas extraídas da respectiva matrícula

VALOR DE MERCADO: R\$ 100.000,00

DATA DA AVALIAÇÃO: 25/11/2014

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 PERTINENTE À VAGA DE GARAGEM

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

4.1 - VAGAS DE GARAGEM — DETERMINAÇÃO DO VALOR

Segundo o Presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Ceará - CRECI/CE, Apollo Scherer, a vaga é um dos itens mais importantes na venda do imóvel e vale em média até 5% do apartamento.

Já a diretora comercial da empresa Lello Imóveis, Roseli Hernandes, entende que a vaga vale em média 10%, podendo chegar a 15% do preço do apartamento. Assim, o valor da vaga de garagem em condomínio pode variar entre 5% e 15% do valor do apartamento.

Considerando que o Conjunto Praça dos Franceses é composto por 540 apartamentos, sendo que uma parcela destes tem apenas uma vaga de garagem, certa é a intensa demanda por vagas de garagem no condomínio, razão pela qual deduziremos 10% (dez por cento) sobre o preço do apartamento a ela pertinente, razoável para o presente caso, a fim de determinarmos o preço da vaga de garagem.

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

200



FOTO N° 01
Vista parcial fachada Conjunto Praça dos Franceses



FOTO N° 02
Vista parcial Vaga de Garagem nº 494

5.3 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua dos Franceses**, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas financeiras, comerciais, institucionais e de transporte coletivo abundante, situando-se no bairro **Bela Vista**.

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

200

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO RAVEL

| | |
|-----------------------|-------------|
| IDADE ESTIMADA | 40 anos |
| TIPO | Residencial |
| PORTARIA | Sim |
| ZELADORIA | Sim |
| ELEVADORES | Sim |
| VAGA DE GARAGEM | 02 |
| SALÃO DE FESTAS | 01 |
| PISCINA | Sim |
| QUADRA DE ESPORTES | Sim |
| SALA DE GINÁSTICA | Sim |
| SALÃO DE JOGOS | Sim |
| SAUNA | Sim |
| CHURRASQUEIRA | Não |
| PARQUE INFANTIL | Sim |
| JARDINS | Sim |
| TV A CABO | Sim |
| VIGILÂNCIA ELETRÔNICA | Sim |
| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | Bom |

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 24 - BLOCO C

A unidade nº 24 localiza-se no segundo andar, Bloco C, Edifício Ravel, do Conjunto Praça dos Franceses, com 116,2050m² de área útil, 39,5776m² de área comum, totalizando 155,7826m².

Trata-se de apartamento padrão, composto de três dormitórios, sendo um suíte, sala, banheiro social, lavabo, cozinha, área de serviço, dependência empregada completa e uma vaga de garagem (unidade autônoma).

6.0 – VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO

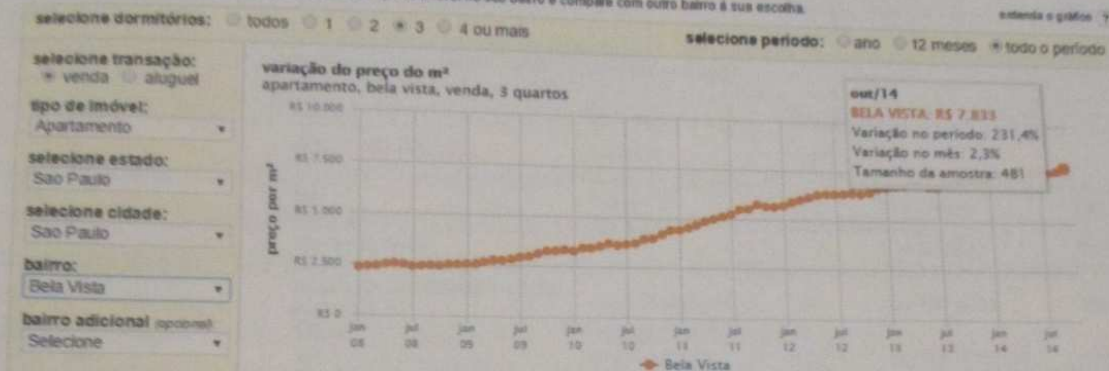
O Índice FIPE/ZAP é um indicador de preços de imóveis que, com base nos anúncios de imóveis à venda publicados em seu site, calcula o preço do metro quadrado (preço de venda/área útil), levando em conta a localização (bairro), o número de dormitórios e a área útil, que não será utilizado como comparativo, mas apenas como referência.

ESTATÍSTICAS ZAP IMÓVEIS:

Além do Índice FIPE ZAP de Preços de Imóveis, que mostra a variação de preços de apartamentos até o nível de cidade, o ZAP Imóveis oferece estatísticas do mercado imobiliário para cada um dos bairros em que possui ofertas e para todos os tipos de imóveis (apartamentos, casas, imóveis comerciais etc.).

No ZAP Imóveis você encontra casas e apartamentos para compra e aluguel em BELA VISTA. Confira nossas 2.535 ofertas de imóveis na região. Uma delas, com certeza, é exatamente o que você está procurando. São 1.664 imóveis à venda, 1.079 para alugar e 7 para alugar por temporada.

Veja abaixo como variou o preço médio por m2 de cada tipo de imóvel no seu bairro e compare com outro bairro à sua escolha.



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

| | Valor médio do metro quadrado | Tamanho da amostra |
|------------|-------------------------------|--------------------|
| BELA VISTA | R\$ 7.833 | 481 |

O valor médio do metro quadrado no BAIRRO BELA VISTA, com base em 481 ofertas de apartamentos com 3 dormitórios, segundo Índice FIPE/ZAP - Outubro/2014 é de

R\$ 7.833,00/m²

7.0 - ELEMENTOS COMPARATIVOS — REFERENCIAIS

| | | | |
|--|---|-----------------|------------------|
| Data | 11/11/2014 | R1 | |
| Estado | SP | Tipo: | APARTAMENTO TIPO |
| Endereço: | R DOS FRANCESES, 498 - NO MESMO CONJUNTO DO AVALIANDO | Município: | SAO PAULO |
| Empreendimento: | PRACA DOS FRANCESES | | |
| Bairro: | MORRO DOS INGLESES | Distrito: | BELA VISTA |
| Setor | 009 | Quadra: | 019 |
| Zonamento Atual | ZM 3º, ZEPEC, ZEPEC | Antigo: | Z10-002 |
| Melhoramento Urbano | | IF: | |
| 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 | Frente: | N/F |
| Formato: | Regular | Situação: | Meio de Quadra |
| Topografia: | Terreno plano | | Fração Ideal |
| Dados da Construção: | | | |
| Padrão: | PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR | Idade Estimada: | 40 |
| Área da Construção: | 120 m² | Conservação: | Regular |
| Área Total: | m² | Vagas Cobertas: | 1 |
| Infra-Estrutura: | Piscina, Si Festas, Si Jogos, Si Ginástica, Playground, Quadra, Jardins, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica. | Área Comum: | m² |
| Características: | 3 Dormitórios, (1 Suites), 1 Sala, 1 Lavabo, 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 1 Apartamento por Andar. | | |
| Descrição do Imóvel: | COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO DE MADEIRA. | | |
| Fonte de Informação: | | | |
| Contato: | SR. ROBERTO | Site: | |
| Imobiliária: | CORRETOR AUTÔNOMO | Fone: | 99139-1550 |
| Endereço: | PLACA NO LOCAL | | |
| OBS: UNIDADE A VENDA EM ANDAR INTERMEDIÁRIO - COM 01 VAGA DE GARAGEM - CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 950.00 MENSALIS. | | | |



VV

M²

CM²

R\$ 1.100.000,00

120

R\$ 9.166,67

2047

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

| | | | |
|--|--|-----------------|------------------|
| Data: | 11/11/2014 | R2 | |
| Estado: | SP | Tipo: | APARTAMENTO TIPO |
| Endereço: | R DOS FRANCESES, 498 - NO MESMO CONJUNTO DO AVALIANDO | Município: | SAO PAULO |
| Empreendimento: | PRACA DOS FRANCESES | | |
| Bairro: | MORRO DOS INGLESES | Distrito: | BELA VISTA |
| Setor: | 009 | Quadra: | 019 |
| Zoneamento Atual: | ZM 3º, ZEPEC, ZEPEC | Antigo: | Z10-002 |
| Melhoramento Urbano: | | IF: | 2.327,00 |
| 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: | | Tipo de vis: | N/F |
| Modalidade: | Venda | Natureza: | Oferta |
| Valor: | R\$ 1.030.000,00 | Locação: | 0,00 |
| Dados do Terreno: | | Fronte: | N/F |
| Área: | N/F | Situação: | N/F |
| Formato: | Regular | Prof. Equiv.: | N/F |
| Topografia: | Terreno plano | Fração Ideal: | N/F |
| Dados da Construção: | | | |
| Padrão: | PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR | Idade Estimada: | 40 |
| Área da Construção: | 116 m² | Conservação: | Regular |
| Área Total: | 0 m² | Vagas Cobertas: | 1 |
| Infra-Estrutura: | Piscina, SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Quadra, Jardins, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica. | | |
| Características: | 3 Dormitórios, (1 Suítes), 1 Sala, 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar. | | |
| Descrição do Imóvel: | COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO FRIO. | | |
| Fonte de Informação: | | | |
| Contato: | SR. DÉCIO | Site: | |
| Imobiliária: | PROPRIETÁRIO | Fone: | 99267-5129 |
| Endereço: | NO LOCAL | | |
| OBS: UNIDADE A VENDA EM ANDAR ALTO - COM 01 VAGA DE GARAGEM - CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 950,00 MENSAIS. | | | |



| | | |
|------------------|-----|--------------|
| VV | M² | CM² |
| R\$ 1.030.000,00 | 116 | R\$ 8.879,31 |

2051

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

| | | | |
|---------------------|---|----------------|------------------------|
| Data | 11/11/2014 | R3 | |
| Estado | SP | Tipo | APARTAMENTO TIPO |
| Endereço | R SANTA BRANCA, 88 - A 460M DO AVALIANDO | Município | SAO PAULO |
| Empreendimento | FREMONT | | |
| Bairro | BELA VISTA | | |
| Setor | 009 | Distrito | BELA VISTA |
| Zoneamento Atual | ZM 3a | Quadra | 050 |
| Melhoramento Urbano | | Antigo | Z12-002 |
| 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\$ 885.000,00 | Locação | 0,00 |
| Dados do Terreno | | | |
| Área | N/F | Frente | N/F |
| Formato | Regular | Situação | N/F |
| Topografia | Terreno plano | | |
| Dados da Construção | | | |
| Padrão | PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR | Idade Estimada | 35 |
| Área da Construção | 107 m ² | Conservação | Regular |
| Área Total | m ² | Vagas Cobertas | 1 |
| Infra-Estrutura | SI Festas, Jardins, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica. | Área Comum | m ² |
| Características | 3 Dormitórios, (1 Suites), 1 Sala, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar. | | |
| Descrição do Imóvel | COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO DE MADEIRA. | | |
| Fonte de Informação | | | |
| Contato | SRA. IVONE | Site | |
| Imobiliária | TECAD IMÓVEIS | Fone | 3133-2100 / 94772-4362 |
| Endereço | RUA FERNANDO DE ALBUQUERQUE, 52 | | |

OBS: UNIDADE A VENDA NO 5º ANDAR - COM 01 VAGA DE GARAGEM - CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 1.120,00 MENSAIS.



VV

M²

CM²

R\$ 885.000,00

107

R\$ 8.271,03

2068

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

| | | | | | |
|----------------------|--|-----------------|------------------|-----------------|------------|
| Data: | 11/11/2014 | R4 | | | |
| Estado: | SP | Tipo: | APARTAMENTO TIPO | | |
| Endereço: | AL RIBEIRAO PRETO, 111 - A 300M DO AVALIANDO | Município: | SAO PAULO | | |
| Empreendimento: | PANORAMA | | | | |
| Bairro: | BELA VISTA | Distrito: | BELA VISTA | Zona de Valor: | BELA VISTA |
| Setor: | 009 | Quadra: | 050 | IF: | 2.444,00 |
| Zoneamento Atual: | ZM 3ª | Antigo: | Z12-002 | 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\$ 1.200.000,00 | Locação: | 0,00 | | |
| Dados do Terreno: | | | | | |
| Área: | N/F | Frente: | N/F | | |
| Formato: | Regular | Situação: | N/F | | |
| Topografia: | Terreno plano | | | Fração Ideal: | N/F |
| Dados da Construção: | | | | | |
| Padrão: | PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR | Idade Estimada: | 35 | Conservação: | Regular |
| Área da Construção: | 178 m² | Vagas Cobertas: | 2 | | |
| Área Total: | 0 m² | Área Comum: | m² | Área Privativa: | 178 m² |
| Infra-Estrutura: | SI Festas, Playground, Jardins, Vigilância Eletrônica. | | | | |
| Características: | 3 Dormitórios, (1 Suites), 1 Sala, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 3 Elevadores, 3 Apartamentos por Andar. | | | | |
| Descrição do Imóvel: | COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO DE MADEIRA. | | | | |
| Fonte de Informação: | | | | | |
| Contato: | SR. ALEXANDRE | | | Site: | |
| Imobiliária: | PROPRIETÁRIO | | | Fone: | 95822-2885 |
| Endereço: | PLACA NO LOCAL | | | | |

OBS: UNIDADE A VENDA NO 1º ANDAR - COM 02 VAGAS DE GARAGEM - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 1.000,00 MENSAIS.



VV

M²

CM²

R\$ 1.200.000,00

178

R\$ 6.741,57

207

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

| | | | |
|----------------------|--|-----------------|------------------|
| Data: | 11/11/2014 | R5 | |
| Estado: | SP | Tipo: | APARTAMENTO TIPO |
| Endereço: | R DOS INGLESES, 446 - A 210M DO AVALIANDO | Município: | SAO PAULO |
| Empreendimento: | PICCADILLY | | |
| Bairro: | MORRO DOS INGLESES | | |
| Setor: | 009 | Distrito: | BELA VISTA |
| Zoneamento Atual: | ZM 3ª, ZEPEC, ZEPEC | Quadra: | 037 |
| Melhoramento Urbano: | | Antigo: | Z10-002 |
| Melhorias: | Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto, | | |
| Dados Econômicos: | | | |
| Modalidade: | Venda | Natureza: | Oferta |
| Valor: | R\$ 1.200.000,00 | Locação: | 0,00 |
| Dados do Terreno: | | | |
| Área: | N/F | Fronte: | N/F |
| Formato: | Regular | Situação: | N/F |
| Topografia: | Terreno plano | | |
| Dados da Construção: | | | |
| Padrão: | PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR | Idade Estimada: | 30 |
| Área da Construção: | 160 m² | Conservação: | Regular |
| Área Total: | 0 m² | Vagas Cobertas: | 1 |
| Infra-Estrutura: | SI Festas, SI Jogos, SI Ginástica, Playground, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica. | Área Comum: | 0 m² |
| Características: | 3 Dormitórios, (1 Suites), 1 Sala, 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar. | | |
| Descrição do Imóvel: | COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO DE MADEIRA. | | |
| Fonte de Informação: | | | |
| Contato: | SR. GUILHERME | Site: | |
| Imobiliária: | CORRETOR AUTÔNOMO | Fone: | 99961-4004 |
| Endereço: | PLACA NO LOCAL | | |

OBS: UNIDADE A VENDA NO 1º ANDAR - COM 01 VAGA DE GARAGEM - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 1.000,00 MENSIS - ESQUINA COM A RUA DOS ALEMÃES - IF: 2.362,00.



| VV | M² | CM² |
|------------------|-----|--------------|
| R\$ 1.200.000,00 | 160 | R\$ 7.500,00 |

2088

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

| | | | |
|---|--|-----------------|------------------|
| Data | 11/11/2014 | R6 | |
| Estado | SP | Tipo: | APARTAMENTO TIPO |
| Endereço: | R SAO CARLOS DO PINHAL, 345 - 500A M DO AVALIANDO | Município: | SAO PAULO |
| Empreendimento: | SAO CARLOS DO PINHAL | | |
| Bairro: | BELA VISTA | Distrito: | BELA VISTA |
| Setor: | 009 | Quadra: | 048 |
| Zoneamento Atual: | ZCP b | Antigo: | 205 |
| Melhoramento Urbano: | | Zona de Valor: | BELA VISTA |
| 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: | 3.127,00 |
| Modalidade: | Venda | Tipo de via: | N/F |
| Valor: | R\$ 1.300.000,00 | Natureza: | Oferta |
| Dados do Terreno: | | Locação: | 0,00 |
| Área: | N/F | Frente: | N/F |
| Formato: | Regular | Situação: | N/F |
| Topografia: | Terreno plano | Prof. Equiv.: | N/F |
| Dados da Construção: | | Fração Ideal: | N/F |
| Padrão: | PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR | Idade Estimada: | 40 |
| Área da Construção: | 167 m² | Conservação: | Reparos Simples |
| Área Total: | m² | Vagas Cobertas: | 1 |
| Infra-Estrutura: | SI Festas, Vigilância Eletrônica. | Área Comum: | 0 m² |
| Características: | 3 Dormitórios, (1 Suites), 1 Sala, 2 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar. | | |
| Descrição do Imóvel: | COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO DE MADEIRA. | | |
| Fonte de Informação: | | Área Privativa: | 167 m² |
| Contato: | SR. CLAUDIO | Site: | |
| Imobiliária: | CORRETOR AUTÔNOMO | Fone: | 99634-8328 |
| Endereço: | PLACA NO LOCAL | | |
| OBS: UNIDADE A VENDA NO 8º ANDAR - COM 01 VAGA DE GARAGEM - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 1.200,00 MENSAIS. | | | |



VV

M²

CM²

R\$ 1.300.000,00

167

R\$ 7.784,43

2098

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

| | | | | | |
|---|---|-----------------|------------------|-------------------------------|-----------------|
| Data | 11/11/2014 | R7 | | | |
| Estado | SP | Tipo: | APARTAMENTO TIPO | | |
| Endereço: | R SAO CARLOS DO PINHAL, 79 - A 500M DO AVALIANDO | Município: | SAO PAULO | | |
| Empreendimento: | SCALA | | | | |
| Bairro: | BELA VISTA | Distrito: | BELA VISTA | Zona de Valor: | BELA VISTA |
| Setor: | 009 | Quadra: | 064 | IF: | 3.128,00 |
| Zoneamento Atual: | ZCP b | Antigo: | Z05 | 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\$ 1.200.000,00 | Locação: | 0,00 | | |
| Dados do Terreno: | | | | | |
| Área: | N/F | Frente: | N/F | Prof. Equiv.: | N/F |
| Formato: | Regular | Situação: | | | |
| Topografia: | Terreno plano | | | Fração Ideal: | N/F |
| Dados da Construção: | | | | | |
| Padrão: | PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR | Idade Estimada: | 40 | Conservação: | Reparos Simples |
| Área da Construção: | 154 m² | Vagas Cobertas: | 1 | | |
| Área Total: | 0 m² | Área Comum: | 0 m² | Área Privativa: 154 m² | |
| Infra-Estrutura: | SI Festas, Jardins, Vigilância Eletrônica. | | | | |
| Características: | 3 Dormitórios, (1 Suites), 1 Sala, 1 Lavabo, 2 Banheiros, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar. | | | | |
| Descrição do Imóvel: | COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO DE MADEIRA. | | | | |
| Fonte de Informação: | | | | | |
| Contato: | SR. JOSÉ LIMA | | | Site: | |
| Imobiliária: | CORRETOR AUTÔNOMO | | | Fone: | 98137-1953 |
| Endereço: | PLACA NO LOCAL | | | | |
| OBS: UNIDADE A VENDA NO 4º ANDAR - COM 01 VAGA DE GARAGEM - COM CONDOMÍNIO DE R\$ 900,00 MENSAIS. | | | | | |



| | | |
|------------------|----------------|-----------------|
| VV | M ² | CM ² |
| R\$ 1.200.000,00 | 154 | R\$ 7.792,21 |

2108

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

| | | | | | |
|---|---|-----------------|------------------------|------------------------|---------------|
| | | R8 | | | |
| Data: | 11/11/2014 | Tipo: | APARTAMENTO TIPO | | |
| Estado: | SP | Município: | SAO PAULO | | |
| Endereço: | R DOS FRANCESES, 391 – A 100M DO AVALIANDO | | | | |
| Empreendimento: | VILLE DE NICE | | | | |
| Bairro: | MORRO DOS INGLESSES | Distrito: | BELA VISTA | Zona de Valor: | BELA VISTA |
| Setor: | 009 | Quadra: | 036 | IF: | 2.326,00 |
| Zonamento Atual: | ZM 3ª, ZEPEC, ZEPEC | Antigo: | Z10-002 | 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\$ 1.150.000,00 | Locação: | 0,00 | | |
| Dados do Terreno: | | | | | |
| Área: | N/F | Frente: | N/F | Prof. Equiv.: | N/F |
| Formato: | Regular | Situação: | | | |
| Topografia: | Terreno plano | | | Fração Ideal: | N/F |
| Dados da Construção: | | | | | |
| Padrão: | PADRAO SUPERIOR – COM ELEVADOR | Idade Estimada: | 35 | Conservação: | Regular |
| Área da Construção: | 110 m² | Vagas Cobertas: | 1 | | |
| Área Total: | 0 m² | Área Comum: | 0 m² | Área Privativa: | 110 m² |
| Infra-Estrutura: | SI Festas, Playground, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica. | | | | |
| Características: | 3 Dormitórios, (1 Suítes), 1 Sala, 1 Closet, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamento por Andar. | | | | |
| Descrição do Imóvel: | COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS – ARMÁRIOS DE COZINHA – BOX – PISO DE MADEIRA. | | | | |
| Fonte de Informação: | | | | | |
| Contato: | SR. CÉSAR NETO | Site: | | | |
| Imobiliária: | CÉSAR NETO IMÓVEIS | Fone: | 3051-2811 / 97532-9660 | | |
| Endereço: | RUA MÁRIO AMARAL, 370 | | | | |
| OBS: UNIDADE A VENDA NO 3º ANDAR – COM 01 VAGA DE GARAGEM – CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 1.280,00 MENSAIS – ESQUINA COM A RUA DOS ALEMÃES – IF: 2.362,00. | | | | | |



| | | |
|------------------|----------------|-----------------|
| VV | M ² | CM ² |
| R\$ 1.150.000,00 | 110 | R\$ 10.454,54 |

21/11

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

| | | | | |
|---|---|-----------|-----------------|---|
| Data: | 11/11/2014 | R9 | Tipo: | APARTAMENTO TIPO |
| Estado: | SP | | Município: | SAO PAULO |
| Endereço: | R MARTINIANO DE CARVALHO, 548 - A 750M DO AVALIANDO | | | |
| Empreendimento: | COSTA DO SOL | | | |
| Bairro: | BELA VISTA | | Distrito: | BELA VISTA |
| Setor: | 009 | | Zona de Valor: | BELA VISTA |
| Zoneamento Atual: | ZCP a | | Quadra: | 070 IF: 2.094,00 |
| Melhoramento Urbano: | | | Antigo: | Z10-003 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\$ 1.300.000,00 | | Locação: | 0,00 |
| Dados do Terreno: | | | | |
| Área: | N/F | | Frente: | N/F Prof. Equiv.: 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: | 10 Conservação: Regular |
| Área da Construção: | 105 m ² | | Vagas Cobertas: | 1 |
| Área Total: | 0 m ² | | Área Comum: | 0 m ² Área Privativa: 105 m² |
| Infra-Estrutura: | SI Festas, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica. | | | |
| Características: | 3 Dormitórios, (1 Suites), 1 Sala, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Banheiro Empregada, 3 Elevadores, 4 Apartamentos por Andar. | | | |
| Descrição do Imóvel: | COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO DE MADEIRA. | | | |
| Fonte de Informação: | | | | |
| Contato: | SR. RICARDO | | Site: | |
| Imobiliária: | PROPRIETÁRIO | | Fone: | 97101-1117 |
| Endereço: | PLACA NO LOCAL | | | |
| OBS: UNIDADE A VENDA NO 12º ANDAR - COM 02 VAGAS DE GARAGEM - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 800,00 MENSALIS. | | | | |



| VV | M ² | CM ² |
|------------------|----------------|-----------------|
| R\$ 1.300.000,00 | 105 | R\$ 12.380,95 |

2128

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

| | | | |
|--|--|------------------|------------------------|
| Data: | 11/11/2014 | R10 | |
| Estado: | SP | Tipo: | APARTAMENTO TIPO |
| Endereço: | R ARTUR PRADO, 449 - A 750M DO | Município: | SAO PAULO |
| Empreendimento: | LA MAISON | AVALIANDO | |
| Bairro: | BELA VISTA | Distrito: | BELA VISTA |
| Setor: | 009 | Quadra: | 070 |
| Zoneamento Atual: | ZCP a | Antigo: | Z10-003 |
| Melhoramento Urbano: | | Zona de Valor: | BELA VISTA |
| | | IF: | 2.052,00 |
| | | 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\$ 1.180.000,00 | Locação: | 0,00 |
| Dados do Terreno: | | | |
| Área: | N/F | Fronte: | N/F |
| Formato: | Regular | Situação: | |
| Topografia: | Terreno plano | Prof. Equiv.: | N/F |
| Dados da Construção: | | | |
| Padrão: | PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR | Idade Estimada: | 25 |
| Área da Construção: | 110 m ² | Conservação: | Regular |
| Área Total: | m ² | Vagas Cobertas: | 2 |
| Infra-Estrutura: | Piscina, SI Festas, SI Ginástica, Sauna, Jardins, Churrasqueira, Vigilância Eletrônica. | | |
| Características: | 3 Dormitórios, (1 Suites), 1 Sala, 1 Lavabo, 1 Banheiro, 1 Copa, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Quarto Empregada, 1 Banheiro Empregada, 2 Elevadores, 2 Apartamentos por Andar. | | |
| Descrição do Imóvel: | COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS - ARMÁRIOS DE COZINHA - BOX - PISO DE MADEIRA. | | |
| Fonte de Informação: | | | |
| Contato: | SR. CARLOS | Site: | |
| Imobiliária: | LOPES IMÓVEIS | Fone: | 2148-2400 / 99411-8248 |
| Endereço: | AV. REPÚBLICA DO LÍBANO, 331 | | |
| OBS. UNIDADE A VENDA EM ANDAR ALTO - COM 02 VAGAS DE GARAGEM - COM CONDOMÍNIO NO VALOR DE R\$ 1.300,00 MENSAS. | | | |



VV

M²

CM²

R\$ 1.180.000,00

110

R\$ 10.727,27

8.0 – METODOLOGIA DE CÁLCULO

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

9.0 – RESULTADO DAS COLETAS

R1

| VALOR | AREA PRIVATIVA | VALOR POR M ² |
|------------------|----------------|--------------------------|
| R\$ 1.100.000,00 | 120,00 | R\$ 9.166,67 |

R2

| VALOR | AREA PRIVATIVA | VALOR POR M ² |
|------------------|----------------|--------------------------|
| R\$ 1.030.000,00 | 116,00 | R\$ 8.879,31 |

R3

| VALOR | AREA PRIVATIVA | VALOR POR M ² |
|----------------|----------------|--------------------------|
| R\$ 885.000,00 | 107,00 | R\$ 8.271,03 |

R4

| VALOR | AREA PRIVATIVA | VALOR POR M ² |
|------------------|----------------|--------------------------|
| R\$ 1.200.000,00 | 178,00 | R\$ 6.741,57 |

R5

| VALOR | AREA PRIVATIVA | VALOR POR M ² |
|------------------|----------------|--------------------------|
| R\$ 1.200.000,00 | 160,00 | R\$ 7.500,00 |

R6

| VALOR | AREA PRIVATIVA | VALOR POR M ² |
|------------------|----------------|--------------------------|
| R\$ 1.300.000,00 | 167,00 | R\$ 7.784,43 |

R7

| VALOR | AREA PRIVATIVA | VALOR POR M ² |
|------------------|----------------|--------------------------|
| R\$ 1.200.000,00 | 154,00 | R\$ 7.792,21 |

R8

| VALOR | AREA PRIVATIVA | VALOR POR M ² |
|------------------|----------------|--------------------------|
| R\$ 1.150.000,00 | 110,00 | R\$ 10.454,54 |

R9

| VALOR | AREA PRIVATIVA | VALOR POR M ² |
|------------------|----------------|--------------------------|
| R\$ 1.300.000,00 | 105,00 | R\$ 12.380,95 |

R10

| VALOR | AREA PRIVATIVA | VALOR POR M ² |
|------------------|----------------|--------------------------|
| R\$ 1.180.000,00 | 110,00 | R\$ 10.727,27 |

SOMATORIO

| VGv - VALOR GLOBAL VENDA | AREA TOTAL DOS REFERENCIAIS |
|--------------------------|-----------------------------|
| R\$ 11.545.000,00 | 1.327,00 Metros quadrados |

10.0 – CALCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)

Soma R1 = $VGL/V \div$ pela área total dos referenciais $\div 1 = VM \times$ área total da edificação do IA = conclusão do laudo de valoração

$$R1 = R\$ 1.545.000,00 \div 1.327m^2 \div 1 = R\$ 8.700,07/m^2$$

| MEDIA | ÁREA IA | CUSTO IA |
|--------------|------------------------|------------------|
| R\$ 8.700,07 | 116,2050m ² | R\$ 1.010.991,60 |

$$IA = R\$ 8.700,08 \times 116,2050m^2 = R\$ 1.010.991,60$$

11.0 – DO VALOR DA VAGA DE GARAGEM

Em virtude da forte demanda por vaga de garagem no Conjunto Praça dos Franceses, seu valor será aferido em 10% (dez por cento) sobre o valor do apartamento (item 4.1), conforme segue.

$$0,90 \times R\$ 1.010.991,60 = R\$ 909.892,44$$

$$R\$ 1.010.991,60 - R\$ 909.892,44 = R\$ 101.099,20$$

VALOR DA VAGA DE GARAGEM

R\$ 101.099,20

2168

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

12.0 – VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO — VAGA DE GARAGEM

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

1) Vaga de Garagem nº 494, localizada no 3º Subsolo, do Edifício Ravel, Conjunto Praça dos Franceses, situado na Rua dos Franceses, nº 498, Bela Vista, São Paulo/SP, em

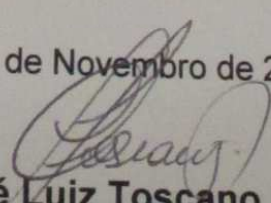
R\$ 100.000,00

(CEM MIL REAIS)

13.0 – ENCERRAMENTO

Lauda impresso em 21 (vinte e uma) folhas somente no anverso, contendo 02 (duas) fotografias digitais.

São Paulo, 25 de Novembro de 2014


José Luiz Toscano
Perito-Avaliador Judicial