



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Laudo de Avaliação de Imóvel

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

2 - Laudo de Avaliação de Imóvel



Fachada do Imóvel Avaliando

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Localização:

Rua Álvaro Peres, nº 19 - A – 41º Subdistrito – Cangaíba - São Paulo –
 Capital - Matrícula nº 48.151 do 17 º Oficial de Registro de Imóveis de
 São Paulo.

A Avaliação Total do Imóvel para Outubro de 2017

monta no valor de:

R\$ 490.690,20

**(Quatrocentos e Noventa Mil, Seiscentos e
 Noventa Reais e Vinte Centavos)**

Arredondado para:

R\$ 491.000,00

(Quatrocentos e Noventa e Um Mil Reais)

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

3 - Índice

Petição de Entrega de Laudo	pag. 01
1 - Capa	pag. 02
2 - Fachada/Endereço do Imóvel e Valor do Laudo de Avaliação	pag. 03/04
3 - Índice	pag. 05
4 - Objetivo	pag. 06
5 - Da Competência/ABNT- NBR 14653	pag. 07
6 - Abreviaturas	pag. 08
7 - Preliminares/Certidão/Quadra Fiscal e Zoneamento	pag. 09/13
8 - Descrição do Imóvel	pag. 14/16
9 - Características da Região/Melhorias e Confrontações	pag. 17
10 - Localização/Vista Aérea por Satélite	pag. 18
11 - Documentação Anexa	pag. 19
12 - Imóvel Avaliando	pag. 20/40
13 - Metodologia/Fonte de Pesquisas Referenciais	pag. 41
14 - Imóveis Referenciais	pag. 42/50
15 - Nota de Esclarecimento	pag. 51
16 - Conclusão do Laudo de Avaliação	pag. 52

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE CARVALHO DOS SANTOS e publicado em 12/12/2019 às 15:33, sob o número WITB19700726398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 668774.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

4 - Objetivo

Este Laudo Pericial Técnico de Avaliação, tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel situado à Rua Álvaro Peres, nº 19 - A – 41º Subdistrito – Cangaíba - São Paulo – Capital - Matrícula nº 48.151 do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

O Perito Avaliador nomeado, pela Excelentíssima Sra. Dra. Gilsa Elena Rios, Juíza de Direito do Setor de Cartas Precatórias Cíveis da Comarca da Capital/SP, entende que a presente avaliação deve refletir o valor real de mercado do imóvel em questão, utilizando para tanto a metodologia aplicada do **“MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”**, tendo sido possível identificar junto ao mercado imobiliário, imóveis com características semelhantes ao avaliando obedecendo às normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT e a sua respectiva homogeneização de dados.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE CARVALHO DOS SANTOS e publicado em 12/12/2019 às 15:33, sob o número WITB19700726398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 6628746.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

5- Da Competência (LEI 6.530/78)

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

5.1 – Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

6 – Abreviaturas

IA - Imóvel em Avaliação
CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
Art. – Artigo
ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR - Normas Brasileiras
M2 – Metro quadrado
IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.
R – Referenciais
V.V - Valor de venda
V.L - Valor da locação
A. T. C - Área Total construída
A. T. T - Área Total do Terreno
AT - Área do terreno
C.M2 - Custo por metro quadrado
V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação
V.M - Valor médio
TG - Total Geral
MG - Média geral
I. A.C - Idade aparente da construção
DTC – Depreciação por Tempo de Construção
R. F. D - Resultado do fator de depreciação.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

7- Preliminares

7.1 - Vistoria

Enviei telegrama ao imóvel avaliando na data de 25/09/2017 informando do agendamento da perícia para a data de 10/10/2017 as 10:30 hs.

O telegrama retornou com a informação de ausente por três tentativas.

Entrei em contato via mensagem eletrônica com a advogada da empresa autora, a Dra. Vânia Baptistela, informando da data do agendamento da diligência bem como, solicitando os dados do advogado da parte contrária.

A Dra. Vânia, retornou a mensagem, acusando o recebimento da mesma e informando os dados do advogado do requerido, qual seja, Dr. Mário Carahyba e que se alguém fosse participar da perícia ela me informaria.

Entrei em contato via e-mail com o Dr. Mário, que me retornou confirmando a perícia para a data agendada.

No dia e hora marcada, efetuei a perícia no imóvel avaliando.

Cabe salientar, que não consta nos autos, quesitos a serem respondidos.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE CARVALHO DOS SANTOS e enviado para o processo nº 100.292.3-22.2014.8.26.0281 e código 66287874. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100.292.3-22.2014.8.26.0281 e código 66287874.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

7.2 - Certidão de Dados Cadastrais



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 110.481.0329-2

Local do Imóvel:
 R ALVARO PERES, 19 - A
 CEP 03726-190
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R ALVARO PERES, 19 - A
 CEP 03726-190

Contribuinte(s):
 CPF 186.086.908-90 AIRISTON ROSA DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	140	Terçada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	140		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	99	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	57	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1985		

Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	531,00		
- da construção:	974,00		

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	74.340,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	40.499,00		
Base de cálculo do IPTU:	114.839,00		

Réssalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/01/2018, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão:	16/10/2017
Número do Documento:	2.2017.001481354-3
Solicitante:	LUIS FERNANDO LISANTI CORTE (CPF 134.425.748-89)

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

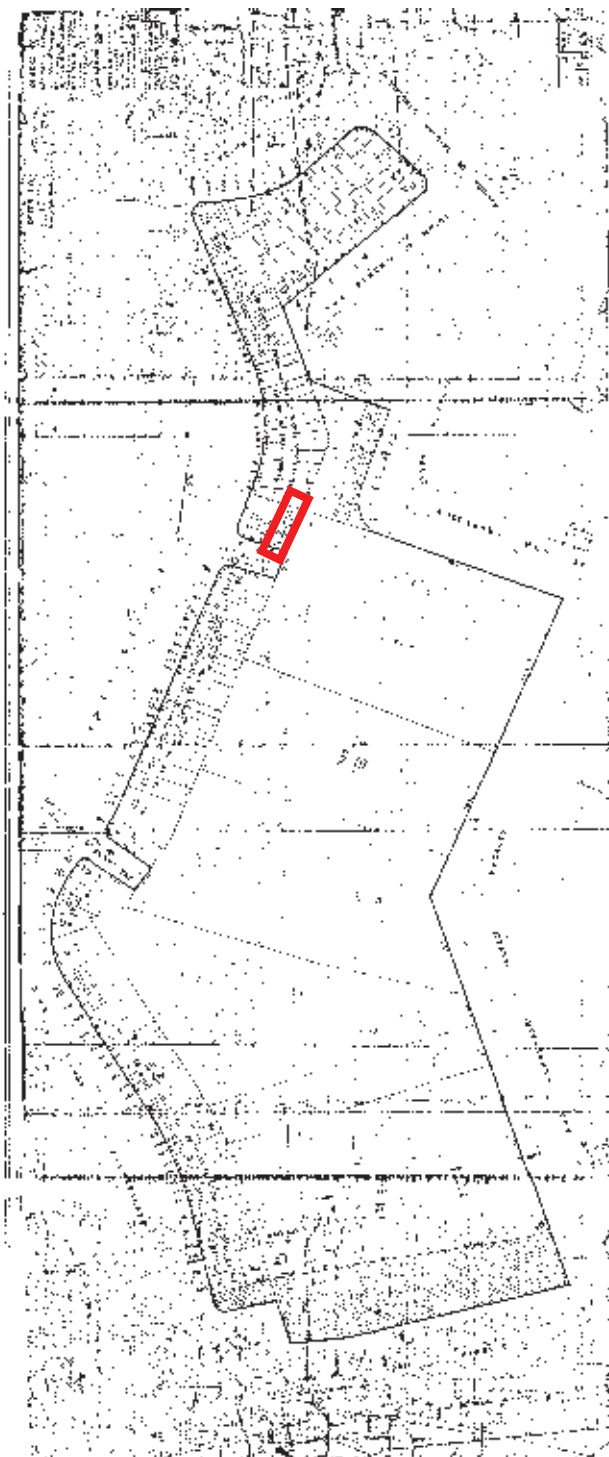
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO LISANTI CORTE em 16/10/2017 às 15:33, sob o número WITB19700726398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 66666666.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

7.3 - Quadra Fiscal



Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

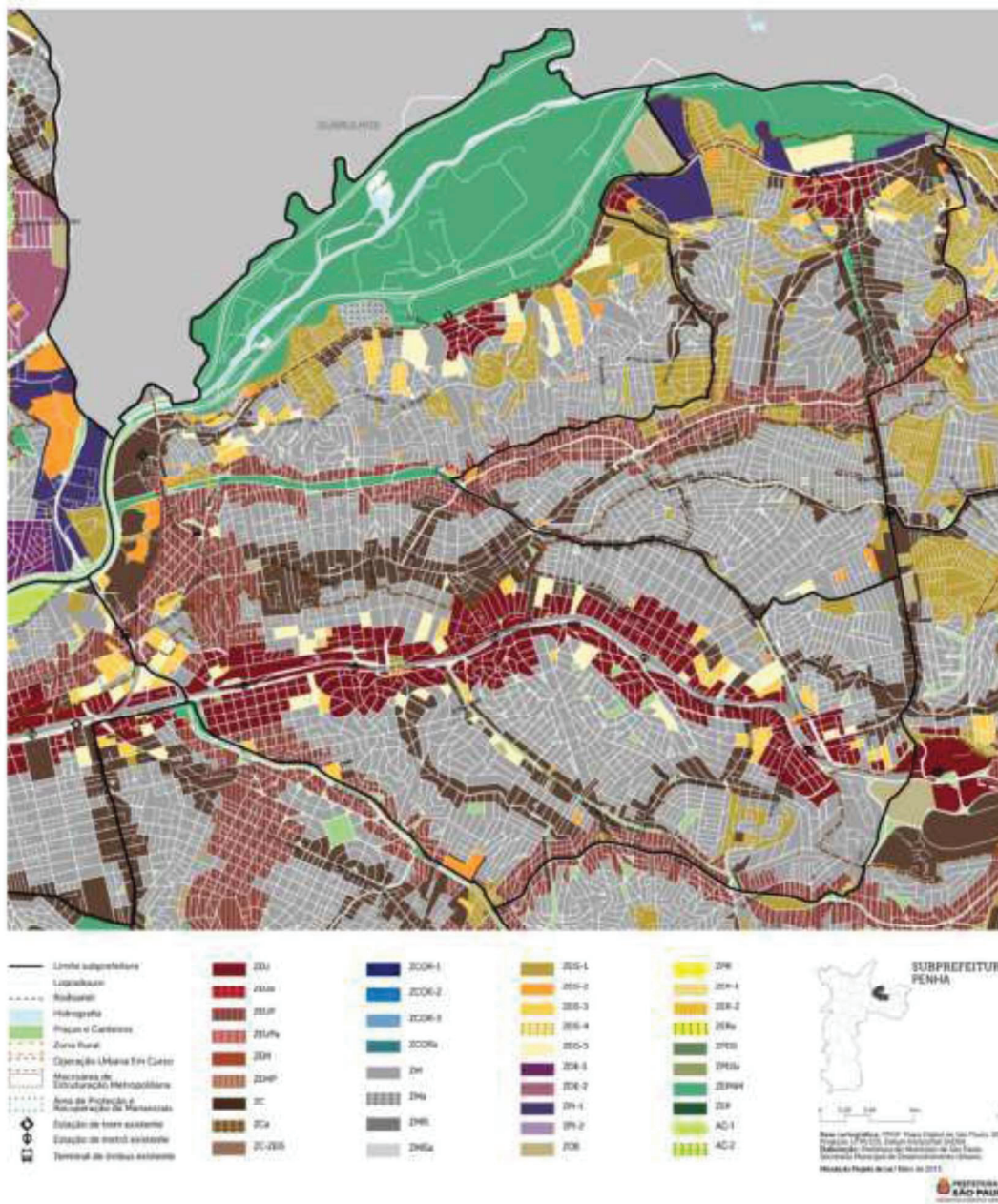
Este documento é copia do original, assinado digitalmente pelo ANO 126/2019 às 15:33, sob o número WITB19700726398
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 66678746.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador

CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

7.4 - Zoneamento



Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é copia do original, assinado digitalmente pelo ANINORIE DE CARAPICUBA. A validade deste documento é de 15/03/2019 às 15:33, sob o número WITB19700726398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 86808746.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

O imóvel em questão encontra-se na:

Zona Mista (ZM):

São porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.



Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

8 - Descrição do Imóvel

Conforme descrição da matrícula de número 48.151 do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel objeto da referida avaliação está localizado à Rua Álvaro Peres, nº 19 - A – 41º Subdistrito – Cangaíba - São Paulo – Capital, conforme abaixo:

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL		17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO	
matrícula 48.151	ficha 1	São Paulo, 16 de novembro de 2005	
<p>IMÓVEL: Um terreno situado na Rua N, constituído de parte do lote 19 da quadra 32 da Cidade Suburbana Engenheiro Goulart, no 41º Subdistrito - Cangaíba, medindo 5,00 metros de frente, por 28,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 143,00m²; confrontando do lado esquerdo com o lote 18, do lado direito com propriedade de Euzébio Ferreira Bueno, e nos fundos com parte do lote 16.</p> <p>Contribuinte: 110.481.0329-2 (antes 110.481.0027-7)</p>			

Cabe ressaltar que a Av. 01/M.48.151 de 16 de novembro de 2005, alterou o nome da rua para Rua Álvaro Peres, conforme abaixo:

<p>AV.01/M.48.151, em 16 de novembro de 2005</p> <p>Pelo requerimento de 13 de outubro de 2005, e à vista da certidão nº 082.865/04-3, expedida em 23 de dezembro de 2004, pela Prefeitura desta Capital, procede-se à presente averbação para constar que a Rua N denomina-se, atualmente, Rua Álvaro Peres.</p> <p>O Escrevente _____ Mônica Helena de O. Gobbato Escrevente Autorizada</p>
--

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE CARVALHO DOS SANTOS, em 12/12/2019 às 15:33, sob o número WITB19700726398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 6687874.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Vale salientar que a Av.02/M.48.151 de 16 de novembro de 2005, nos informa uma edificação no terreno com 99,00 m2 e que o imóvel recebeu o numeral 19 - A, conforme abaixo:

AV.02/M.48.151, em 16 de novembro de 2005
 Pelo requerimento mencionado na AV.01, e à vista do certificado de regularidade da edificação nº 001.855.680-9, expedido em 24 de outubro de 2005, pela
 (Continua no Verso)

matrícula **48.151** ficha **1**
 verso

Prefeitura desta Capital, procede-se à presente averbação para constar que no terreno desta matrícula foi construído um prédio residencial com a área de 99,00m², que recebeu o nº 19-A da Rua Álvaro Peres; construção essa regularizada perante o INSS, nos termos da certidão negativa de débito nº 092552005-21005050, CEI nº 37.540.07452/63, emitida em 04 de outubro de 2005.

O Escrevente

Márcia Regina de O. Gobeto
 Escrevente Autorizada

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Em diligência ao imóvel avaliando pude observar que o terreno contém uma edificação com andar térreo e um andar superior.

No térreo do imóvel encontramos uma garagem coberta para dois carros, uma entrada social e uma entrada de serviços, com um corredor lateral, sendo que pela entrada social temos acesso a uma sala para dois ambientes, uma escada que dá acesso a parte superior e nos fundos uma copa e cozinha, um quintal, uma edícula térrea, uma lavanderia coberta, um quarto e um banheiro.

Na parte superior temos uma suíte com varanda na parte da frente, um corredor, e mais dois quartos e um banheiro social.

Cabe destacar, que em toda a perícia fui acompanhado pelo advogado da parte requerida, o Dr. Mário Carahyba, e o Sr. Airiston Rosa Silva.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE CARVALHO DOS SANTOS e o Estado de São Paulo em 12/06/2019 às 15:33, sob o número WITB19700726398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 666777A6.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

9 - Características da Região

O Referido imóvel está localizado à Rua Álvaro Peres, nº 19 - A – 41º Subdistrito – Cangaíba - São Paulo – Capital

Podemos verificar que o imóvel em questão está localizado a 270 m da Av. Cangaíba, a 550 m da Av. Assis Ribeiro, a 800 m da Av. Dr. Salomão Vasconcelos e a 15,8 km da Praça da Sé (Marco Zero da Cidade São Paulo).

Temos a Estação de Trem Engenheiro Goulart a 800m.

Próximo ao imóvel avaliando encontramos ainda, o Teatro Flávio Império a 850 m, o Parque Ecológico do Tiete 1,2 km e a Arena Sertaneja a 2,0 km.

Verificamos que o imóvel é atendido por mercados, bares, farmácias, postos de gasolina, hospitais, e etc.

Cabe ressaltar, que os moradores do bairro são atendidos por pontos de ônibus e pela estação de trem informada acima, dando praticidade de locomoção pela região, e para outros bairros da Cidade.

9.1 - Melhorias públicas

A rua do imóvel e as de seu entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV e Internet, coleta de lixo, linha de transporte coletivo urbano, escolas, postos de gasolina e etc.

9.2 - Confrontações

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas nos termos da matrícula de nº: 48.151 do 17º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo e que possíveis alterações estarão contidas nas averbações neste documento, juntado ao Final deste Parecer Técnico.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE CARVALHO DOS SANTOS, em 12/06/2019 às 15:33, sob o número WITB19700726398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 666774.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

10 - Mapa de Localização / Vista Aérea



Mapa de Localização / Via Satélite



Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

11 - Documentação Anexa

- Tabelas e Cálculos de Homogeneização de Dados
- Matrícula do Imóvel Avaliando
- Telegrama Enviado ao Imóvel Avaliando

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

12 – Imóvel Avaliando (“IA”)

Fachada do Imóvel Avaliando



Este documento é copia do original, assinado digitalmente pelo ANORIE CANALIZADO SATIUS ALIUM ESTADUALS SAS BANDEIRANTES 44.36/12/2019 às 15:33, sob o número WITB19700726398 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 666746.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Fachada do Imóvel Avaliando (Garagem)



Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é copia do original, assinado digitalmente pelo ANORIE CANARPC-00SAT. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 6687874.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Nome da Rua e Número

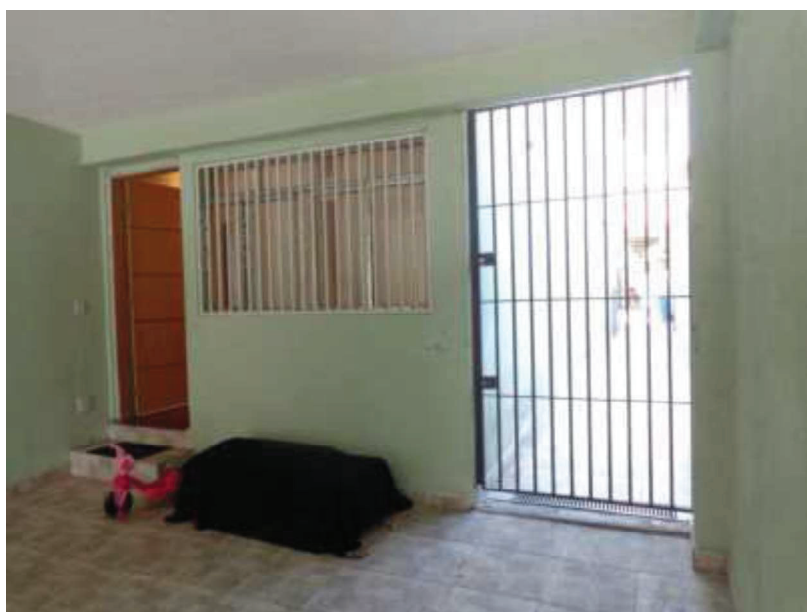
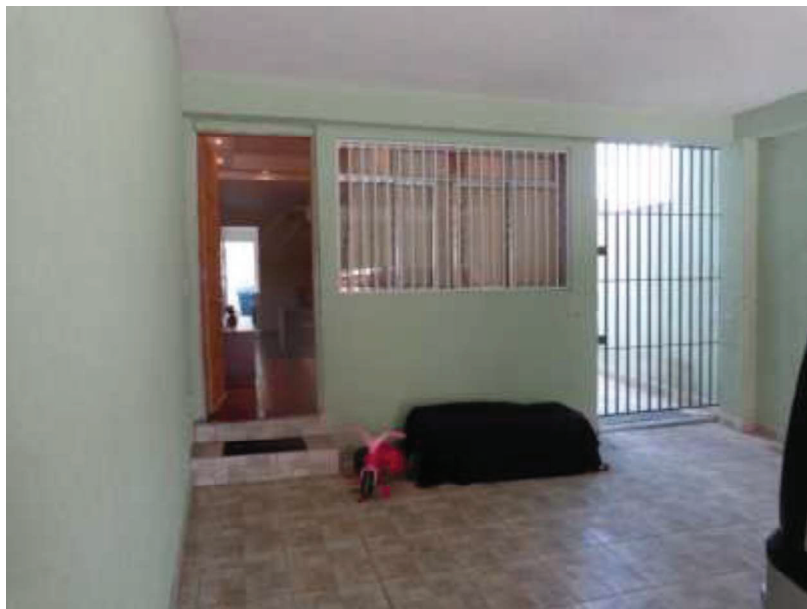


Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Entrada social e de serviços



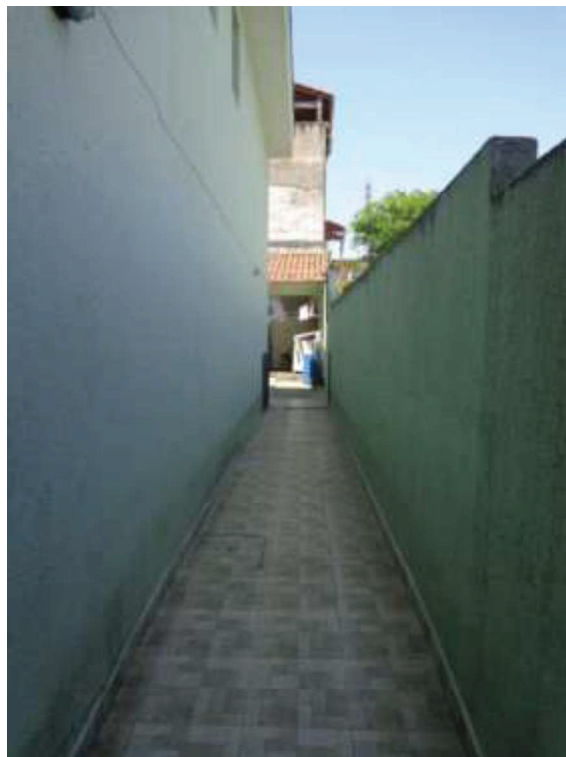
Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANORIE CANARIQUE-00841159-1/CPF/ALZIS NITA LIMA ESTADOS UNIDOS BRASILEIROS, sob o número WITB19700726398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 6688746.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

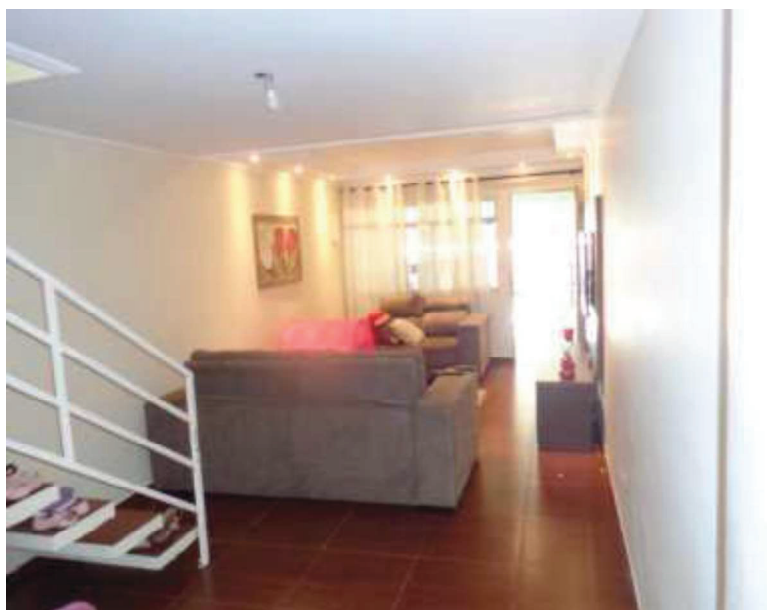
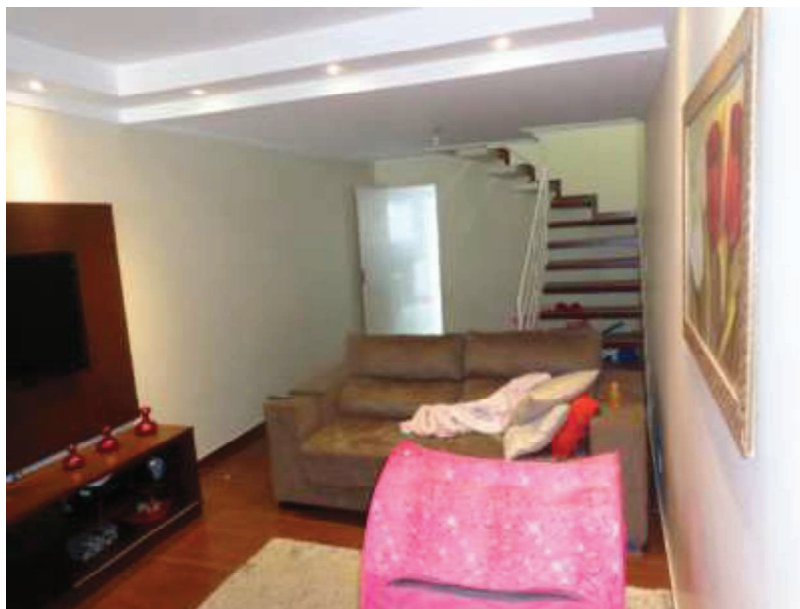
Entrada lateral (Serviços)



Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE CARVALHO DOS SANTOS, em 12/06/2019 às 15:33, sob o número WITB19700726398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 6687874.

Sala



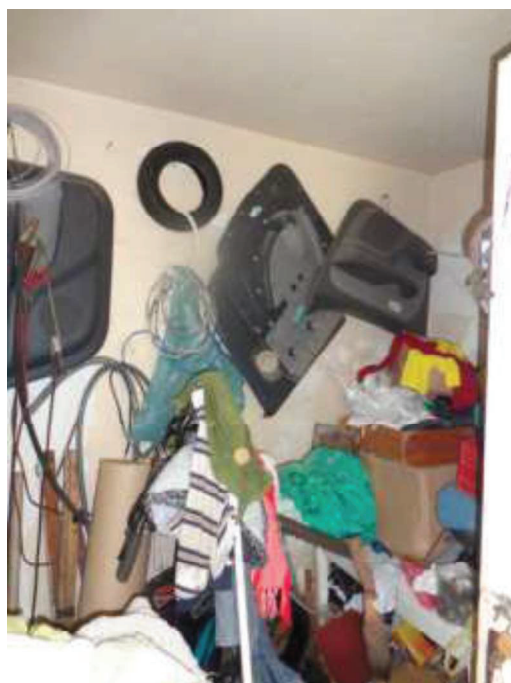
Quintal com edícula nos fundos com lavanderia coberta





Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Quarto da edícula



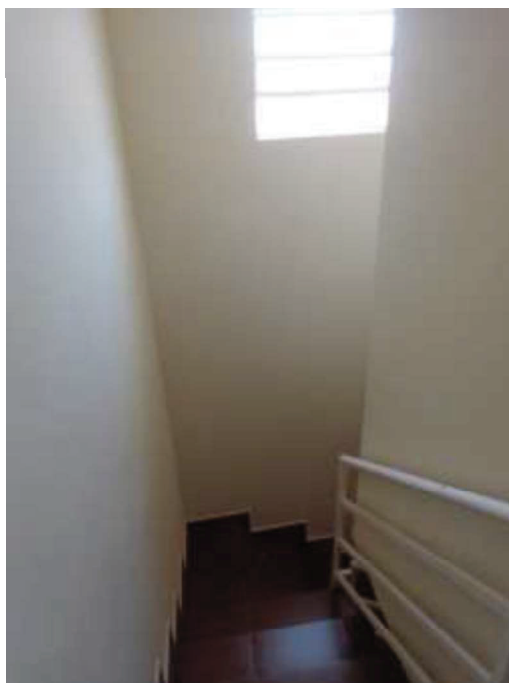
Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é copia do original, assinado digitalmente pelo ANORIE CANARPC-00SATLH59ALC06/ALZSLNha libe!Estadros de São Paulo, 12/2019 às 15:33, sob o número WITB19700726398 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 666787A6.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Escada de acesso ao andar superior



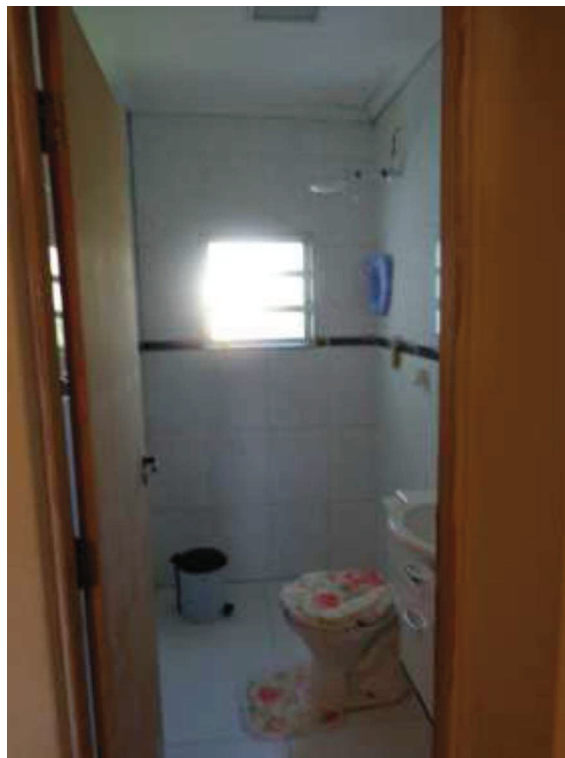
Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE CARVALHO DOS SANTOS ALVES NETA, Emitido em 12/06/2019 às 15:33, sob o número WITB19700726398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 06000746.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Banheiro da suíte



Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é copia do original, assinado digitalmente pelo ANORIE CANARPC-00SATLH591C06/ALZSLNha libe:Estadros de São Paulo, 12/2019 às 15:33, sob o número WITB19700726398 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 6688746.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Varanda na parte da frente do imóvel



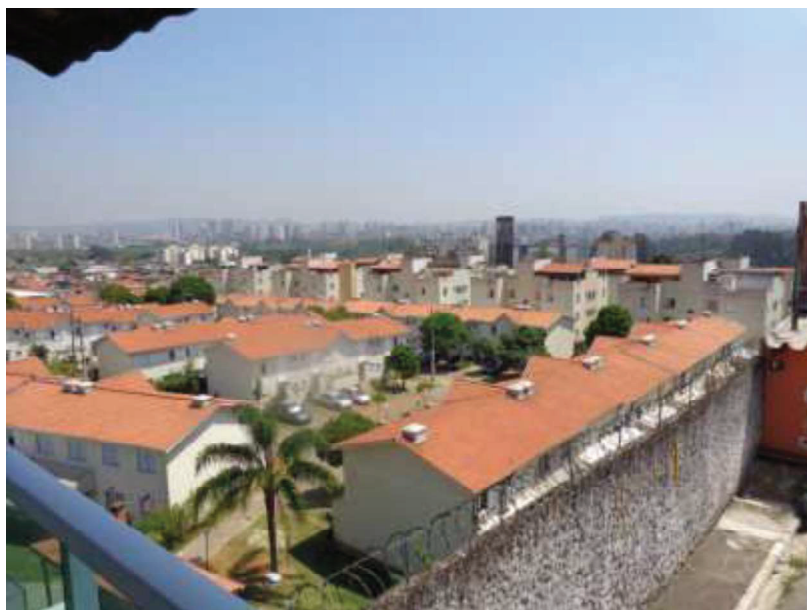
Este documento é copia do original, assinado digitalmente pelo ANORIE CANARPC-00SAT. Para verificar a autenticidade do documento, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 86808746. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 86808746.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Vista da varanda



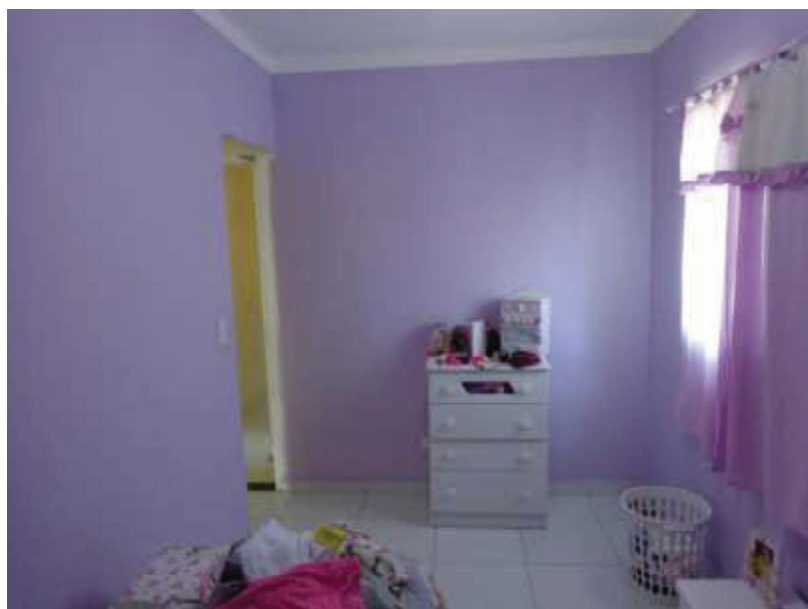
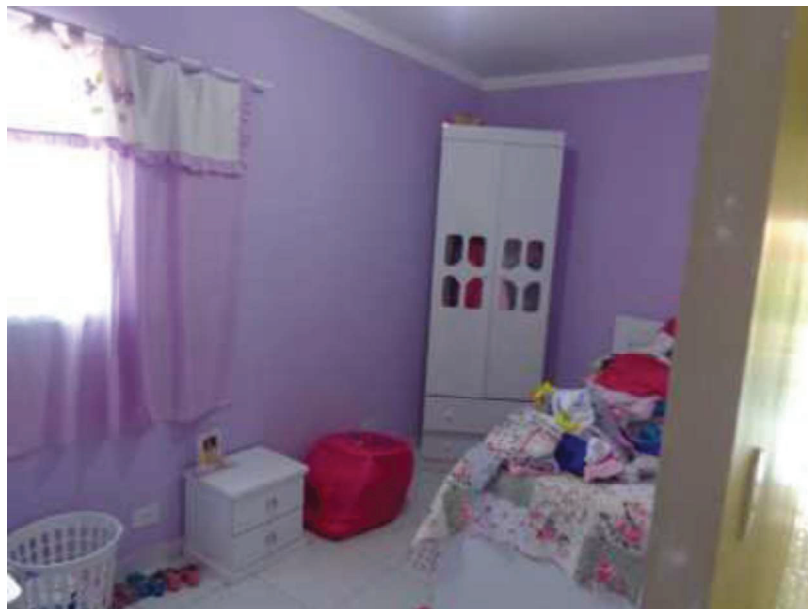
Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é copia do original, assinado digitalmente pelo ANORIE DE CARVALHO SATIHI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 3680846.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Segundo Quarto



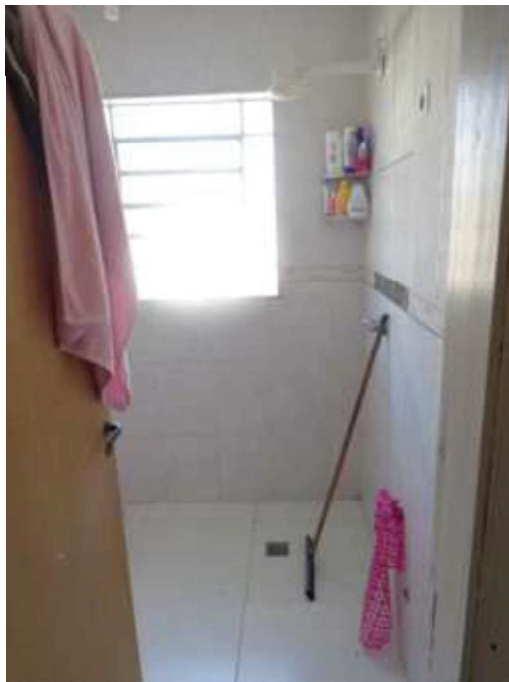
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANORIE CANAPIC-00SAT. Para a validade desta cópia, consulte o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 668787A6. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o número WITB19700726398 e código 668787A6.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Banheiro social



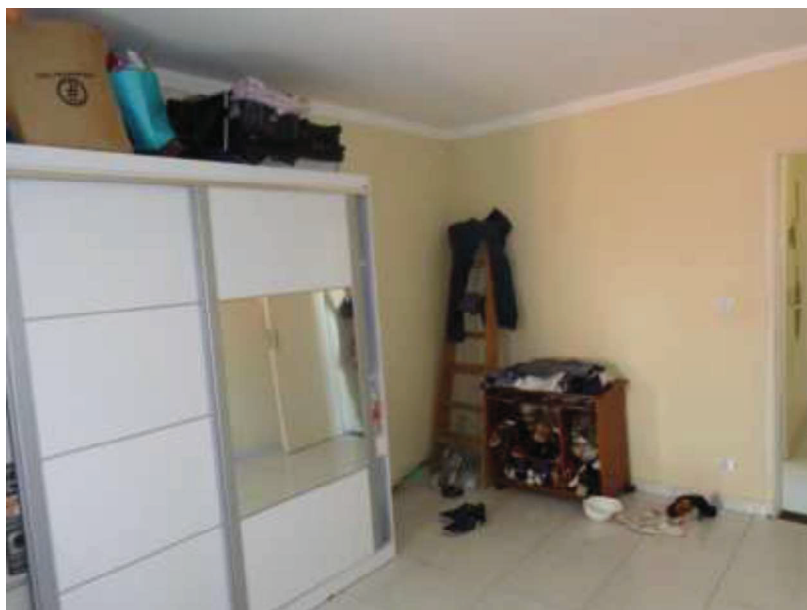
Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é copia do original, assinado digitalmente pelo ANO 126/2019, sob o número WITB19700726398
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 36878746.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Terceiro Quarto



Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANÍTORIO DE CARVALHO DE SALES e publicado no site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 12/06/2019 às 15:33, sob o número WITB19700726398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 3660746.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Rua do Imóvel Avaliando



Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é copia do original, assinado digitalmente pelo ANORIE DE CARVALHO SANTIAGO ALVES NETA LHOE ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA DO SUL, sob o número WITB19700726398 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 66878746.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Rua próxima ao imóvel avaliando



Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é copia do original, assinado digitalmente pelo ANORIE CANARPC-00SAT. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 66878746.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

13. Metodologia Aplicada

O expert nomeado utilizou para a presente avaliação a metodologia aplicada do **“MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”**, tendo sido possível identificar junto ao mercado imobiliário, imóveis com características semelhantes aos avaliandos obedecendo às normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT e a sua respectiva homogeneização de dados.

Portanto, ao final será apresentado o valor do imóvel em questão.

13.1 – Fontes de Pesquisa dos Imóveis Referenciais

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados pelos escritórios imobiliários identificados em cada foto dos referenciais **“R”**.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como **“R1 a R9”**

Após a coleta de dados descritos, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiram concluir os valores apresentados ao final deste Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por A. N. R. D. E. C. A. N. I. S. T. I. C. O. S. A. T. I. V. A. T. O. R. I. A. S. S. I. N. A. D. O. O. R. I. G. I. N. A. L. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 6667746.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Rua Álvaro Peres, 125



R2- R\$ 359.000,00 – 82,00m2

Corretor Diego de Araujo

Fone: 11.94012.9316

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Rua dos Professores, 90



R3- R\$ 569.000,00 – 106,00m2

Garrido e Terra negócios Imobiliários

Corretor André

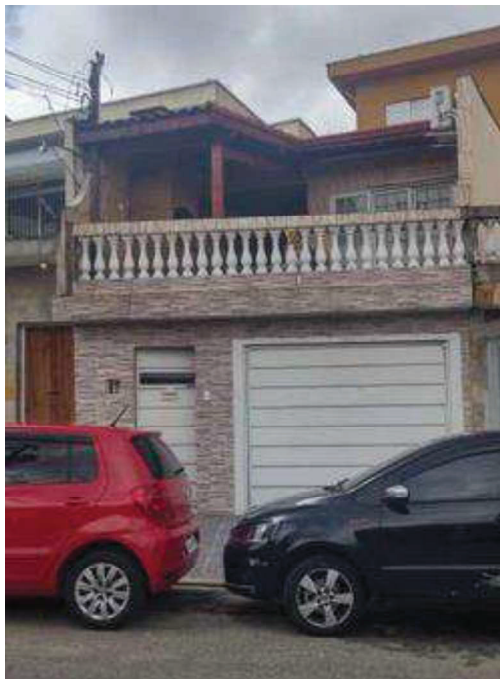
Fone: 11.3132.9315

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Rua Augusto Correa Leite, 368 A



R4- R\$ 480.000,00 – 250,00 m2

Neumar Imóveis

Corretor Sergio

Fone: 11.2641.3911

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Rua Augusto Correia Leite, 702



R5- R\$ 550.000,00 – 180,00 m2

Nathy Imóveis

Corretora Natália

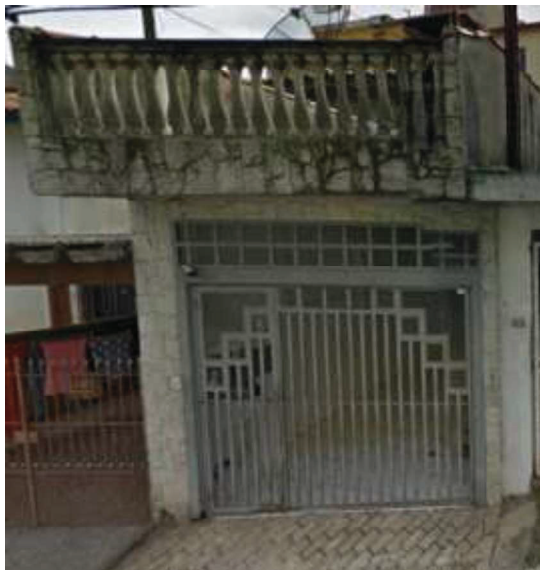
Fone: 11.3774.5902

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Rua José Vicente Ferreira, 265



R6- R\$ 370.000,00 – 120,00m2

Xavante Imóveis

Corretor Danilo

Fone: 11.2943.1133

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Rua Dr. Alfredo Francez, 298



R7- R\$ 355.000,00 – 95,00m2

DF Casa Imóveis

Corretor Felipi

Fone: 11.4369.2409

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Rua Dr. Alfredo Francez, 308



R8- R\$ 355.000,00 – 70,00m2

Império Zona Leste Imóveis

Corretora Jaide

Fone: 11.2289.2143

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

Rua Dr. Alfredo Francez, 318



R9- R\$ 359.000,00 – 102,00m2

Corretor Diego de Araujo

Fone: 11.94012.9316

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

15 – Nota de Esclarecimento

O imóvel objeto desse Laudo Técnico foi avaliado levando-se em consideração as seguintes ponderações:

O imóvel encontra-se em região de padrão médio com boa infraestrutura para o devido uso.

Em seu entorno, encontramos, bares, mercados, farmácias, postos de gasolina, hospitais, escolas e etc.

Vale salientar, que para a obtenção do justo valor de mercado a ser apurado, atribuiu - se ao mesmo, o valor através do “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, tendo sido possível identificar junto ao mercado imobiliário, imóveis com características semelhantes ao avaliando obedecendo às normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT e a sua respectiva homogeneização de dados.

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DE CARVALHO DOS SANTOS e publicado no Sítio do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 12/06/2019 às 15:33, sob o número WITB19700726398 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002923-22.2014.8.26.0281 e código 868787A.



Luis Fernando Lisanti Côrte
Perito Avaliador
 CRECI/SP nº: 101.173- F - CNAI nº 12.393
 CONPEJ nº : 01.00.1874 - OAB/SP nº 243.265

16- Conclusão do Laudo de Avaliação

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, que seguem abaixo:

A Avaliação Total do Imóvel para Outubro de 2017

monta no valor de:

R\$ 490.690,20

(Quatrocentos e Noventa Mil, Seiscentos e Noventa Reais e Vinte Centavos)

Arredondado para:

R\$ 491.000,00

(Quatrocentos e Noventa e Um Mil Reais)

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 19 de outubro de 2017.

LUIS FERNANDO LISANTI CÔRTE

PERITO AVALIADOR

CNAI:12.393 / CONPEJ: 01.00.1874

CRECI/SP:101.173 /OAB/SP: 243.265

Endereço: Praça João Mendes, 42 - 7 º Andar- Conj. 76
Centro- São Paulo - Cep : 01501-000
PABX : 11 - 3104-0166
Cel : 11 - 99127-0714