

479

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

479
b

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

TJ-27ª OF. CÍVEL, SP - 19/SET/2013 16:42 055530-2/2

Procedimento Ordinário
Processo nº 583.00.2005.046389-2
Ordem nº 2005/00766

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que BANCO LUSO BRASILEIRO S/A move em face de MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO

4

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

1.0 - OBJETOS DA AVALIAÇÃO

O signatário foi honrado com a nomeação de fls. 482 para avaliar:

1) Um prédio e seu respectivo terreno, situados à Rua Ribeiro do Vale, nº 586, no bairro Brooklin Paulista Novo, no 3º Subdistrito Ibirapuera, CEP 04568-002, matrícula nº 43.724, do 18º ORI da Capital; e

2) Sobrelaje designada SI-2, localizada no 1º pavimento ou 1º andar do Edifício Iramala, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2229 (antigo nº 1238), Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP 01452-000, matrícula nº 58.159, do 13º ORI da Capital.

1.1 - VISTORIA DOS IMÓVEIS

Dirigindo-se aos endereços supra descritos, o signatário vistoriou o imóvel situado na Rua Ribeiro do Vale, nº 586, Brooklin, tirando diversas fotografias, apresentadas a seguir, as quais ilustram e concedem boa noção do imóvel em questão, deixando de vistoriar a sobrelaje SI-2, localizada no Edifício Iramala, haja vista que, segundo informações do zelador do condomínio, Sr. Reginaldo, o imóvel encontra-se fechado há mais de um ano, não havendo chaves no local para acesso ao mesmo.



FOTO Nº 01

Vista parcial da fachada do imóvel situado na Rua Ribeiro do Vale, 586, Brooklin Paulista

481
426
✓

OSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

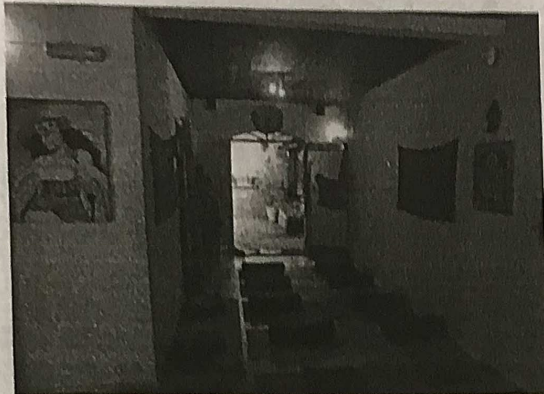


FOTO Nº 02
Vista parcial da primeira do imóvel

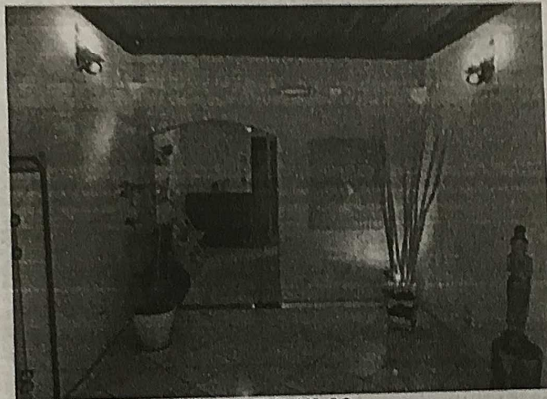


FOTO Nº 03
Vista parcial da segunda sala

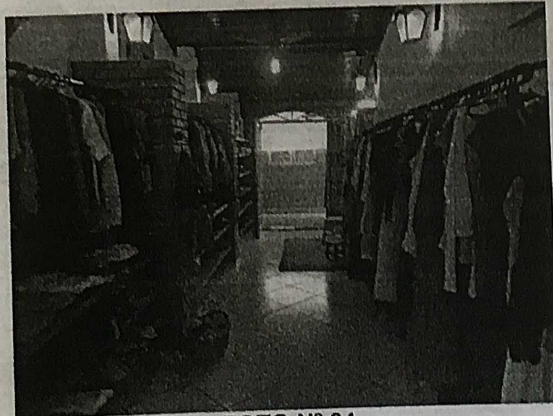


FOTO Nº 04
Vista parcial da terceira sala

✂

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

482

0177

1

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

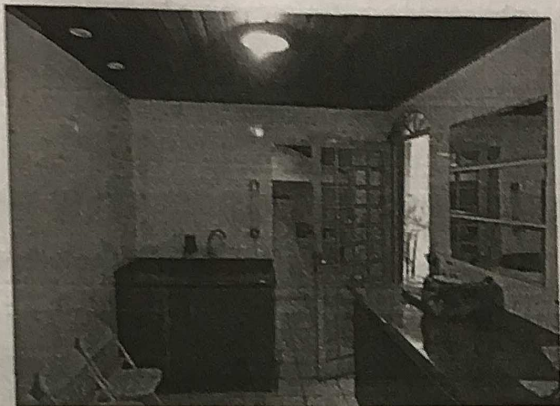


FOTO Nº 05
Vista parcial da cozinha do imóvel

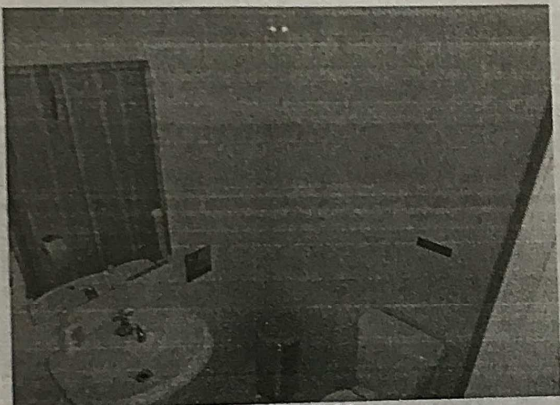


FOTO Nº 06
Vista parcial primeiro lavabo

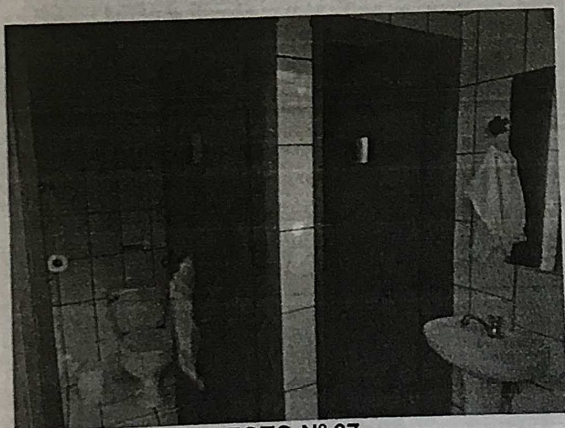


FOTO Nº 07
Vista parcial segundo e terceiro lavabos - fundos do imóvel

[Handwritten signature]

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

483
478
7

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

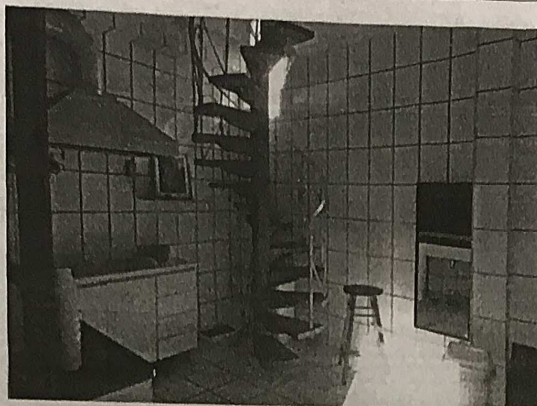


FOTO Nº 08
Vista parcial cozinha - fundos do imóvel com acesso piso superior

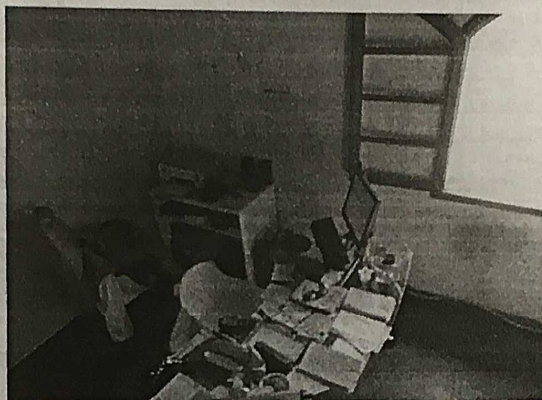


FOTO Nº 09
Vista parcial escritório - piso superior

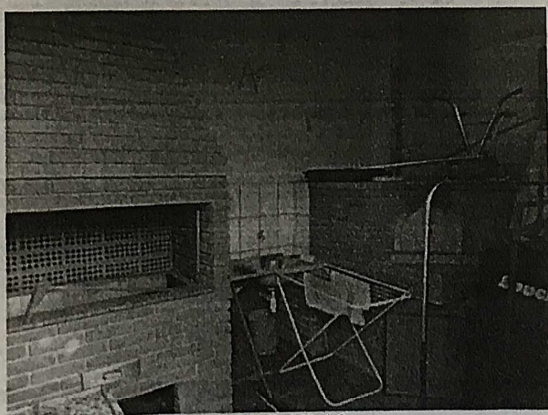


FOTO Nº 10
Vista parcial churrasqueira e forno - fundos

✱

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

484
429
D



FOTO Nº 11
Vista parcial do quintal – fundos do imóvel



FOTO Nº 12
Vista parcial da fachada do Edifício Iramaia
Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2229
Jardim Paulistano

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

+

[9]

485
430
P

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

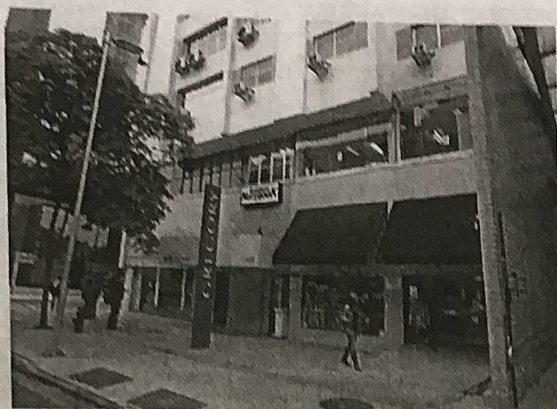


FOTO Nº 13

Vista parcial da entrada do Edifício Iramaia e porta de acesso à Sobreloja 2 – independente da portaria do edifício

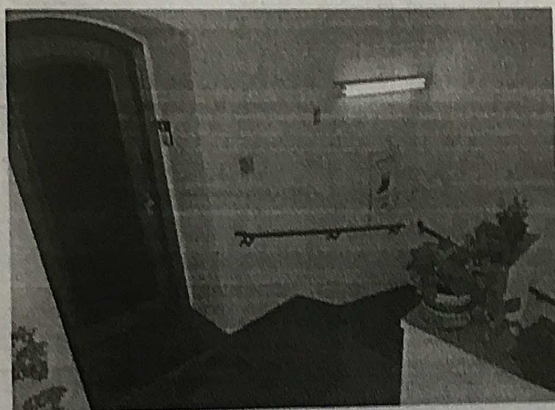


FOTO Nº 14

Vista parcial hall de entrada da sala SL-2 – 1º andar Edifício Iramaia

1.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A Rua Ribeiro do Vale, bem como a Avenida Brigadeiro Faria Lima, nos trechos em consideração, têm perfil plano, sendo dotadas de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo abundante, situando-se nos bairros Brooklin Paulista e Jardim Paulistano, respectivamente, conforme demonstram mapas de localização (anexos 1 e 2).

17

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

1.5 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL - RUA RIBEIRO DO VALE, Nº 586

- > Idade Aparente: 43 anos
- > Tipo: Residencial
- > Frente: 10m
- > Fundos: 21,25m
- > Área Terreno: 212,50m²
- > Área Construída: 100m² (PMSP - anexo)
- > Vaga de Garagem: Não há
- > Área de Lazer: Churrasqueira/Forno
- > Estado de Conservação: Bom

O imóvel localizado na Rua Ribeiro do Vale, nº 586, Brooklin Paulista, é ocupado comercialmente e é composto por três salas, três lavabos, copa, cozinha, quintal, área de serviço com churrasqueira e, nos fundos, uma cozinha com escritório (ou dormitório) no piso superior, em bom estado de conservação.

Suas principais características de acabamentos são:

PISOS

- piso cerâmico nas salas, lavabos, copa e cozinhas, em bom estado de conservação;
- piso em pedra ardósia na área da churrasqueira, em bom estado de conservação;
- piso em pedra miracema no quintal, em bom estado de conservação.

REVESTIMENTOS

- paredes com acabamento em textura nas salas, em bom estado de conservação;
- massa fina e acabamento em pintura no escritório, em bom estado de conservação;
- azulejos até o teto nas paredes da copa e cozinhas, em bom estado de conservação;
- meia barra de azulejos nos lavabos, em bom estado de conservação;

TETO

- teto rebaixado de madeira, em bom estado de conservação;
- cobertura com armação de ferro e pvc no quintal, em mau estado de conservação

1.3 - CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO IRAMAIA

- > Idade Aparente: 47 anos
- > Tipo: Comercial
- > Andares: 8 andares - 18 conjuntos
- > Portaria: Sim
- > Elevadores: Sim (social/serviço)
- > Vaga de Garagem: Não consta da matrícula
- > Área de Lazer: Não
- > Estado de Conservação: Bom

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

[8]

1.4 - CARACTERÍSTICAS DA SOBRELOJA SL-2

A sobreloja nº 2 localiza-se no primeiro andar do Edifício Iramaia, com entrada independente pela Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2229, com área útil de 117,85m², área comum de 36,90m², perfazendo a área total de 155,69m², e cabendo-lhe a parte ideal de 20,56m².

As principais características de acabamento restaram prejudicadas ante a impossibilidade de vistoria.

2.0 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Para determinação do valor dos imóveis será adotado o **Método Comparativo Direto**, 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.

2.1 - VALOR VENAL DE REFERÊNCIA

O Valor Venal de Referência dos imóveis avaliados junto à Prefeitura do Município de São Paulo, contribuinte 085.283.0018-8 (Rua Ribeiro do Vale, nº 586), é de R\$ 373.449,00 (trezentos e setenta e três mil e quatrocentos e quarenta e nove reais), referência ano 2013 (anexo 4), e contribuinte 015.031.0049-9 (Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2229, sobreloja 2), é de R\$ 566.616,00 (quinhentos e sessenta e seis mil e seiscentos e dezesseis reais), referência ano 2013 (anexo 6), que não usaremos como parâmetros, mas apenas como referência e preço mínimo, tendo em vista não retratar o valor praticado pelo mercado imobiliário.

2.2 - VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO NO BAIRRO BROOKLIN PAULISTA

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.

Valor médio do metro quadrado no **BAIRRO BROOKLIN PAULISTA**, com base em 69 ofertas de casas com 3 dormitórios, segundo Índice Fipe/Zap - Julho/2013

R\$ 5.712,00/m²

2.3 – ELEMENTOS COMPARATIVOS (DADOS DE MERCADO)

ELEMENTO 1

Data:	16/09/2013	Tipo:	SOBRADO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R RIBEIRO DO VALE, 716			
Bairro:	BROOKLIN PAULISTA	Distrito:	ITAIM BIBI	Zona de Valor: BROOKLIN
Setor:	085	Quadra:	485	IF: 1.001,00
Zoneamento Atual:	ZM 2	Antigo:	Z8-CR5 LIND. Z13	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Gúias 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\$ 900.000,00	Metro Quadrado	R\$5.732,00	
Dados do Terreno:				
Área:	151 m ²	Frente:	7.1 m	Prof. Equiv.: 21.267 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	25	Conservação: Reparos Simples
Área da Construção:	157 m ²	Pé Direito:	m	Superior: m ²
Área Escritório:	m ²	Térreo:	m ²	Idade Real: 0
Área Venda:	m ²	Área Estoque:	m ²	Vagas Cobertas: 0
Subsolo:	m ²	Vagas Descob.: 0		
Infra-Estrutura:				
Características:	SOBRADO MERCIAL COM 5 SALAS; LAVABO E 2 BANHEIROS, 3 VAGAS DE GARAGEM			
Descrição do Imóvel:				
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. CRISTINA	Site:		
Imobiliária:	BORGES IMÓVEIS	Fone:	5561-1176 / 99193-0919	
Endereço:	RUA NOVA YORK, 1001			

489
139
f

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

ELEMENTO 2

Data:	16/09/2013	Tipo:	SOBRADO	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R HOLLYWOOD, 321			
Bairro:	CIDADE MONCOES	Distrito:	ITAIM BIBI	Zona de Valor: BROOKLIN
Setor:	085	Quadra:	485	IF: 1.012,00
Zoneamento Atual:	ZM 2	Antigo:	Z8-CR5 LIND. Z13	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.			
Dados Econômicos:	Modalidade: Venda Natureza: Oferta			
Valor:	R\$ 890.000,00	Metro Quadrado	R\$5.933,00	
Dados do Terreno:	Área: 132 m² Frente: 6 m Prof. Equiv.: 22 m			
Formato:	Regular	Situação:	Terreno plano	
Topografia:	Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação: Regular
Área da Construção:	150 m²			
Descrição do Imóvel:	COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; DORMITÓRIO DE EMPREGADA; CHURRASQUEIRA E 1 BANHEIRO, 2 VAGAS DE GARAGEM			
Fonte de Informação:	Contato: SRA. LILIAN Imobiliária: R M K IMÓVEIS Site: Fone: 3442-7613			
Endereço:	PLACA NO LOCAL			

ELEMENTO 3 – TERMO CENTRAL DE OFERTA

Data:	16/09/2013	Tipo:	CASA	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R RIBEIRO DO VALE, 460			
Empreendimento:	CASA TERREA	Edifício:	BROOKLIN	
Bairro:	PAULISTA	Distrito:	ITAIM BIBI	Zona de Valor: BROOKLIN
Setor:	085	Quadra:	280	IF: 1.017,00
Zoneamento Atual:	ZM 2, ZEPEC, ZEPEC	Antigo:	Z13-009	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.			
Dados Econômicos:	Modalidade: Venda Natureza: Oferta			
Valor:	R\$750.000,00	Metro Quadrado	R\$7.500,00	
Dados do Terreno:	Área: 212 m² Frente: 10 m Prof. Equiv.: 21.2 m			
Formato:	Regular	Situação:	Fração Ideal: N/F	
Topografia:	Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	35	Conservação: Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	100 m²			
Descrição do Imóvel:	COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO, 3 VAGAS DE GARAGEM			
Fonte de Informação:	Contato: SRA. CRISTINA Imobiliária: BORGES IMÓVEIS Site: Fone: 5561-1176 / 99193-0919			
Endereço:	RUA NOVA YORK, 1001			

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

[11]

490
C35
↓

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

ELEMENTO 4

Data: 16/09/2013 Tipo: SOBRADO
 Estado: SP Município: SÃO PAULO
 Endereço: R NEBRASKA, 339 - ESQUINA COM RUA NOVA YORK
 Bairro: BROOKLIN Distrito: ITAIM BIBI Zona de Valor: BROOKLIN
 Setor: 085 Quadra: 116 IF: 1.211,00
 Zoneamento Atual: ZM 3b Antigo: Z10-011 Tipo de via: N/F
 Melhoria Urbana: 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\$800.000,00** Metro Quadrado **R\$8.000,00**
 Dados do Terreno:
 Área: 126 m² Frente: 6.3 m Prof. Equiv.: 20 m
 Formato: Irregular Situação:
 Topografia: Terreno plano
 Dados da Construção:
 Padrão: PADRAO SIMPLES - SEM Idade Estimada: 30 Conservação: Reparos Simples/Importantes
 Área da Construção: 100 m²
 Descrição do Imóvel: COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO, 2 VAGAS DE GARAGEM
 Contato: SR. JOSÉ CARLOS Site:
 Imobiliária: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS Fone: 2344-7000 / 95700-8433
 Endereço: RUA DA FRATERNIDADE, 177

ELEMENTO 5

Data: 16/09/2013 Tipo: SOBRADO
 Estado: SP Município: SÃO PAULO
 Endereço: R MICHIGAN, 1094
 Bairro: CIDADE MONCOES Distrito: ITAIM BIBI Zona de Valor: BROOKLIN
 Setor: 085 Quadra: 168 IF: 1.001,00
 Zoneamento Atual: ZM 2 Antigo: Z13-009 Tipo de via: N/F
 Melhoria Urbana: 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** METRO QUADRADO **R\$11.818,00**
 Dados do Terreno:
 Área: 119 m² Frente: 5.80 m Prof. Equiv.: 20.517 m
 Formato: Regular Situação:
 Topografia: Terreno plano
 Dados da Construção:
 Padrão: PADRAO SIMPLES - SEM Idade Estimada: 30 Conservação: Reparos Simples
 Área da Construção: 110 m²
 Descrição do Imóvel: COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; EDICULA E 1 BANHEIRO, 2 VAGAS DE GARAGEM
 Fonte de Informação:
 Contato: SR. BORBA Site:
 Imobiliária: FRANQUIA IMÓVEIS Fone: 2889-7300 / 98525-3634
 Endereço: PLACA NO LOCAL

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

[12]

491
436
2

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

ESTIMATIVA DO VALOR MEDIANO DE OFERTA

VO = R\$ 7.500,00

VALOR MEDIANO DE COMPRA E VENDA

VC = R\$ 7.500,00/m²

2.4 – VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO NO BAIRRO JARDIM PAULISTANO

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 dependências e a área útil.

Valor médio do metro quadrado no **BAIRRO JARDIM PAULISTANO**, com base em 24 ofertas de imóveis comercial/industrial, segundo Índice Fipe/Zap - Julho/2013

R\$ 7.561,00/m²

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

492
434
c

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

2.5 - ELEMENTOS COMPARATIVOS (DADOS DE MERCADO)

ELEMENTO 1

Data:	18/09/2013	Tipo:	ED. PARTICULAR		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV REBOUCAS, 3111				
Empreendimento:	PREDIO COMERCIAL				
Bairro:	PINHEIROS	Distrito:	PINHEIROS	Zona de Valor:	JARDIM EUROPA
Setor:	015	Quadra:	079	IF:	2.088,00
Zoneamento Atual:	ZCLz I	Antigo:	ZB-CR4 LIND. Z1	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$4.000.000,00	Metro Quadrado	R\$5.730,00		
Dados do Terreno:					
Área:	703 m ²	Frente:	25 m	Prof. Equiv.:	28.4 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	698 m²	Pé Direito:	m	Superior:	349 m ²
Área Escritório:	m ²	Térreo:	349 m ²	Idade Real:	0
Área Venda:	m ²	Área Estoque:	m ²	Vagas	0
Subsolo:	m ²	Vagas Descob.:	0	Cobertas:	0
Infra-Estrutura:					
Características:	Salas; Cozinha; W.C'S; Vagas Cobertas; Vagas Descobertas.				
Descrição do Imóvel:	COM DIVERSAS SALAS E W.CS DIVIDIDOS EM 02 PAVIMENTOS, COM 16 VAGAS DE GARAGEM				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. TÂNIA	Site:			
Imobiliária:	PRONTO IMÓVEIS	Fone:	2145-0777 / 99469-1662		
Endereço:	AV. REBOUCAS, 2984				

A.

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

493
138
P

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

ELEMENTO 2

Data:	18/09/2013	Tipo:	ED. PARTICULAR	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	AV CIDADE JARDIM, 82			
Empreendimento:	PREDIO COMERCIAL		Edifício:	
Bairro:	JARDIM PAULISTANO	Distrito:	PINHEIROS	Zona de Valor: JARDIM EUROPA
Setor:	015	Quadra:	132	IF: 2.918,00
Zoneamento Atual:	ZCLz 1	Antigo:	Z8-CR-I LIND. Z1	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$4.300.000,00	Metro Quadrado	R\$9.347,00	
Dados do Terreno:				
Área:	201 m ²	Frente:	6.60 m	Prof. Equiv.: 43.636 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:				
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação: Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	460 m²	Pé Direito:	m	Superior: 200 m ²
Área Escritório:	m ²	Térreo:	260 m ²	Idade Real: 0
Área Venda:	m ²	Área Estoque:	m ²	Vagas: 0
Subsolo:	m ²	Vagas Descob.: 0	Cobertas: 0	
Infra-Estrutura:				
Características:				
Descrição do Imóvel:	COM SALÃO TÉRREO; 12 SALAS; COZINHA E 04 W.C'S, SEM VAGA DE GARAGEM			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. MARCO ANTÔNIO	Site:		
Imobiliária:	GARDEM PARK IMÓVEIS	Fone: 3088-8811/99933-2880		
Endereço:	AV. CIDADE JARDIM, 82			

[15]

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

499
039
1

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

ELEMENTO 3 – TERMO CENTRAL DE OFERTA

Data:	18/09/2013	Tipo:	ED. USO MISTO		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV REBOUCAS, 2899				
Empreendimento:	PREDIO COMERCIAL				
Bairro:	PINHEIROS	Distrito:	PINHEIROS	Zona de Valor:	JARDIM EUROPA
Setor:	015	Quadra:	062	IF:	2.040,00
Zoneamento Atual:	ZCLz I	Antigo:	Z8-CR4 LIND. Z1	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$3.500.000,00	Metro Quadrado	R\$9.749,00		
Dados do Terreno:					
Área:	287 m ²	Frente:	10 m	Prof. Equiv.:	30 m
Formato:	Regular	Situação:		Fração Ideal:	N/F
Topografia:	Terreno plano				
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	359 m ²	Pé Direito:	m	Superior:	179.5 m ²
Área Escritório:	m ²	Térreo:	179.5 m ²	Idade Real:	0
Área Venda:	m ²	Área Estoque:	m ²	Vagas:	0
Subsolo:	m ²	Vagas Descob.:	0	Cobertas:	0
Infra-Estrutura:					
Características:					
Descrição do Imóvel:	COM 02 PAVIMENTOS DIVIDIDOS EM DIVERSAS SALAS; COPA; COZINHA E 02 W.CS + EDÍCULA NOS FUNDOS, COM 6 VAGAS DE GARAGEM				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. ROSA	Site:			
Imobiliária:	COELHO DA FONSECA IMÓVEIS	Fone:	3882-4111 / 98108-3030		
Endereço:	AV. BRASIL, 1064				

[16]

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

495
440
0

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

ELEMENTO 4

Data:	19/09/2013	Tipo:	LOJA		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	AV CIDADE JARDIM, 108				
Bairro:	JARDIM PAULISTANO	Distrito:	PINHEIROS	Zona de Valor:	JARDIM EUROPA
Setor:	015	Quadra:	132	IF:	2.918,00
Zoneamento Atual:	ZCLz I	Antigo:	Z8-CRU-LIND, Z1	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$4.000.000,00	Metro Quadrado	R\$11.363,00		
Dados do Terreno:					
Área:	528 m ²	Frente:	12 m	Prof. Equiv.:	44 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	20	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	352 m²	Pé Direito:	m	Superior:	m ²
Área Escritório:	m ²	Térreo:	352 m ²	Idade Real:	0
Área Venda:	m ²	Área Estoque:	m ²	Vagas	0
Subsolo:	m ²	Vagas Descob.:	0	Cobertas:	0
Infra-Estrutura:					
Características:					
Descrição do Imóvel:	COM DIVERSAS SALAS E W.C'S, COM 4 VAGAS DE GARAGEM				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. SALVATORE	Site:			
Imobiliária:	PROPRIETÁRIO	Fone:	98402-2048/98369-6175		
Endereço:	PLACA NO LOCAL				

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

[17]

496
1/11
0

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

ELEMENTO 5

Data:	19/09/2013	Tipo:	ED. PARTICULAR
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	AV REBOUCAS, 2636 (e nº 2588, 2600 e 2620) - Esquina Rua Cap. Antônio Rosa		
Empreendimento:	PREDIO COMERCIAL	Edifício:	
Bairro:	CERQUEIRA CESAR	Distrito:	PINHEIROS
Setor:	015	Quadra:	039
Zonamento Atual:	ZCLz I	Antigo:	Z02
Melhoramento Urbano:		IF:	2.060,00
Tipologia:		Tipo de via:	N/F
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$18.000.000,00	Metro Quadrado	R\$11.658,00
Dados do Terreno:			
Área:	2577 m ²	Frente:	6.50 m
Formato:	Regular	Situação:	Melo de Quadra
Topografia:	Terreno plano	Prof. Equiv.:	396.461 m
Dados da Construção:			Fração Ideal: N/F
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30
Área da Construção:	1544 m²	Conservação:	Regular
Área Escritório:	m ²	Pé Direito:	m
Área Venda:	m ²	Térreo:	0 m ²
Subsolo:	0 m ²	Área Estoque:	m ²
Infra-Estrutura:			Idade Real: 0
Características:			Vagas: 0
Descrição do Imóvel:			Cobertas: 0
Fonte de Informação: COM 02 SOBRADOS E 02 CASAS TÉRREAS.			
Contato:	SR. BARALDI	Site:	
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	4323-1084/98228-2125
Endereço:	PLACA NO LOCAL		

ESTIMATIVA DO VALOR MEDIANO DE OFERTA

VO = R\$ 9.347,00

VALOR MEDIANO DE COMPRA E VENDA

VC = R\$ 9.347,00/m²

Rua Antônio Canero nº 154 - Alto da Mooca - São Paulo/SP - CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

497
0102

JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI nº 104005

2.6 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após inúmeras pesquisas junto ao mercado imobiliário atuante na região e considerando os elementos comparativos apontados, estima-se o valor de compra e venda do metro quadrado do imóvel avaliando situado na Rua Ribeiro do Vale, nº 586, Brooklin Paulista em R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais)/m² e o valor de compra e venda do metro quadrado do imóvel avaliando Sobreloja SL-2 situada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2229, Jardim Paulistano, em R\$ 9.347,00 (nove mil e trezentos e quarenta e sete reais)/m².

R\$ 7.500,00 x 100,00m² = R\$ 750.000,00

R\$ 9.347,00 x 117,85m² = R\$ 1.101.543,00

3.0 – VALOR DOS IMÓVEIS

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 imóvel prédio e seu respectivo terreno, situados à Rua Ribeiro do Vale, nº 586, no Bairro Brooklin Paulista, em

R\$ 750.000,00
(Setecentos e Cinquenta Mil Reais)

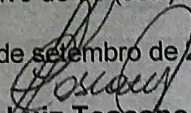
e o imóvel Sobreloja designada SL-2, localizada no 1º pavimento ou 1º andar do EDIFÍCIO IRAMAIA, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2229 (antigo nº 1238), Jardim Paulistano, em

R\$ 1.100.000,00
(Um Milhão e Cem Mil Reais)

4.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 19 (dezenove) folhas somente no anverso, contendo 14 (quatorze) fotografias digitais e completo de 06 (seis) anexo.

São Paulo, 18 de setembro de 2013

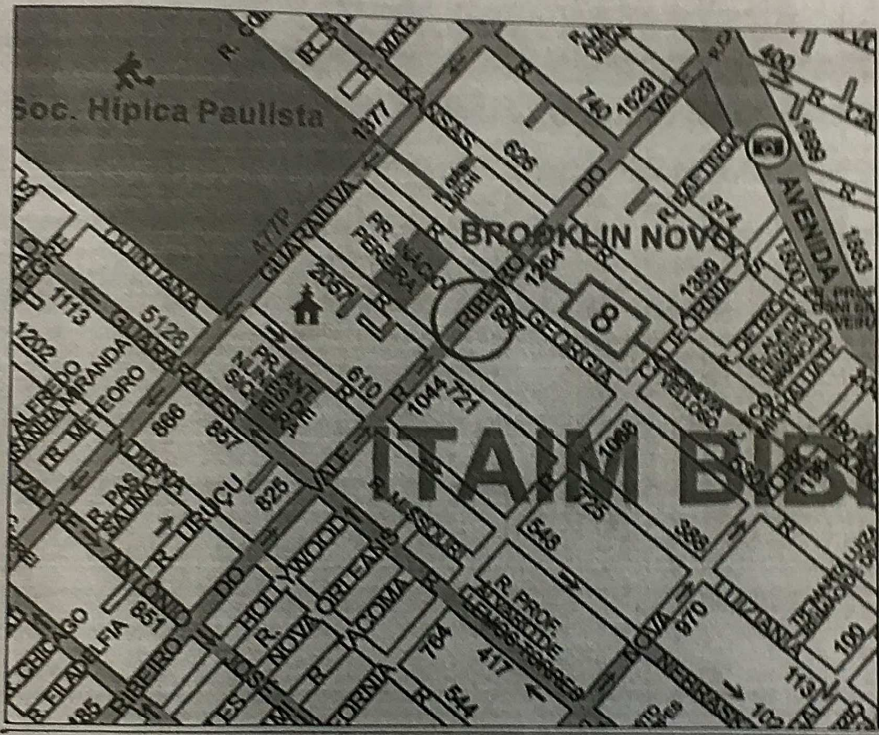

José Luiz Toscano
Perito-Avaliador Judicial

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Telefones (11) 2965.3272/ (11) 9906.8442

[19]

Az

~~498~~
493
o



A.